



Loi alur en cas de vente du bien

Par Mescourt

bonjour

je possède un studio à Nantes que j'ai acquis il y a un an et demi, je souhaite revendre ce bien en raison de difficultés financières.

Le précédent propriétaire louait le bien depuis de nombreuses années à un locataire (location nue) : bail d'habitation de 2007... 3 ans renouvelable, tout ce qu'il y a de plus classique...enfin presque puisque le locataire sous loue le bien à un employé (c'est prévu dans le bail d'origine : il s'agit d'un syndic de copro qui loue pour un employé de gardiennage).

Je n'ai pas réussi à vendre le bien avec quelqu'un dedans donc j'ai du me résoudre à envoyer une lettre de congé pour vente pour rester dans les délais de fin de bail et ne pas devoir attendre 3 ans de plus.

J'ai donc envoyé la lettre de congé pour vente avec la notice d'information 6 mois avant la fin du bail en cours . Mais on m'informe que la lettre envoyée n'est peut être pas valable en raison des dispositions de la loi Alur.

je rencontre deux problèmes d'interprétation de cette loi et c'est pourquoi j'ai besoin de vos lumières :

1) je trouve le texte de la loi ambiguë

je lis :

"Si la fin du contrat de location (également appelé « le terme ») intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le congé ne pourra être délivré qu'à l'issue du renouvellement du bail en cours"

et il est donné un exemple :

"Exemple : Madame DURAND a acquis de Monsieur DUPONT aux termes d'un acte reçu le 10 août 2015, un bien loué à Mademoiselle DUVAL dont le terme du contrat de bail est le 10 juillet 2017. Madame DURAND devra attendre la fin du renouvellement du bail et ne pourra donc délivrer un congé pour vendre avant le 10 juillet 2020 (le congé devant être délivré six mois avant la fin du bail renouvelé ici le 10 janvier 2020)."

C'est là où j'ai un soucis de compréhension / d'interprétation : l'exemple suppose que le bail démarre à l'acquisition du bien . Hors j'ai acquis un bien qui est loué au même locataire...depuis 2007 soit un bail déjà renouvelé 4 fois. Je n'ai fait que reprendre le bail en cours donc cette disposition s'applique-t-elle dans la mesure où j'ai repris un bail existant?

2) Le locataire, personne morale, syndic de copro, souhaite éventuellement préempter le bien mais si jamais cela ne se fait pas, peut-il jouer la montre et utiliser l'entier des 6 mois pour contester le congé pour vente ou doit-il m'informer dans un délai raisonnable (le délai de préemption par exemple).

Merci à tous ceux qui pourront m'aider

Par janus2

Bonjour,
L'article 15 de la loi 89-462 précise bien :

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;

Donc si, au moment où vous avez signé l'achat de ce logement, l'échéance triennale du bail de votre locataire était à moins de 3 ans (ce qui est le cas général, puisque baux de 3 ans), vous devez attendre la première reconduction avant de donner congé pour vente. Par exemple, si au moment où vous avez acheté, l'échéance du bail était dans 2 ans, votre locataire peut rester dans le logement ces 2 ans plus encore 3 années après.

Par Mescourt

bonjour et merci pour votre réponse

1)je reviens sur deux points :

"lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;"

c'est sur ce passage justement que je perçois une ambiguïté :
au terme du premier renouvellement ou première reconduction.

Ce bail existait avant que je n'achète le bien donc la première reconduction ou renouvellement a déjà eu lieu. Le fait de reprendre un bail, à mon sens, ne devrait pas modifier les conditions d'exécution de celui-ci à quelque niveau que ce soit. Le bail date de 2007 : si ce texte de la loi Alur s'applique à moi c'est comme si on repartait de zéro au moment de l'achat ...je trouve ça très paradoxal mais peut être ai je tort

2) je fais tout pour trouver une solution amiable avec le locataire/personne morale : il a acté ma demande de congé pour vente via un mail. Il n'a pas invoqué cette loi. De combien de temps dispose t il pour le faire ?

Cordialement

Par janus2

Ce bail existait avant que je n'achète le bien donc la première reconduction ou renouvellement a déjà eu lieu.

Vous interprétez mal, il est dit :

le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;

Vous omettez un terme important : "en cours".

On parle bien de la première reconduction du bail en cours, le bail en cours étant la période de 3 ans "en cours" au moment de l'achat.

Le fait que le locataire soit en place depuis seulement 2 ans ou depuis 25 ans n'a pas d'incidence.

Ce texte a été créé, en fait, pour empêcher les "spéculateurs" de trop nuire aux locataires en achetant à prix réduit des logements occupés (un logement occupé se vend moins cher) pour le revendre au plus tôt vide, donc après avoir donné congé au locataire, à un meilleur prix.