



## Achat d'une maison avec un locataire sans bail

-----  
Par Lea2107

Bonjour à tous,

Je suis face à un problème. Mon compagnon et moi-même avons fait une offre d'achat pour une maison avec deux appartements indépendants. Dans un de ces appartements réside un locataire.

Lors de notre offre d'achat et de signatures du compromis, nous avons confirmés avec les propriétaires actuels que nous souhaitions gardé le locataire. Le bail se finissait en décembre.

Nous avons relu le compromis de vente avant la signature de l'acte et nous nous sommes aperçu qu'à aucun moment il était spécifié qu'il y avait une location en cours. Nous n'avons ni le bail, ni l'état des lieux d'entrée.

Lorsque nous en avons informé les propriétaires, ils nous ont répondu qu'ils avaient fait ça pour nous arranger. Ils n'ont pas renouveler le bail, donc le locataire réside sans bail depuis 4 mois dans le logement.

J'aimerais avoir des éclaircissements sur cette situation ? Est-ce légale ? J'ai vu qu'il était possible de louer avec un bail oral mais ils ont mis fin au premier bail..

Quels sont nos droits face à cela ? Ils nous ont dit de refaire un bail lorsque l'on a signé mais si le locataire ne souhaite pas nous redonner une caution ? Et ne paye pas ? Nous n'avons aucun recours juridiquement ?

Merci pour votre lecture.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

avons fait une offre d'achat

Avez-vous vérifié vos droits avec votre propre notaire ? Il aurait pu vous éviter de vous faire balader dans les grandes largeurs.

nous avons confirmés avec les propriétaires actuels que nous souhaitions gardé le locataire

Ce n'est donc pas inscrit sur le compromis. Et vous n'avez aucun des documents concernant cette location....

On peut supposer que le vendeur a aussi gardé le dépôt de garantie...

avaient fait ça pour nous arranger

ils ont surtout profité de votre méconnaissance de la loi de 89 qui fait que toutes vos suppositions sont fausses.

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310/2020-10-02/>

Vous y lirez qu'un bail se renouvelle tacitement sauf si l'un des contractants donne congé. Donc le bail initial est toujours en cours.

Si c'est une location vide, le bail a été reconduit tacitement pour 3 ans.

Vous y lirez aussi que vous serez redevable de lui rembourser son dépôt de garantie à l'occasion de son départ futur.

Vous apprendrez qu'on parle de dépôt de garantie, qu'une caution ou garant est une personne.

Vous devez maintenant notifier au locataire votre statut de nouveau propriétaire afin qu'il vous verse le loyer depuis la vente.

En tant que bailleur, vous avez des droits, mais aussi des devoirs.

Vous ne pourrez vous retourner contre le vendeur que si l'acte de vente mentionne "libre de toute occupation". Sinon c'est cuit.

-----  
Par Lea2107

Merci pour votre retour.

Malheureusement nous n'avons pas pris notre propre notaire, erreur de notre part.

C'est une location meublée, du coup

Effectivement sur le compromis de vente il est notifié libre de toute location, occupation etc... Nous attendons de la part des propriétaires actuels le bail et l'état des lieux.

Merci beaucoup pour vos éclaircissements.

-----  
Par yapasdequoi

Vous avez signé l'acte de vente ou pas ?

Sinon vous pouvez vous rétracter sans frais puisque le logement n'est pas "libre de toute occupation" comme stipulé sur le compromis.

Et prenez vite un notaire avant de vous faire empapaouter à nouveau.

-----  
Par yapasdequoi

PS : Un bail meublé est reconduit d'année en année pour une durée d'un an. Le vendeur aurait dû envoyer au locataire un "congé pour vendre". Ou alors préciser les conditions du bail dans le compromis si vous souhaitez acheter occupé.

Et j'espère pour vous que ce locataire a moins de 65 ans, sinon... ce sera très compliqué de le faire partir s'il ne le souhaite pas.

-----  
Par Lea2107

Non la signature se fait normalement aujourd'hui.

Je vais voir si il est possible de reporter le temps de nous trouver un notaire.

Merci beaucoup.

-----  
Par yapasdequoi

aujourd'hui ???

Et vous acceptez d'acheter occupé sans rien savoir sur le bail en cours ?

-----  
Par yapasdequoi

Faites plutôt immédiatement appel à un huissier pour lui faire constater que le bien n'est pas libre de toute occupation tel que décrit au compromis.

-----  
Par Lea2107

D'accord nous allons faire ça.

Merci pour votre aide.