Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Vente de l'appartement que j'occupe

Par JMP75

Bonjour à tous,

J'ai récemment été contacté par l'agence gestionnaire de mon immeuble pour m'annoncer qu'ils souhaitaient vendre le logement que j'occupe.

Suite à un échange téléphonique, je viens de recevoir un mail avec 3 propositions :

- Rachat du logement
- Vente du logement à un nouveau propriétaire / reconduction tacite du bail pour 6 ans. Au delà le lieu devra être libéré.
- Indemnité de libération à hauteur de l'ancienneté du bail, de l'âge, du loyer, et de la taille de l'appartement.

Mon interlocuteur, asset manager, m'a clairement dit que la 3eme option était la plus arrangeante pour eux et qu'ils étaient prêts à me faire une proposition financière. Des amis m'ont dit de me rapprocher d'un juriste en immobilier mais n'ayant jamais été dans ce cas de figure, je ne connais ni mes droits, ni les les démarches à suivre.
Je ne me suis pas prononcé sur mon choix et j'ai demandé à recevoir ces trois propositions par trace-écrite, que j'ai obtenu une semaine plus tard.

Quelle semble être l'étape à suivre ? Dois-je me rapprocher d'un juriste ou d'un avocat spécialisé en immobilier afin qu'il devienne mon interlocuteur ? Ou suis-je censé négocier avec l'agence par moi-même ?

Si l'un de vous s'est retrouvé dans cette situation, je suis preneur de vos conseils.

Merci à vous !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour le moment il ne s'agit que de propositions d'entrer en négociation, vous n'avez aucune obligation d'accepter quoi que ce soit.
Votre bailleur est une personne morale ? SCI ? logement social ?
Que souhaitez vous et auriez vous la capacité financière d'acheter ce logement ?

Par Isadore

Bonjour,

C'est quel type de bail ? Bail vide loi 1989 avec le bailleur qui est une personne morale, un particulier qui vous a consenti une durée du bail plus longue que la normale ?

Par JMP75

Merci pour vos retours.

Mon bail dépend de la loi N°89.464 (du 6 juillet 1989). Le bailleur est une société et mon interlocuteur en est le représentant.

A vrai dire, je ne pense pas être intéressé pour acheter l'appartement. J'ai pris rendez-vous avec mon banquier, qui m'a dit que l'indemnité, bien négociée, pourrait servir comme un apport supplémentaire et faciliter les démarches pour un futur achat.

Par yapasdequoi

Si c'est une location vide sur une durée de 6 ans, vous avez encore pas mal de temps devant vous pour réfléchir.
Toutefois plus l'échéance approche, moins l'indemnité de départ sera élevée.
Par exemple : si il reste 3 ans jusqu'à l'échéance, vous pourriez négocier 1 an de loyer... mais s'il ne reste plus qu'1 an à courir, il ne vous accordera pas grand chose.

Le mieux c'est de demander au bailleur de rédiger le protocole d'accord et vous le ferez relire par un avocat... ce qui vous évitera de vous retrouver le bec dans l'eau si le bailleur est rusé ou bien conseillé.
Il n'y a pas que le montant à négocier...