Etat des lieux de sortie après vente

Par Lod

Bonjour,

Si l'appartement que je loue actuellement est vendu avant mon départ, compte tenu que le nouveau proriétaire aura acheté l'appartement dans son état actuel et non comme il était à l'origine (il y a pratiquement 12 ans), quid de l'état des lieux de sortie ?

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour
Les obligations locatives du vendeur sont transférées à l'acquéreur.
Il fera l'état des lieux et vous remboursera le dépôt de garantie s'il y a lieu.

Par Lod

Merci pour votre réponse.

Le dépôt de garantie a été versé à une agence immobilière avec qui j'ai signé le bail et à qui je verse mes loyers, et non directement au propriétaire.

Selon votre réponse, ce serait donc à ce nouveau propriétaire de me rendre le dépôt de garantie ?

Dans ce cas, à qui dois-je notifier ma sortie des lieux : à l'agence avec qui je suis en relation ? A l'ancien propriétaire ? Au nouveau propriétaire ?

Pour ce dernier cas, je présume que les coordonnées du nouveau propriétaire doivent m'être communiquées afin que nous puissions nous entendre sur l'organisation de l'état des lieux de sortie, à moins qu'il se manifeste directement soit en personne soit par huissier ?

Par yapasdequoi

La loi dit :
"En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire."

"En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation."

L'agence est mandataire de votre bailleur actuel. Rien ne dit qu'elle représente le nouveau propriétaire.

Mais tant que vous n'avez pas été notifié (= courrier RAR) de la vente, vous continuez vos relations sans rien changer.

Vous parlez de votre départ : Précisez !
A - vous avez donné votre congé ?
B - le bailleur vous a donné congé ?
C - personne n'a encore donné de congé ?

Par Lod

J'ai été notifié par courrier RAR de la vente.
Cette vente n'est pas encore conclue mais je préfère m'informer avant, au cas où.

Le propriétaire m'a donné préavis un peu plus de 6 mois avant la fin du bail actuel de 3 ans.

D'ailleurs, dans ce préavis, il est stipulé que je devrai partir à une date antérieure à la fin du bail, cette date correspondant à un peu plus de 6 mois à compter de la réception du RAR.

Or, il me semble bien que la loi m'autorise à rester au plus tard jusqu'à la fin du bail (environ 2 mois au-delà de la date signifiée dans le RAR).

Par yapasdequoi

Vous avez reçu du bailleur un congé pour vendre plus de 6 mois avant l'échéance du bail. Tout semble légal.
Lire cette page : [url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[/url]

Vous pouvez rester jusqu'à l'échéance du bail.
Il y a fort à parier que le bailleur voudra vendre "libre de toute occupation" et que la vente ne sera signée qu'après la fin du bail.

Sinon l'acquéreur se substitue au vendeur et reprend à sa charge toutes les obligations locatives : état des lieux et restitution du dépôt de garantie.

Dès que vous avez organisé votre départ, contactez l'agence pour l'état des lieux de sortie. Vous lui demanderez si elle est encore mandataire de votre propriétaire.

Par Lod

C'est noté.

Merci pour vos réponses claires et précises.