



Règles de mise en vente appartement loué

Par laurent33

Bonjour,

Je loue actuellement un appartement.

L'agence immobilière (le bailleur du contrat) nous a indiqué que la propriétaire mettait l'appartement en vente (par SMS).

L'agence a déjà mis en vente l'appartement sur leur site, a organisé des visites et veut en planifier davantage.

J'aimerais savoir si l'agence/la propriétaire ont le droit d'organiser des visites sachant que nous n'avons jamais reçu de congé officiel via lettre recommandée ?

De plus, la propriétaire nous contacte en direct, sans passer par l'agence (le bailleur) pour organiser des visites via une autre agence immobilière (non stipulée dans le bail). A-t-elle le droit ?

Merci d'avance pour votre réponse !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le bailleur et le propriétaire sont la même personne.

L'agence est seulement mandataire pour gérer la location.

Il se trouve qu'elle a aussi un mandat de vente, ainsi qu'une autre agence.

La vente est parfaitement possible sans vous informer ni vous donner congé, le bail continue sans changement. On appelle ceci "vente du bien occupé".

Les visites sont limitées à 2h par jour sauf dimanches et fériés.

Vous pouvez préciser vos créneaux possibles par courrier RAR au propriétaire.

Il continue à vous devoir une jouissance paisible du bien loué.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857[/url]

Par laurent33

Merci pour votre réponse rapide et très claire.

Cependant, l'agence immobilière ainsi que la propriétaire nous ont fait comprendre que nous pouvions rester dans l'appartement jusqu'à juillet (date de fin de notre bail meublé, renouvelé tous les ans).

Je n'ai donc pas l'impression qu'ils signalent aux potentiels acheteurs que l'appartement est vendu occupé.

D'où mes doutes sur l'organisation de visites sans avoir reçu de congé formel.

Merci d'avance pour vos lumières

Par yapasdequoi

Les visites ont pour but la vente, vous ne pouvez pas vous y opposer.

Si l'échéance annuelle est juillet (2024 ?) vous pouvez recevoir un congé au plus tard 3 mois avant soit jusqu'en avril

2024... Il n'est pas trop tard.

Par janus2

Les visites ont pour but la vente, vous ne pouvez pas vous y opposer.

Du moins si une clause en ce sens existe au bail, une petite vérification ne mange pas de pain...

Par AGeorges

Bonsoir Laurent,

Si l'appartement est en vente dans des agences, vous devriez pouvoir consulter l'annonce.

Que le bailleur organise des visites alors qu'aucun congé n'a été donné, que cela ne pourra pas se faire avant 9 mois et qu'il semble s'agir d'analyser le marché pour VOIR si jamais un acheteur sérieux pourrait se manifester en vous faisant subir un certain nombre de visites me paraît tout de même exagéré.

La règle est plus de faire visiter quand il y a eu un congé.

Il serait intéressant de voir s'il n'y a pas des jurisprudences qui limitent un peu ce droit de visite, en dehors de ce qui est connu, par exemple au niveau de la durée avant la vente potentielle.

C'est un AVIS.

Par yapasdequoi

Contrairement au cas du logement loué vide, le locataire d'un meublé n'a pas de droit de préemption en cas de vente.

Il n'a pas non plus de délai supplémentaire lors d'une mutation du bien vendu occupé en cours de bail.

Une vente occupé est tout à fait plausible. L'acquéreur peut facilement négocier une petite décote du fait du bail en cours.

Il pourra ensuite décider de donner congé pour reprise ... ou pas.

Par AGeorges

Laurent,

Chacun fait comme il l'entend, mais la loi a tendance à considérer qu'un location meublée est une situation provisoire.

Du coup, le locataire en meublé est moins protégé.

Pour cette raison, le bailleur vendeur peut jouer avec ce fait, ne pas vraiment dire qu'un bail non terminé est en cours, car le rompre ne sera pas trop difficile.

Si vous voulez, si je cherche un logement pour y habiter, qu'il soit occupé va plutôt me faire regarder ailleurs. Ceux qui cherchent sont soit des habitants potentiels soit des investisseurs, ce n'est que dans ce second cas qu'il est intéressant d'acheter occupé. Il n'y a pas de locataire à chercher, il est déjà là.

Par laurent33

Merci à tous pour vos avis sur la situation qui m'ont beaucoup éclairé.

Bonne journée à vous.

Laurent