



Location-accession avant achat ?

Par Stellou7

Bonjour,

Un ami va faire une acquisition immobilière, le prêt a été en principe accepté par sa banque. Il a trouvé un appartement qui lui plaît et la vente devrait se conclure dans les délais légaux impartis. Il y a encore un locataire dans ce logement, qui va partir dès que possible, et accepte de déménager. Quel type de bail est le plus avantageux pour mon ami, puisque la propriétaire ne veut pas perdre d'argent de location le temps que mon ami obtienne son prêt elle veut lui louer au préalable l'appartement. Est-ce la location accession ou bien cela ne peut se faire au vu de cette transaction ? Je vous remercie par avance pour vos commentaires.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le locataire en place peut partir à tout moment pendant le délai de préavis s'il a reçu un congé pour vente : est-ce le cas ? ou alors il part de sa propre initiative : a-t-il donné son congé ?
Votre ami devrait vérifier cette situation de manière attentive. Sinon il peut y avoir un piège juridique qui peut planter son projet d'acquisition.

Ensuite, en admettant que le bien se retrouve libre de toute occupation de manière transparente et légale ...
Si jamais le crédit était refusé ou tout autre aléa, le propriétaire se retrouvera piégé avec un locataire imprévu et une possible poursuite de la part du locataire évincé.
Votre ami pourra faire requalifier n'importe quel bail en bail 89 de 3 ans et rouler dans la farine le propriétaire. Et cette navrante histoire finira au tribunal.

Si le bailleur voulait absolument plus d'argent, il aurait dû augmenter son prix de vente ou vendre à quelqu'un qui achète comptant.

Par Stellou7

Merci!

Nous allons vérifier plus avant les conditions du bail du locataire actuel
Oui c'est vrai, il vaut mieux prévoir d'augmenter de quelques milliers d'euros le prix de vente, mais là c'est mon ami qui pourrait être lésé sur une acquisition si la propriétaire se désistait de la vente. Sinon partir sur un bail meublé dans ce cas, car il n'y a à ma connaissance qu'1 mois de délai de préavis et avec l'été arrivant peut-être que l'obtention du crédit, plus la signature de l'acte authentique vont prendre plus de temps que prévu.
Mais l'idéal pour les deux, vendeur et acquéreur, est de pouvoir signer un bail avec option d'achat bien sûr. De plus mon ami est pressé de déménager.

Par Nihilscio

Bonjour,

La location-accession est tout à fait inadaptée, c'est un processus qui s'étend sur plusieurs années.

le prêt a été en principe accepté par sa banque : votre ami ne sera vraiment sûr de l'accord du prêt que lorsqu'il aura reçu une proposition de prêt par une banque.
Vous ne précisez rien sur les modalités de la vente alors que c'est très important.

Un avant-contrat a-t-il été conclu ?

L'avant contrat stipule-t-il si le logement est vendu libre occupé ?

S'il est vendu libre, cela implique, sauf clause particulière du contrat de vente tout à fait inhabituelle, que le bail se termine avant que vous en preniez possession. C'est à vérifier. Si le logement est la résidence principale du locataire, celui-ci a-t-il reçu un mandat pour vente conforme à ce que prescrit l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ?

S'il est vendu occupé, le bail se poursuivra et votre ami deviendra alors propriétaire bailleur.

la propriétaire ne veut pas perdre d'argent de location le temps que mon ami obtienne son prêt : ce n'est pas le problème de votre ami, c'est celui de la propriétaire qui vend. Lorsqu'un locataire a reçu congé pour vente, si le bail est soumis à la loi du 6 juillet 1989, il a le droit de partir quand il veut sans aucun préavis. Le bailleur perd nécessairement un peu d'argent.

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas précisé si un avant-contrat a déjà été signé ou pas ? (compromis ou promesse de vente)

Si c'est le cas, le vendeur ne peut plus se désister.

Votre ami acquéreur peut se désister, mais seulement dans des cas très précis (par exemple refus de la banque).

Votre ami a-t-il choisi le même notaire que le vendeur ? S'il prend son propre notaire, ceci ne lui coûte pas plus cher et il bénéficiera de conseils personnalisés.

Par Stellou7

Non aucune démarche d'acquisition n'est encore établie, promesse de vente, ou autre. Simplement l'acquéreur et la propriétaire veulent trouver un accord arrangeant pour soi.

Mon ami va se renseigner sur la situation du locataire et ensuite voir ce qu'il est possible de convenir. Si l'actuel locataire est déchargé du bail, le mieux est de signer rapidement la promesse de vente à un prix un peu augmenté pour la propriétaire, comme cela mon ami est sûr -ou presque- de valider son achat, mais par contre il va devoir attendre d'être propriétaire pour son installation dans les lieux.