



Résiliation location non meublée en cas de vente ou travaux

Par **Zorca**, le **26/05/2024** à **21:31**

Bonjour,

Ma propriétaire a mandaté une agence afin de faire une soi-disant "expertise du bien pour les impôts" de l'appartement que je loue. Je pressens plutôt une estimation avec des visées de vente derrière ...

Il s'agit de la location d'un non meublé depuis le 1er juillet 2006, bail de 3 ans, avec donc date anniversaire (des 3 ans) du bail le 1er juillet 2024.

Au niveau des délais avant la date anniversaire du bail je ne risquerais visiblement rien dans l'immédiat (je n'ai rien reçu à ce jour donc le bail est censé être reconduit je crois) ou alors en cas de vente du bien peut-elle le faire à tout moment et dans ce cas avec quel délai (mais là encore je crois que je suis protégée, au moins deux ans après la signature de l'acte authentique en cas de vente) ?

Quid du cas où elle veuille faire des travaux, elle ne peut me mettre dehors non plus je crois ? Peut-elle m'imposer des travaux au titre du DPE (catégorie de l'appartement : F) ou des travaux pour le remettre en état avant une "vente dite occupée" pour le rendre plus présentable (la peinture est écaillée dans certaines pièces et il pourrait être rafraîchi sauf que je vis dedans et qu'il faudrait tout déménager pour y faire de vrais travaux). J'ai peur que la faille soit dans la problématique d'éventuels travaux dont je n'ai pas envie.

Ma propriétaire veut me voir début juin "au sujet de l'appartement" (sans rien me préciser d'autre), je la vois bien me mettre la pression pour que je libère vite les lieux, ce serait bien son style sauf que moi je n'en ai ni envie ni le temps ni les moyens ...

J'ai besoin de me projeter et de prendre mes dispositions, les locations sont dures à trouver, mon dossier n'est pas des meilleurs et je m'angoisse beaucoup, vos réponses seront donc bienvenues ... et j'espère rassurantes.

Merci par avance pour votre aide.

Par **Pierrepauljean**, le **26/05/2024** à **22:01**

bonjour

vous pouvez lui dire que vous avez un planning très chargé, mais qu'elle peut vous écrire.....

Par **Zorca**, le **29/05/2024** à **19:34**

Bonjour,

Merci pour cette réponse sur la forme ... qui ne répond néanmoins pas à la problématique sur le fond même si elle m'envoie un courrier.

Par **Lagalloche**, le **03/06/2024** à **21:01**

[quote]

BONJOUR

[/quote]

Dans tous les cas elle devra vous donner préavis 6 mois avant l'échéance de votre bail.

Si des travaux type réhabilitation (et non rafraîchissement) doivent être faits elle doit vous reloger.

Et si vente, vous êtes prioritaire.

Par **Zorca**, le **03/06/2024** à **21:48**

Merci @lagalloche !

Et si vente, ce sera vente occupée puisque le bail se renouvelle dans un mois (elle a dépassé les 6 mois de préavis) ... je pourrai donc rester ?

Difficile d'évaluer la différence entre travaux de réhabilitation et de rafraîchissement ... est-ce que la mise aux normes DPE est considéré comme les premiers et s'imposant au locataire habitant actuellement les lieux (le mien est F) ?... Je crois que non ...

... et relogement où, dans quelles conditions et combien de temps ? mais avec réintégration dans les lieux ensuite nécessairement (le bail se poursuit je crois) ? ...

Merci de votre aide.

Par **Lingénu**, le **05/06/2024** à **15:32**

Bonjour,

Le bail sera reconduit au 1er juillet. Vous êtes assuré de pouvoir rester dans le logement pour trois ans. La propriétaire peut très bien vendre mais ce sera une vente occupée.

La question des travaux est régie par l'article 1724 du code civil :

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Par **EmmaDelattre789**, le **06/06/2024** à **08:27**

Salut, je comprends que ça doit être stressant. Pour la vente, ta propriétaire doit te donner un préavis de trois mois avant la fin du bail si elle veut vendre. Pour les travaux, elle ne peut pas te forcer à partir sans te reloger si c'est nécessaire. Les travaux pour le DPE ou pour rafraîchir l'appart avant une vente ne peuvent pas être imposés sans ton accord, surtout si ça t'oblige à déménager temporairement. Reste calme et attends de voir ce qu'elle te dira en juin, mais normalement, tu as des droits qui te protègent. Courage !

Par **Lingénu**, le **06/06/2024** à **10:43**

[quote]

ta propriétaire doit te donner un préavis de trois mois avant la fin du bail si elle veut vendre

[/quote]

Il s'agit d'un logement non meublé. Le délai de préavis du congé donné par le bailleur est de six mois.

Le bailleur peut vendre occupé. En ce cas il n'est même pas obligé d'en informer le locataire au préalable.

[quote]

Pour les travaux, elle ne peut pas te forcer à partir sans te reloger si c'est nécessaire

[/quote]

Pourriez-vous donner la référence du texte imposant cette obligation de relogement ?

Par **Zorca**, le **08/06/2024** à **10:54**

Merci pour vos contributions à tous même si le flou demeure s'agissant des travaux pouvant être imposés aux locataires (textes notamment ...).