



Acquisition d'un bien loué pour résidence principale

Par Champ29

Bonjour à tous,

Je me permets de solliciter votre aide dans le cadre d'un projet d'acquisition d'une résidence principale.

En effet, j'ai effectué une offre d'achat pour un appartement qui a été acceptée.

Cependant, le bien est actuellement loué par le propriétaire (Loi Pinel).

Le bail arrivant à échéance dans 8 mois, le propriétaire va notifier la non reconduction du contrat dans 2 mois. Soit un préavis de 6 mois.

Ainsi, l'agent immobilier souhaiterait que nous puissions signer un compromis de vente dans les prochains jours. Au préalable, le bien a été proposé aux locataires qui ont refusé oralement de faire une offre.

Puis, de lancer la procédure d'acquisition en vu d'une signature de l'acte authentique dans les 3 mois (Novembre). Les locataires auront donc un délai de 5 mois pour quitter l'appartement.

Cela équivaut donc à une location de 5 mois par moi-même avant le départ des locataires actuels qui auront été notifiés en octobre 2022.

Mes questions sont les suivantes:

- 1- puis-je faire l'acquisition de ce bien loué sans accrocs ?
- 2- Dois-je ajouter une clause dans le compromis de vente stipulant que le propriétaire s'engage à notifier la cessation du contrat en respectant un préavis de 6 mois ?
- 3- Enfin, j'ai lu sur plusieurs sites internet qu'il y a une obligation de reconduire le bail d'une durée de 2 ans. Est-ce applicable ?

Je vous remercie d'avance pour votre aide,

Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

1. vous pouvez l'acquérir, mais il peut y avoir des accrocs. Le risque le plus important est que soit le vendeur donne un congé non valide ou encore que les locataires ne partent pas après la fin de leur bail. J'espère que vous avez une réduction du prix qui tient compte de ce risque (2 ans en moyenne avant de les expulser ou 3 ans de prolongation de leur bail pour un congé valide par vous-mêmes)

2. il FAUT mettre une condition suspensive concernant ce congé. Sinon vous repartez pour 3 ans.

3. si le congé donné par le vendeur est caduc, le bail repart pour 3 ans (pas 2 ans).

Par janus2

Bonjour,

Plusieurs choses qui ne vont pas...

Le bail arrivant à échéance dans 8 mois, le propriétaire va notifier la non reconduction du contrat dans 2 mois. Soit un préavis de 6 mois.

Pourquoi le bailleur veut-il attendre le tout dernier moment pour signifier le congé au locataire ? Il peut (il doit) le faire immédiatement. Si jamais le locataire recevait le congé, ne serait-ce qu'une journée trop tard, le bail serait reconduit !

Ainsi, l'agent immobilier souhaiterait que nous puissions signer un compromis de vente dans les prochains jours. Au préalable, le bien a été proposé aux locataires qui ont refusé oralement de faire une offre.

Cela ne se passe pas comme ça ! Vous ne pouvez pas signer un compromis avant que le congé soit notifié au locataire et que son droit de préemption soit purgé. Le locataire a un délai de 2 mois après le début du préavis du bailleur (6 mois avant l'échéance du bail), pour faire jouer son droit de préemption. Vous ne pouvez donc pas signer un compromis avant, au plus tôt, 4 mois avant l'échéance du bail.

1- puis-je faire l'acquisition de ce bien loué sans accroc ?

2- Dois-je ajouter une clause dans le compromis de vente stipulant que le propriétaire s'engage à notifier la cessation du contrat en respectant un préavis de 6 mois ?

3- Enfin, j'ai lu sur plusieurs sites internet qu'il y a une obligation de reconduire le bail d'une durée de 2 ans. Est-ce applicable ?

1 - D'après ce que vous nous dites, l'affaire n'est pas claire et donc risquée.

2 - Bah non puisque le congé pour vente doit être délivré au locataire bien avant que vous ne signiez le compromis.

3 - Là, vous parlez du cas d'une vente occupée, ce qui n'est pas le cas de votre projet (achat après congé pour vente), mais ce qui montre bien que cette affaire n'est pas claire !

Par Champ29

Bonjour,

Merci pour vos retours et éclaircissements.

Je commence à y voir un peu plus clair.

@yapasdequoi:

1- si le propriétaire actuel donne congé dans un délai supérieur à 6 mois et que les locataires répondent à ce courrier en acceptant le congé et en renonçant à leur droit de préemption car ne souhaitant pas à acquérir l'appartement. Cela protège-t'il ?

2- Pouvons-nous quand même signer le compromis bien que les locataires n'aient pas été notifiés par écrit ?

3- admettons que l'agent immobiliser puisse obtenir de la part des locataires actuels un préavis afin de quitter le logement à leur initiative. Est-ce une solution applicable ?

Par Champ29

Bonjour,

Merci encore pour vos réponses.

@janus2

Pourquoi le bailleur veut-il attendre le tout dernier moment pour signifier le congé au locataire ? Il peut (il doit) le faire immédiatement. Si jamais le locataire recevait le congé, ne serait-ce qu'une journée trop tard, le bail serait reconduit!

R: le bailleur actuel peut-il donner congé 8 mois avant la fin du bail ? Dans l'affirmative, si les locataires acceptent et renoncent à leur droit de préemption avant les 2 mois de délai. Puis-je signer le compromis de vente ? Quid de l'acte authentique ?

D'un point de vue plus large, l'idée initiale était de signer un compromis rédigé par l'agent immobilier (qui semble méconnaître ces subtilités) mais au vu des différentes interrogations. Ne vaudrait il pas mieux de le signer chez un notaire ?

En vous remerciant,

Bien cordialement,

Par Champ29

Bonjour,

Merci encore pour vos réponses.

@janus2

Pourquoi le bailleur veut-il attendre le tout dernier moment pour signifier le congé au locataire ? Il peut (il doit) le faire immédiatement. Si jamais le locataire recevait le congé, ne serait-ce qu'une journée trop tard, le bail serait reconduit!

R: le bailleur actuel peut-il donner congé 8 mois avant la fin du bail ? Dans l'affirmative, si les locataires acceptent et renoncent à leur droit de préemption avant les 2 mois de délai. Puis-je signer le compromis de vente ? Quid de l'acte authentique ?

D'un point de vue plus large, l'idée initiale était de signer un compromis rédigé par l'agent immobilier (qui semble méconnaître ces subtilités) mais au vu des différentes interrogations. Ne vaudrait il pas mieux de le signer chez un notaire ?

En vous remerciant,

Bien cordialement,

Par yapasdequoi

1. non. La préemption (ou le refus de préemption) a lieu pendant les 2 premiers mois du préavis de 6 mois.
2. c'est TRES risqué. sauf si vous avez une vraie réduction du prix d'achat, vous devez vous préparer à garder ces locataires encore au moins 3 ans ou plus si une procédure d'expulsion s'avère nécessaire.
3. si les locataires donnent LEUR congé, il faut avoir la certitude qu'ils partent à la date prévue. Les locataires connaissant l'enjeu ne donneront pas ce congé sans indemnisation... qui va payer ?

Par isernon

bonjour,

je conseille toujours de signer le compromis de vente chez un notaire qui a une obligation de conseil et d'information et qui est un professionnel du droit, ce que n'est pas toujours l'agent commercial travaillant pour l'agent immobilier.

salutations

Par janus2

le bailleur actuel peut-il donner congé 8 mois avant la fin du bail ?

Bien sur, et c'est même plus que conseillé de ne pas attendre le dernier moment comme déjà dit. Le locataire doit avoir reçu le congé au plus tard 6 mois avant l'échéance du bail. Un seul jour en retard et le congé n'est pas valable. Le congé peut (doit) être envoyé à l'avance de façon à être sur qu'il soit bien signifié à temps, et de façon à pouvoir rectifier une éventuelle erreur.

Par yapasdequoi

On comprend que vous n'avez que cet agent immobilier comme interlocuteur ... Méfiez-vous !
Il faudrait avoir votre propre notaire (pas celui de l'agence ni des vendeurs)

ce n'est pas plus cher et vous aiderait à éviter de vous faire balader.

Vous n'avez pas précisé si ce bien est proposé avec une vraie décote par rapport au prix du marché ...

Par janus2

D'un point de vue plus large, l'idée initiale était de signer un compromis rédigé par l'agent immobilier (qui semble méconnaître ces subtilités) mais au vu des différentes interrogations. Ne vaudrait il pas mieux de le signer chez un notaire ?

Effectivement, prenez votre propre notaire, cet agent est soit incompetent, soit malhonnête...

Par janus2

Vous n'avez pas précisé si ce bien est proposé avec une vraie décote par rapport au prix du marché ...

Pourquoi le serait-il ? Il n'est pas envisagé une vente occupée mais une vente libre d'après ce qui est dit...

Par yapasdequoi

Pour sécuriser, il faudrait signer le compromis avec une condition suspensive précisant que le bien est vendu "libre de toute occupation".

Dans ce cas, la signature de l'acte n'aura lieu qu'après avoir constaté la libération des lieux, au besoin par un huissier. Et donc vous n'auriez pas à vous poser de question par rapport au locataire, son départ étant l'affaire du vendeur et de lui seul, qu'il se débrouille !

Mais ce type de condition ne sera pas acceptée si justement le prix est diminué suite à un délai pour la libération.

Voilà pourquoi je pose la question de la décote....

Par Champ29

Il y a eu une négociation à la marge qui reste dans la moyenne acceptable. Mais pas de rabais important.

La vente m'a été présentée par l'agent immobilier comme une vente classique vide. Le propriétaire s'engageant à envoyer le congé (bain de 3ans arrivant à échéance) dans les délais. J'ai toutefois été prévenu que si l'acte authentique est signé avant l'expiration du congé que je bénéficierai des loyers.

Toutefois, suite à vos réponses. Je comprends désormais, que les propriétaire doit non seulement notifier le congé dès maintenant mais aussi ne pas signer l'acte authentique jusqu'à l'échéance du délai de préemption.

Je pense qu'il y a une méconnaissance de l'agent commercial / immobilier. Un passage devant le notaire est primordial pour la rédaction de l'avant contrat / compromis de vente.

Je pense (cela reste à confirmer) que le propriétaire n'est pas nécessairement au courant de l'ensemble de ces subtilités car non renseigné par l'agence.

Enfin, j'ai reçu un modèle d'offre pré rempli, stipulant que: « Le bien sera loué dans les conditions suivantes le jour de l'entrée en jouissance sauf congé délivré par le locataire antérieurement:

Le congé sera stipulé au locataire en septembre 2022 comme le prévoit la loi.

Cf Bail existant »

Des conditions suspensives devront être intégrées dans le compromis de vente.

Merci encore pour vos avis,

Salutations distinguées

Par yapasdequoi

Refusez de "profiter du loyer" ! Exigez une vente "libre de toute occupation", avec une date limite au delà de la fin du bail.

Si le locataire part avant : tant mieux vous signerez plus tôt.

Et demandez de signer directement le compromis avec l'aide de VOTRE notaire.

L'offre (qui est en fait un ersatz de compromis avec des clauses fantaisie) ne sert à rien d'autre qu'à vous piéger. Méfiez vous de cet agent trop pressé (il est sans doute mieux informé que vous ne le pensez, et il profite de votre ignorance)