



Vente appartement qui est prioritaire ?

Par palourde56

Bonjour,

Ma grand mère veut me vendre un appartement pour un prix de 150 000?. J'ai regardé les tarifs de vente dans mon quartier, et on est plus proche des 220 000 que des 150 000? pour le même bien. De plus, cet appartement est actuellement loué (bail de 3 ans).

- 1 - Peut elle me vendre cet appartement à ce prix?
- 2 - Les locataires sont ils prioritaires pour l'achat par rapport a moi ?
- 3 - Le bail en cours continuera t il jusqu'à la fin de celui ci ?
- 4 - Si je garde les locataires et le bail en cours, je voudrais, à l'issue de celui ci, appliquer les augmentations de loyers autorisées (ma grand mere ne le fais pas actuellement). Devrais je refaire un nouveau bail? si le locataire en place refuse, comment cela se passera t il ?

Merci.

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre grand-mère peut vous vendre l'appartement à ce prix mais l'administration fiscale pourra procéder à un redressement sur les droits de mutation et d'enregistrement pour insuffisance de prix.

Les locataires ne seront pas prioritaires.

Le bail se poursuivra avec vous comme bailleur.

Vous ne pourrez donner congé aux locataires que pour reprise à la date d'expiration du bail et au plus tôt deux ans après l'acquisition.

Vous ne pouvez appliquer une révision du loyer que si celle-ci est prévue dans le bail. Si elle est prévue, vous ne pourrez appliquer de révision qu'à partir d'une année en arrière.

En revanche, si le loyer est manifestement sous-estimé, vous pourrez en demander une réévaluation lors du renouvellement du bail.

Par palourde56

Merci beaucoup pour tous ces précieux conseils!

Les tarifs de l'immobilier dans le 56 étant sur évalués, j'espère qu'ils baisseront?

Après c est aussi un appartement ancien, où il faudra faire des travaux d'isolation. J'espère donc que l'administration fiscale en tiendra compte.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faudrait obtenir une estimation réaliste faite à partir de ventes réelles, et pas seulement d'une impression issue de la lecture d'annonces souvent surévaluées.

Ensuite il y a une décote du fait de la vente "occupé" par un locataire, et selon la rentabilité. Vous pouvez facilement

soustraire 20%....

Par Henriri

Hello !

Palourde les locataires de votre grand-mère seraient effectivement "prioritaires" à l'achat sous certaines conditions s'il s'agissait de vous vendre l'appartement non-occupé.

A+

Par ESP

Bonjour
Pour faire une estimation logique regardez les prix de vente récents ici...
[url=https://app.dvf.etalab.gouv.fr/]https://app.dvf.etalab.gouv.fr/[url]

Ceci afin d'éviter une éventuelle contestation pour sous estimation volontaire.

Par palourde56

Merci ESP, c'est dans les tarifs des dernières ventes de la rue. Ni plus ni moins. Merci!

Par palourde56

@YAPASDEQUOI, l'appartement sera a vendre 150 000, il fait 66m² et est loué 750€/mois.

Par yapasdequoi

Quelques compléments et réponses :

1 - Peut elle me vendre cet appartement à ce prix?
Elle peut vous vendre au prix du marché.

2 - Les locataires sont ils prioritaires pour l'achat par rapport a moi ?
Ils ont un droit de préemption si la vente "libre" fait suite à un congé pour vente à l'échéance du bail notifié au moins 6 mois avant cette échéance.
Si la vente est en cours de bail (on dit "occupé"), le bail continue avec vous et il n'y a pas de droit de préemption.

3 - Le bail en cours continuera t il jusqu'à la fin de celui ci ?
OUI. Dans tous les cas.

4 - Si je garde les locataires et le bail en cours, je voudrais, à l'issue de celui ci, appliquer les augmentations de loyers autorisées (ma grand mere ne le fais pas actuellement).
Il n'y a pas de "SI". Vous avez obligation de garder les locataires avec le bail en cours. Vous devrez patienter au moins 2 ans pour pouvoir leur donner congé pour reprise.

Pour révision du loyer, vous devez déjà vérifier si c'est prévu dans le bail. Si c'est bien le cas, vous pouvez procéder à une révision annuelle sans dépasser l'indice IRL.

Devrais je refaire un nouveau bail?
NON. Un bail ne se refait pas. Il se renouvelle tacitement, sauf si locataire ou bailleur donne congé.

si le locataire en place refuse, comment cela se passera t il ?
Le locataire peut donner son congé à tout moment. Mais il ne peut pas refuser une révision si elle est prévue dans le bail initial.

Vous devriez prendre connaissance de la loi de 89 ou confier la gestion à une agence ... On ne s'improvise pas bailleur !
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310/[url]

Par palourde56

merci a tous!

Par janus2

1 - Peut elle me vendre cet appartement à ce prix?
Elle peut vous vendre au prix du marché.

Bonjour yapasdequoi,

Je ne comprends pas bien votre remarque, la grand-mère n'a aucune obligation de vendre au prix du marché, elle peut vendre bien moins cher et même faire donation de cet appartement.

Comme l'a fait remarqué Nihilscio dès le début de ce fil, le seul risque avec une vente "à bas prix" c'est de devoir payer les frais de notaire non pas par rapport au prix de vente mais par rapport à la valeur vénale de l'appartement.

Par yapasdequoi

Je confirme que le prix est un accord entre le vendeur et l'acquéreur. Un prix trop bas peut donner lieu à un redressement fiscal et le cas échéant une contestation d'autres héritiers qui s'estimeraient lésés.

Par janus2

et le cas échéant une contestation d'autres héritiers qui s'estimeraient lésés
Ca, c'est une autre histoire, on ne sait même pas s'il y a des héritiers...

Par yapasdequoi

Absolument. C'est aussi une question à se poser dans le cadre de cette transaction (j'ai eu un cas dans ma famille...)