



## Vente d'un appartement loué

-----  
Par Jaisalmer

Bonjour,

Je voudrai mettre en vente un appartement loué.

Ma question est la suivante:

Le nouveau propriétaire devra t'il obligatoirement reconduire le bail au moins une fois ou bien pourra t'il récupérer son bien 2 ans après la signature de l'achat de l'appartement chez le notaire?

Merci de votre temps.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Ce que prévoit la loi 89-462 :

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- 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 Jaisalmer

Merci, je vais formuler autrement.

Je suis nu propriétaire et ma mère est usufruitière, son appartement vient de se libérer et je ne sais pas si je dois le louer ou y habiter.

Si j'y habite et que je deviens propriétaire, je peux le vendre aisément.

Mais si je le loue (ma mère est sous habilitation familiale) et que je veux le vendre au décès de ma maman, là ou je deviendrais propriétaire, comment cela se passe t'il pour le nouvel acquéreur? Doit il renouveler au moins le bail 1 fois?

Je sais ma demande semble prématuré, mais dois anticipé les choses.

-----  
Par isernon

bonjour,

vous n'êtes que nu-proprétaire, c'est à votre mère usufruitière de décider le louer à qui elle veut, soit à vous, soit à un tiers.

si vous y habitez du vivant de votre mère, vous n'êtes qu'un locataire sans devenir plein propriétaire.

vous ne récupérez la pleine propriété de cet appartement qu'au décès de votre mère ou avant, si elle vous abandonne son usufruit.

salutations

-----  
Par Jaisalmer

Ma mère n'a plus sa toute sa tête dû à sa maladie, d'où l'habilitation familiale.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Même avec habilitation familiale, vous devrez obtenir l'accord du juge des tutelles si vous voulez vendre ce bien du vivant de votre mère.

Vous voulez le vendre, y habiter ou le louer ? ce n'est pas clair.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Mais si je le loue (ma mère est sous habilitation familiale) et que je veux le vendre au décès de ma maman, là ou je deviendrai propriétaire, comment cela se passe t'il pour le nouvel acquéreur? Doit il renouveler au moins le bail 1 fois? Il faut distinguer deux cas :

- si ce bien est mis en location avec un locataire lambda, et que vous le vendez occupé au décès de votre mère, l'acheteur ne pourra en effet pas récupérer le bien avant deux ans.
- si vous êtes l'unique locataire, au décès de votre mère le bail s'éteindra. En effet, vous deviendriez le bailleur et le locataire de vous-même, ce qui n'aurait aucun sens. Donc vous vendrez "vide" de tout locataire.

A noter que si c'est vous qui avez une habilitation familiale, vous ne pouvez prendre la décision d'y habiter ou de le louer à vous-même. Il faut demander au juge de nommer un administrateur ad hoc qui représentera votre mère à cause du conflit d'intérêts.

La personne habilitée doit prendre la décision qui sera la meilleure pour les intérêts financiers de votre mère, même si c'est contraire aux vôtres.

-----  
Par Jaisalmer

C'est moi qui est l'habilitation familiale.

Il serait facile de le louer et je ne me poserai plus de question, mais comme j'ai eu une mauvaise expérience la première fois, j'étudie toute possibilité.

Je suis passée devant le juge la semaine dernière pour savoir si je pouvais le louer, j'attend la réponse.

J'ai eu besoin de deux estimations locatives et l'un des agents locatifs m'a dit que le jour où ma mère ne sera plus là et que je veux vendre avec un locataire à l'intérieur je devais obligatoirement renouveler le bail au moins une fois.

Je viens ici pour avoir confirmation.

Merci de votre temps.

-----  
Par janus2

Cela n'a plus rien à voir avec la situation décrite dans le premier message :

Je voudrai mettre en vente un appartement loué.

Ma question est la suivante:

Le nouveau propriétaire devra t'il obligatoirement reconduire le bail au moins une fois ou bien pourra t'il récupérer son bien 2 ans après la signature de l'achat de l'appartement chez le notaire?

-----  
Par Jaisalmer

Je voulais vous éviter les détails

-----  
Par yapasdequoi

Pour répondre strictement à la question posée :

Vous devez prendre connaissance de l'article 15 de la loi n°89-462 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000042193498]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000042193498[url]

et notamment :

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.

Vous pouvez aussi vendre vide dès lors que vous aurez donné congé pour vendre, ou encore négocié un départ anticipé avec le locataire en place (avec indemnisation) ou encore pris la précaution de louer avec un bail non reconductible (étudiant ou mobilité).

-----  
Par Isadore

Ce n'est peut-être pas évident, mais juridiquement on s'en moque de ce qui se passera après le décès de votre mère. Pour le moment, la seule chose qui compte c'est de savoir quelle est la solution la plus favorable pour votre mère. Si vos réticences à louer sont liées à l'impact que cela a eu sur les finances de votre mère (obligation de faire des travaux, faible rendement...), c'est une chose.

Mais vous devez raisonner comme la personne chargée de protéger les intérêts de votre mère, pas comme l'héritier présomptif.

Si vous mettez en location avec un bon rapport locatif, le futur acquéreur n'aura pas forcément envie de donner congé. Un bien déjà loué avec un locataire fiable et un loyer correct peut faire le bonheur d'un investisseur.

-----  
Par Jaisalmer

Ma mère n'a plus sa toute sa tête dû à sa maladie, d'où l'habilitation familiale.

-----  
Par Isadore

Oui, c'est pour cela qu'on a vous a confié le soin de gérer ses biens à sa place et dans son intérêt, même si les intérêts en question sont contraires aux vôtres.

Pour faire simple, vous êtes tenu de choisir pour ce bien l'option qui sera financièrement la plus avantageuse pour votre mère même si cela vous créera des complications après son décès.

-----  
Par Jaisalmer

Je m'en occupe depuis plus de cinq ans et jusqu'ici tout se passe bien, à part d'être tombé sur des mauvais locataires mais j'avais pris une GLI.

Je pense être dans le droit de m'informer et d'anticiper pour éviter d'avoir des surprises par la suite.

-----  
Par Isadore

Vous avez le droit de vous informer, mais vos messages laissaient entendre peut-être à tort que vous cherchiez une solution qui vous limiterait les tracas après le décès de votre mère plutôt que la solution la plus rentable pour elle.

Une mauvaise décision de gestion "à votre profit" engagerait votre responsabilité civile voire pénale et vous ferait perdre l'habilitation.

On voit parfois sur le forum des proches habilités ou tuteurs qui sans penser à mal méconnaissent leurs obligations.

Mon message visait justement à vous éviter les "mauvaises surprises", comme la résiliation de l'habilitation au profit d'une tutelle par un professionnel.

Si vous hésitez à remettre ce bien en location, que comptez-vous en faire ? Le louer vous-même à votre mère, le vendre avant son décès et placer la valeur de l'usufruit ?

-----  
Par Jaisalmer

Pourquoi aurai je une mauvaise surprise car d'un côté comme de l'autre l'appartement sera loué par un tiers ou par moi même afin de payer la maison de retraite.

N'oubliez pas que ce qui est rentable pour ma mère me concerne et je dois faire rentrer de l'argent tout les mois car je dois payer l'Ehpad. Je ne peux me soustraire à cette location car je me vois mal payer tout les mois plus de 3000 euros....

Comme je vous l'ai dit, cela fait 5 ans que je m'occupe de ma mère et il n'y a jamais eu de problèmes bien au contraire. Je préfère me renseigner avant et voir toute les possibilités que je puisse avoir.

De plus je serai contrainte de laisser un appartement où je me sens très bien; à mon détriment, pour être sûr que les loyers tombent tout les mois et qu'il n'y ai pas de dégradations.