



Achat maison a la suite du fin de bail des locataires

Par clahudius

Bonjour,

Avec ma compagne nous achetons une maison via un particulier. Les actuels locataires ont refusé l'offre d'achat. Ils occupent le logement depuis 9 ans (bail par agence). Lors de nos visites le logement était donc occupé. Nous n'avons pas pu voir la maison nue et donc voir si il y avait des défauts. (trou dans les murs, taches derrière la cuisine... par exemple).

Avons nous notre mots a dire si nous estimons que le logement n'a pas été remis en état lors de la remise des clés et quel recours avons nous si nous trouvons des défauts majeurs type infiltration d'eau...

Merci d'avance pour les infos

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avec l'aide de VOTRE notaire, il faut rédiger des conditions suspensives à intégrer dans le compromis afin de vous protéger et pouvoir vous désister ou négocier un rabais le cas échéant.

Vous pouvez aussi visiter avec des professionnels pour contrôler l'état (toiture, chauffage, plomberie, etc) en plus des diagnostics obligatoires.

Les recours après la vente sont bien plus compliqués, longs et peuvent couter cher en expertise...

Par Isadore

Bonjour,

Pour compléter, il est par exemple simple d'ajouter une clause stipulant qu'une fois le logement vide, et avant la signature de l'acte de vente, vous pourrez réaliser une ou plusieurs contre-visites. Et prévoir qu'en cas de désordres importants, les vendeurs devront prendre en charge les travaux, ou que vous pourrez vous désister sans pénalité.

Ainsi :

- vous vous protégerez contre d'éventuels soucis ;
- vous vous assurerez que les locataires sont bien partis.

Comme le souligne Yapasdequoi, il vous faut votre notaire, c'est-à-dire ne pas faire notaire commun avec les vendeurs. C'est le même prix s'ils sont un ou deux, donc ne vous privez pas de cette sécurité.

Par AGeorges

Bonjour Clahudius,

Et pour éviter d'autres soucis que l'état de la maison, vérifiez bien si votre vendeur a tout fait dans les règles avec son locataire :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

Par yapasdequoi

Est-il utile de vérifier les congés donnés au locataire ?

Oui pour éviter de perdre du temps s'ils sont contestables.

Non puisque le bien est décrit dans le compromis et dans l'acte comme "libre de toute occupation" et il est de la responsabilité du vendeur de vous le délivrer comme tel.

Par AGeorges

Clahudius,

Si ce qui est écrit dans les actes était toujours respecté, il y aurait moins de problème sur Terre !

Vérifier AVANT permet d'agir. Sinon, il est parfois bien tard. Une fois que les squatters sont bien installés, la situation est fort complexe. Celles qui croient le contraire vont au devant de bien des ennuis !

Sinon, ce n'était qu'une recommandation que rien ne vous oblige à suivre. Par contre vous dire que ce n'est pas la peine, c'est un peu n'importe quoi !

Par Isadore

Vérifier le congé donné au locataire ne permet pas de s'assurer que le bien ne sera pas "squatté".

Même avec un congé en bonne et due forme, le locataire peut s'incruster.

Comme l'indique Yapasdequoi, la validité du congé permet juste de s'assurer que le locataire ne pourra pas contester.

Ce qu'il faut pour éviter tout problème de "squatters", c'est s'assurer que le bien est physiquement vide, donc conforme à sa description dans le compromis, avant de signer l'acte de vente.

Par janus2

Bonjour,

Concernant la vérification du congé, le notaire s'en chargera. Pour avoir vendu plusieurs fois des biens loués auparavant, le notaire a toujours demandé les congés, que ce soit un congé donné par le locataire ou par le bailleur.

Lors de nos visites le logement était donc occupé. Nous n'avons pas pu voir la maison nue et donc voir si il y avait des défauts. (trou dans les murs, taches derrière la cuisine... par exemple).

C'est pratiquement toujours ainsi, il est bien rare qu'un logement soit déjà vide lors des visites, si le logement n'est pas occupé par un locataire, il l'est généralement par le propriétaire.

Avec l'aide de VOTRE notaire, il faut rédiger des conditions suspensives à intégrer dans le compromis afin de vous protéger et pouvoir vous désister ou négocier un rabais le cas échéant.

Ces conditions n'étant pas "de droit", il faudrait encore qu'elles soient acceptées par le vendeur.

Pour compléter, il est par exemple simple d'ajouter une clause stipulant qu'une fois le logement vide, et avant la signature de l'acte de vente, vous pourrez réaliser une ou plusieurs contre-visites.

C'est généralement le cas, même sans clause particulière. On prévoit toujours une visite peu de temps, voir le jour même de la signature définitive pour vérifier que le logement est bien vide. Si ce n'est pas le cas, on ne signe pas...