



Droit immobilier - Bail et avenant

Par BabDeb

Bonjour,
je voudrais savoir si un avenant à un bail de location d'habitation (sous seing privé) est prolongé au même titre que le bail en cas de vente du logement. Cet avenant a été signé par les propriétaires qui ont accepté une baisse de loyer définitive. Ils s'apprêtent à vendre, un compromis est signé.
De plus qu'en est-il de la caution ? Sera-t-elle transmise ou restituée à la signature définitive de la vente ?
Comment peut-on négocier un départ anticipé du logement car les futurs acquéreurs ont cette condition pour l'acceptation des prêts par leur banque (un certificat attestant du départ est demandé).
Une agence immobilière a été chargée de la vente de la maison louée avec bail courant jusqu'en avril 2023.
Je vous remercie.

Par janus2

Bonjour,

Un avenant modifie le contrat pré-existant, ses clauses remplacent donc les clauses du bail. En cas de vente occupée, le nouveau propriétaire remplace le bailleur précédent et le bail continue de s'appliquer, avenant compris.

La vente ne change rien pour le locataire. Son dépôt de garantie (et non caution) ne lui est donc pas rendu à ce moment là, il le lui sera, par le nouveau bailleur, lorsqu'il quittera le logement.

Si votre bailleur vend le logement occupé, donc s'il ne vous a pas remis un congé pour vente, vous n'avez aucune obligation de quitter les lieux, votre bail se poursuit normalement. De toute façon, un congé ne peut vous être délivré que pour l'échéance de votre bail, donc avril 2023. Si vous êtes d'accord pour partir de votre propre chef et donc donner vous même congé à votre bailleur, vous pouvez négocier une indemnité qui vous convient (frais de déménagement, nouveau dépôt de garantie, etc.).