



Congés locataires

Par Angele89

Bonjour,
J'ai acheté un apt loué fin décembre 2024 via une SARL.
Mon notaire m'indique que pendant la période de 2 ans qui suit l'achat, nous ne pouvons donner congés aux locataires.
Le bail d'origine a été signé le 5 juin 2017.
Je ne peux le revendre car non libre de toute occupation.
De quelle manière puis-je donner congés aux locataires afin de vendre au mieux ? Et quand ?
Merci par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Qu'entendez vous par "via une SARL" ?
Le notaire a raison si c'est bien un bail soumis à la loi 89-462 (ce que vous ne dites pas).
Le bail signé en 2017 a été renouvelé de 3 ans en 3 ans et donc la prochaine échéance est en 2026. Vous pourrez donner congé pour 2029 (au moins 6 mois avant l'échéance)

cf article 15 :

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

...

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;

L'autre option c'est de revendre occupé ou de négocier avec le locataire une indemnité "motivante" pour qu'il donne son congé plus tôt.

Cet achat est très récent, pourquoi voulez vous revendre si vite ?

Quelle était votre intention lors de cet achat ?

Pour revendre "au mieux", il faudrait déjà compenser les frais d'acquisition par une plus-value, laquelle sera taxée sans abattement avant 6 ans.

Par Angele89

Merci pour votre retour rapide et précis.
C'est notre société de marchand de biens qui s'est portée acquéreur.
L'acquisition s'est donc faite dans le cadre d'un achat - revente.

Par yapasdequoi

achat-revente ? vous avez donc payé déjà 2 fois les frais de notaire ?
Mais ceci ne change rien à l'article 15 qui s'applique.
Et si vous voulez faire une revente rapide, ce sera encore en "occupé".

Par janus2

Mon notaire m'indique que pendant la période de 2 ans qui suit l'achat, nous ne pouvons donner congés aux locataires.

Bonjour,
Votre notaire semble confondre congé pour reprise et congé pour vente. C'est dans le cas d'un congé pour reprise qu'il

y a ce délai de 2 ans.

loi 89-462 article 15 :

- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

Dans le cas d'un congé pour vente, c'est différent, yapasdequoi a cité le bon passage de l'article 15...

Par yapasdequoi

oui j'ai fait attention pour extraire la phrase adéquate au contexte présenté.

Ce projet de revente me laisse quand même assez perplexe.
Je n'en vois vraiment pas l'intérêt.