



Achat avec locataire en place

Par Celian34

Bonjour

Nous avons fait une offre d'achat (acceptée) sur un studio et nous devons signer le compromis le 7/7

Lors de la visite il nous a bien été dit que le locataire en place partait en septembre, comme nous comptons rénover ce bien, le timing était parfait.

Ce matin nous croisons le locataire et ce dernier nous a informé ne pas être au courant de son congé et qu'il comptait rester dans le logement.

Il était informé de la vente.

Son bail se termine le 23 septembre, nous sommes le 27 juin et aucun congé ne lui a été donné....

Le délai pour lui donner congé est donc hors clou

Nous nous retrouvons dans une situation délicate à une dizaine de jours de la signature du compromis.

Quels seraient nos recours en tant qu'acheteur? Le vendeur et l'agent n'ayant pas fait le nécessaire.

Nous ne souhaitons pas garder ce locataire, d'une part parce qu'il y a des travaux de prévu et ils sont nécessaires d'autre part car le logement est prévu pour notre utilisation personnelle.

Merci de vos retours

Par janus2

Bonjour,

Malheureusement, si le locataire n'a pas reçu de congé pour vente et s'il n'a pas, de son côté, donné congé, vous ne pourrez pas l'obliger à partir.

Par Celian34

Oui la dessus je me doutais bien que nous serions coincés.

Cependant est ce que cela peut ouvrir à une renégociation du prix puisque dans les faits, le vendeur n'a pas fait le nécessaire et que cela nous pénalise lourdement?

Par Nihilscio

Bonjour,

Nous nous retrouvons dans une situation délicate à une dizaine de jours de la signature du compromis.

Quels seraient nos recours en tant qu'acheteur?

Votre recours est tout simplement de vous désister et de ne pas signer le compromis. De toute façon, vous avez un droit de rétractation.

Vous pouvez aussi tenter de renégocier le prix si vous êtes prêt à acheter un logement occupé.

Par Celian34

Oui je suis prête à l'acheter occupé (bail d'un an) mais en effet à mon sens, le manque à gagner car le loyer actuel est en deçà du crédit d'environ 100 euros devrait être un levier de renégociation.

Sauf dans le cas où le locataire en place parte de lui même, mais cela ne regarde que le propriétaire actuel et son locataire.

Par Isadore

Bonjour,

La mensualité du crédit et le loyer n'ont rien à voir. L'argument de négociation, c'est que l'on vous a trompés sur le congé. Vous pouvez essayer de jouer là-dessus, mais juridiquement les deux choses n'ont aucun rapport.

A confirmer avec le bailleur que le congé n'a pas été donné ces derniers jours. Par exemple le locataire a pu ne pas récupérer son congé chez un commissaire de justice, donc ne pas être informé qu'il a reçu un congé dans les règles.