



## Vente appartement avec locataire

-----  
Par cecile07

Bonjour, je vais mettre en vente un appartement en ayant donné congé à la locataire.

son bail prendra fin en juillet 26.

Comme c'est loi, est ce que je peux le mettre en vente maintenant ?

et si oui est ce que le nouveau propriétaire pourra bien utilisé ce congé et récupérer l'appartement vide en juillet 26 ?

et entre temps il prendra les loyers .

ou alors comme c'est un nouveau propriétaire, il est obligé de proposer un nouveau bail ?

merci pour votre aide.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Quel type de congé avez-vous donné au locataire ? Un congé pour vente ? Si oui, le locataire dispose donc d'un droit de préemption. Tant que ce droit n'est pas purgé, vous ne pouvez pas vendre à quelqu'un d'autre.

-----  
Par cecile07

oui c'est un congé pour vente.  
et la locataire ne veut pas acheter.  
merci

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Si vous donnez congé pour vente, vous devez faire offre de vente au locataire. Celui-ci a un délai pour répondre : entre le sixième et le quatrième mois avant l'expiration du bail. Ce que vous envisagez est impossible. Il faut choisir entre vendre libre ou occupé.

Lisez l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

-----  
Par cecile07

d'accord. je ne connaissais pas ce délai de réponse avant la fin du bail.

je pensais qu'à partir du moment où la locataire ne veut pas acheter, son droit de préemption s'arrêtait et nous pouvions vendre.

-----  
Par cecile07

du coup si comprends bien.

je peux donner congé pour vente au locataire, mais même si je m'y prends tout de suite, son délai de préemption, lui reste au même date ?

du coup comment je peux faire pour le vendre vide ?

existe t'il des indemnités à payer au locataire pour qu'il parte avant ?

merci pour votre aide.

-----  
Par janus2

Le souci, c'est que même si le locataire refuse l'offre de vente, si vous êtes ensuite amené à baisser votre prix, le locataire aura un nouveau droit de préemption qu'il faudra purger.

-----  
Par cecile07

et de proposer une indemnité de départ anticipé pour que la locataire donne son préavis.  
ca existe ? c'est légal ?

merci pour votre aide

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Vous pouvez proposer une indemnité pour son départ anticipé, mais le locataire peut refuser et rester jusqu'à la fin des 3 ans.  
Et vous n'aurez jamais la certitude que le locataire partira vraiment à la fin du bail, c'est donc compliqué de donner confiance à un acquéreur, sauf en baissant considérablement le pris pour tenir compte du risque.  
Mieux vaut attendre la libération des lieux pour la vente.

-----  
Par cecile07

donc pour vous, c'est mieux de donner le congé pour vente et d'attendre les 2 mois de préemption et de mettre en vente que là ?

cela ne nous arrange pas car cela va nous faire aller jusqu'à février prochain.

merci pour vos réponses en tout cas.

-----  
Par yapasdequoi

C'est vous qui savez quel est le mieux pour vous ! ce n'est pas moi qui vend....

Moi je proposerai une indemnité "motivante" au locataire pour qu'il parte volontairement et ensuite je mettrai en vente.  
Attention, même parti, le locataire garde son droit de préemption puisque vous avez donné un congé pour vente.

-----  
Par cecile07

oui oui merci pour votre avis.  
mais c'est tellement compliqué tout cela.  
pour le moment nous n'avons encore rien fait.  
Nous hésitons bcp entre donner le congé pour vente et attendre son départ.  
et  
lui proposer une indemnité pour que le locataire parte.  
mais je ne savais pas si cela se faisait.

-----  
Par cecile07

autre question : des héritiers sont ils considérés comme de nouveau propriétaire et donc doivent proposer un nouveau bail de 2 ans .  
ou alors sont ils considérés comme la suite du bail en cours et pourront le résilier à son terme ?  
merci

Par yapasdequoi

Le bail continue sans changement avec les héritiers du propriétaire.

article 3

"En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire."

article 22

"En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. "

article 15

"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 ;

- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition."

-----  
Par cecile07

merci