



Achat d'un bien loué : quand pourrons nous l'intégrer ?

Par Aline96

Bonjour,

Nous souhaitons acheter une maison vendue louée dans l'objectif d'y habiter dès que possible avec une fin de bail prévue septembre 2023. Nous souhaitons savoir clairement ce qui nous attend car les infos se contredisent entre l'assistance juridique de notre banque et l'assistance juridique de l'agence. Pourrons nous intégrer le logement sans problème en septembre 2023 ou faudra t-il prolonger le bail de 2 ans car nouveau propriétaire ? Selon l'agence (leur notaire et leur assistance juridique) le propriétaire actuel peut demander une mise en congé afin que nous puissions accéder au logement 1 an après cette mise en congé mais ce n'est pas ce que l'assistance juridique de notre banque nous dit.

Que faire pour que les locataires partent à la fin de leur bail ?

Notons que les locataires ont été informé de cette vente, ont fait une contre-proposition qui n'a pas été acceptée par le bailleur.

Un grand merci pour votre éclaircissement !

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous trouverez réponse à vos questions à la lecture de l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Plusieurs hypothèses sont à considérer mais, dans tous les cas, le locataire en place est en droit d'y rester jusqu'à l'expiration du bail en 2023. Il n'est cependant pas interdit de proposer un départ prématuré contre dédommagement.

Si l'appartement est vendu occupé, vous pourrez donner congé au locataire pour reprise mais le locataire ne pourra être obligé de quitter le logement que deux ans après la date à laquelle vous l'aurez acquis.

Si un congé pour vente a été valablement délivré au locataire, au moins six mois avant la date d'expiration du bail en septembre 2023, celui-ci a un droit de préemption. Vous ne pourrez acquérir le logement à un certain prix que si le propriétaire vendeur a préalablement fait offre de vente au locataire en place pour ce même prix et que cette offre a été déclinée ou est devenue caduque en raison d'un refus d'accord de prêt.

Par Aline96

Nihilscio,

Merci pour votre réponse rapide.

"Si l'appartement est vendu occupé, vous pourrez donner congé au locataire pour reprise mais le locataire ne pourra être obligé de quitter le logement que deux ans après la date à laquelle vous l'aurez acquis".

Nous n'avons pas eu cette info, mais plutôt que le bail devrait être reconduit à la fin de celui-ci. Donc si je comprends bien, nous pourrions récupérer le logement que en septembre 2024, si on estime à 3 mois la durée d'acquisition du bien.

Nous ne comprenons pas pourquoi l'agence reçoit des infos contradictoires de la part de leur notaire et avocat...

Pensez-vous que celui puisse être encadré juridiquement que, contre compensation financière, nous demandons aux locataires de quitter leur logement à la fin de leur bail (si dans l'idéal ils acceptent) ?

Bien à vous

Par Nihilscio

Un accord avec le locataire sur son départ moyennant indemnité peut être sécurisé en plaçant sous séquestre l'indemnité chez un huissier ou un avocat.

Mais vous ne savez toujours pas si le locataire n'achètera pas la maison.

Par Aline96

Bonjour,

Nous savons que les locataires actuels ont fait une contre-proposition très basse qui n'a pas été acceptée. Donc effectivement, ils auraient pu acheter le bien mais le montant ne leur convenait pas.

C'est une bonne nouvelle ça, nous ne signerons que via cette certitude que les locataires accepteraient cette compensation financière en passant par un huissier de justice.

Encore merci !

Par janus2

Nous n'avions pas eu cette info, mais plutôt que le bail devrait être reconduit à la fin de celui-ci.

Avez-vous lu l'article 15 de la loi 89-462 comme suggéré plus haut ? Il est pourtant clair :

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faudrait savoir si le locataire a reçu un congé pour vendre de la part du propriétaire actuel ou pas !

Si ce congé a été donné, et est bien conforme à l'article 15 de la loi de 89, le locataire doit quitter les lieux au plus tard à l'échéance du bail.

"A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local."

Dans ce cas, vous aurez la disposition du logement dès la fin du bail, ou pourrez obtenir l'expulsion du locataire s'il se maintient illégalement dans les lieux.

Il faut donc avoir une certitude concernant ce congé pour vendre, et l'exiger du vendeur si c'est le cas.

Par janus2

Dans le premier message, il n'est pas question d'un congé pour vente, mais de l'achat d'un bien loué :

Nous souhaitons acheter une maison vendue louée

Par yapasdequoi

Pour pouvoir intégrer la maison en septembre 2023 il faut que le propriétaire ACTUEL donne congé pour vendre au locataire.

Dans ce cas il a un droit de préemption qu'il peut exercer entre avril et mai 2023.

"Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis."

La vente à un tiers ne peut avoir lieu avant la purge de ce droit de préemption.

Sinon, le congé pour reprise qui serait donné par l'acquéreur ne permettra la reprise qu'en septembre 2025, à moins de trouver un arrangement amiable avec indemnisation motivante pour que le locataire donne lui-même son congé plus tôt.

"- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition."

Dans ce 2ème cas (vente occupée) il faut tenir compte de ce délai pour négocier le prix de vente à la baisse et savoir se loger ailleurs en attendant.

Par ESP

Bonjour

Lorsqu'on achète un bien occupé par un locataire, il faut effectivement respecter un délai minimum de deux ans à compter de l'acquisition du bien, et ce, même si la durée restante du bail est inférieure à deux ans.

Vous pouvez donc donner congé pour la fin du bail en cours, mais celui-ci ne sera valable qu'à l'échéance du délai de 2 ans suivant l'achat du bien.

Par Aline96

Merci à nouveau pour vos retours. J'ai l'impression que les étapes ont été faites à l'envers et trop hâtivement :

- 1) Les locataires ont déjà été mis au courant de la vente : ils ont fait une contre-proposition très basse qui a été refusée.
- 2) Ils ont débuté les visites, jusqu'à ce que nous fassions une proposition qui a été acceptée par le vendeur actuel.
- 3) Le vendeur souhaite effectuer une mise en congé pour vente. L'agence nous dit que cela nous permettra d'y habiter dès la fin du bail. Or selon la loi indiquée précédemment, c'est entièrement FAUX. Il faudrait que la mise en congé soit faite maintenant MAIS que la vente ait lieu au début du délai de préavis, donc 6 mois avant la fin du bail (si je comprends bien). Je serai étonnée que le vendeur accepte d'attendre tant de temps, donc soit il y a un arrangement à l'amiable avec les locataires, soit il vaut mieux que nous passions à autre chose.

Par yapasdequoi

L'agence a raison : vous avez mal lu. En cas de congé pour vendre donné par le propriétaire actuel, le locataire part à la fin du bail soit sept 2023.

cf les réponses déjà données.

Les locataires "mis au courant" : ne suffit pas. Il faut leur adresser un congé pour vendre conforme à l'article 15 de la loi de 89. Et leur offre inférieure n'entre pas dans leur droit de préemption qui doit s'exercer "au prix".

Par Aline96

Tout à fait, j'ai bien compris cela.

Admettons donc que le propriétaire ACTUEL donne congé aux locataires MAINTENANT pour vente par lettre recommandée dans les règles et qu'ils réitèrent leur proposition d'achat. Et que les locataires refusent cette proposition, jugée trop onéreuse.

Selon ce que vous me dites,

Dans ce cas il a un droit de préemption qu'il peut exercer entre avril et mai 2023.

"Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis."

La vente à un tiers ne peut avoir lieu avant la purge de ce droit de préemption.

Nous pourrions acheter la maison et signer le compromis uniquement entre avril et mai 2023 ?

Ou, si les locataires refusent à nouveau la proposition, nous pourrions tout de même signer le compromis après la mise en congé et intégrer la maison à la fin de leur bail ?

Je suis désolée, c'est cette dernière information qui m'échappe et qui me met le doute.

Par yapasdequoi

Vous pouvez signer le compromis maintenant, il doit indiquer "libre de toute occupation" et mettre une condition suspensive de libération des lieux à une date précise.

Car vous ne pourrez pas signer la vente avant la purge du droit de préemption, soit en mai 2023.

Dans ce cas, vous n'aurez pas de réduction du prix lié à l'occupation du bien. Sachant que ce rabais risque de ne pas compenser les démarches judiciaires nécessaires pour expulser le locataire s'il s'incruste...

Je m'étonne de toutes vos questions ! Vous n'avez pas votre propre notaire ? C'est recommandé ... et ne vous coûte pas un centime de plus.

Maintenant je comprends que vous n'avez pas encore signé le compromis. Dans un tel cas et vu vos inquiétudes, cherchez ailleurs un bien libre de toute occupation. Vous serez certain de ce que vous achetez au "vrai" prix.

Par Nihilscio

Si le locataire recourt à l'emprunt, le droit de préemption ne sera pas purgé en mai 2023.

Par yapasdequoi

Si le locataire recourt à l'emprunt c'est juin 2023.

Par Nihilscio

En fait cela dépend de la date du congé. Il faut compter six mois à compter de cette date.

Par yapasdequoi

Non.. Les 6 mois du préavis sont les 6 derniers mois du bail. Soit de avril à septembre 2023.
Et ça ne dépend pas de la date du congé pour vente, à condition qu'il ait été envoyé au moins 6 mois avant la date de fin du bail.

Tout est dans l'article 15 (d'accord il est un peu trop alambiqué)

Par Aline96

Bonjour,

J'ai fait appel à un notaire, qui me dit que si les locataires signent la demande de congé du propriétaire, cela suffit. Cela me semble léger pour être protégée juridiquement... faut-il que je le fasse confiance ?

Par yapasdequoi

???

Les locataires et leur bailleur doivent respecter l'article 15 de la loi de 89. Ou sinon signer un protocole transactionnel qui met fin au bail de manière anticipée.
Voyez plutôt un avocat !

Par janus2

J'ai fait appel à un notaire, qui me dit que si les locataires signent la demande de congé du propriétaire,

Bonjour,
C'est un peu n'importe quoi !
Déjà, un bailleur ne fait pas une "demande" de congé mais il donne congé, le locataire n'a pas à accepter ou refuser.
Ensuite, le locataire n'a rien à signer en cas de congé donné par son bailleur.

Par Aline96

Oui, c'est ce que je vais faire. J'attends d'avoir le document pour être sûre de ce qu'il comporte réellement et j'irais voir un avocat avec.
Je vous tiens au courant des procédures, ça peut toujours servir à d'autres !

Par Nihilscio

J'ai fait appel à un notaire, qui me dit que si les locataires signent la demande de congé du propriétaire, cela suffit.

Ce que veut dire le notaire est que si le propriétaire propose un départ anticipé au locataire et que celui-ci accepte, cela suffit et il a parfaitement raison. Mais il est douteux que le locataire accepte facilement sans indemnité en contrepartie.

Par janus2

Ce que veut dire le notaire est que si le propriétaire propose un départ anticipé au locataire et que celui-ci accepte, cela suffit et il a parfaitement raison.

Ce n'est pas ce que je comprends de :

"qui me dit que si les locataires signent la demande de congé du propriétaire, cela suffit"

Il est bien question d'une "demande de congé", terme que personnellement je ne connais pas...

Par yapasdequoi

Et si on reformule :
"le bailleur demande au locataire de donner son congé"
Puisque le congé émanant du locataire peut être donné à tout moment, et pour l'inciter à le faire, le bailleur propose une indemnité motivante, et souvent de le dispenser de préavis et d'état des lieux de sortie.
Si le locataire accepte cette "demande", et donc accepte de donner SON congé, il devra bien partir à la date anticipée convenue.

Par Aline96

Oui, je pense que je me suis mal exprimée. Les termes donnés par le notaire et les démarches effectuées par le propriétaire (sûrement conseillé par son propre notaire), ne sont pas forcément les mêmes, donc je m'embrouille un peu.

Mon propre notaire parlait effectivement d'un document signé par les locataires qui concerne par exemple un départ anticipé. En tout cas il m'a parlé d'un document qui atteste qu'ils partiront grand maximum à la date de la fin du bail.

Maintenant, l'agence m'indique plutôt les termes donnés par "yapasdequoi" : "Si le locataire accepte cette "demande", et donc accepte de donner SON congé, il devra bien partir à la date anticipée convenue". L'agence a évoqué également un document encadré par un huissier de justice.

Nous attendons donc de voir le dit document...

Par janus2

Si le locataire veut partir avant l'échéance du bail, il donne son congé, rien de plus simple...

Par yapasdequoi

Par Nihilscio

"Si le locataire accepte cette "demande", et donc accepte de donner SON congé, il devra bien partir à la date anticipée convenue"

Nous en revenons à la question du départ anticipé du locataire acceptée moyennant une indemnité : le locataire donne son congé à une certaine date et, en contrepartie, le bailleur lui verse une indemnité.

Mais le bailleur ne voudra pas verser l'indemnité avant que le locataire ne soit parti et ce dernier craint qu'après être parti, le bailleur ne s'acquitte pas de sa part du contrat. La solution est de faire intervenir un huissier. Le bailleur dépose le montant de l'indemnité chez un huissier avant la date convenue du départ du locataire et l'huissier remet ce montant au locataire une fois que celui-ci a quitté le logement ou la rend au bailleur si le locataire n'est pas parti.

Par Aline96

Bonjour,

Je voulais vous donner des nouvelles.

J'ai bien reçu un document signé par les locataires qui concerne un préavis jusqu'à la date de fin de bail.

Comme je ne suis pas encore propriétaire, puis-je être sûre que je suis protégée si les locataires ne partent pas à la fin de leur bail ? Mon notaire semble me dire que oui.

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est une nouvelle en forme de devinette.

Ce document, de qui émane-t-il, à qui est-il adressé et quelle en est exactement la teneur ?