



Rachat maison avec un bail meublé

Par Suzy33260

Bonjour,

Au 31/08, j achète une maison avec un bail meublé, le locataire est en place jusqu'au terme de son bail au 30/09. Ni mon notaire, ni l agent immobilier ne sont en mesure de m informer sur l appartenance du mobilier. C'est pourquoi je pose cette question ici.

A qui appartient les meubles du bail en cours? A moi ou aux vendeurs?

Merci d avance pour vos réponses.

Par morobar

Bonjour,

Il suffit de lire sur l'acte de cession.

Par Suzy33260

Il n y a pas d acte de cession, seulement un compromis de vente notarié de la maison avec le bail, le congé du locataire, la liste du mobilier, l état des lieux entrant. Aucune autres précisions.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer une remarque : pourquoi signer le 31/8 alors que le locataire est supposé libérer les lieux le 30/9 ?

Quelle garantie avez-vous qu'il quittera vraiment les lieux ?

Et qui va faire avec lui l'état des lieux de sortie ? Lui rendre le dépôt de garantie ?

Et que se passe-t-il si entre le 31/08 et le 30/09 le locataire vandalise tout et vous laisse une ruine dévastée ?

A votre place je décalerai la vente pour après libération des lieux.

Est-ce une vente "libre" ou une vente "occupé" ? Dans le 2eme cas, c'est à vous qu'incombe la gestion de la fin du bail ?

La propriété des meubles est bien secondaire alors que plane sur vous le risque de garder un occupant indéfiniment ...

Et si vous voulez une précision sur les meubles :

soit l'acte précise qu'ils vous sont vendus pour le prix de xxx (et les taxes sont calculées différemment donc le prix de vente des meubles doit être explicitement indiqué)

soit l'acte précise une vente "vide" = vide de meuble et d'occupant.

Vous auriez dû prendre votre propre notaire, il vous aurait évité des questions tardives et d'éventuelles mauvaises surprises à venir !

Par Suzy33260

Merci pour votre réponse. Je conviens de toutes vos remarques. Mon notaire a établi conjointement le compromis de vente avec celui des vendeurs. La date du 31/08 correspond environ à la date du compromis + 3 mois. Je rachète un bien "occupé avec un bail meublé", le congé a été donné au locataire en RAR, il quitte les lieux le 30/09 à la fin de son bail. Donc, je récupère la caution de la part des vendeurs, j encaisse le dernier mois de loyer et je ferais également l état des lieux de sortie, en fait je serais le nouveau bailleur pour un mois. Ce qui m ennuie c'est que je ne sais pas qui va vider le mobilier et dans quel délai. Car étant moi même dans une situation d hébergement transitoire, j'ai besoin également de m installer chez moi le plus tôt possible.

Par yapasdequoi

Si l'acte de vente n'inclut pas le mobilier, il reste appartenir au vendeur. A vous de bien préciser dans l'acte qu'il devra le récupérer à ses frais lors du départ (je maintiens "hypothétique") du locataire.

Votre date de signature n'est pas à votre avantage !

Voyez avec votre notaire comment consigner une somme suffisante pour vider le bien et le remettre en état et vous loger si le locataire s'incrute etc etc ...

Ou alors faites reculer la date de 1 mois et signez en vide. C'est vraiment la meilleure stratégie.

Le vidage des meubles est très secondaire face au risque du locataire qui s'incrute indéfiniment (rappel des statistiques : 2 ans en moyenne pour expulser un locataire indélicat)

Par Suzy33260

Merci, je vais prendre contact avec mon notaire.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le compromis est l'acte de cession de la maison. L'acte authentique n'en sera qu'une réitération. Il est curieux qu'il ne soit pas précisé dans le compromis si les meubles sont vendus avec la maison ou non.

Je rachète un bien "occupé avec un bail meublé", le congé a été donné au locataire en RAR, il quitte les lieux le 30/09 à la fin de son bail.

Si c'est bien le propriétaire qui a donné congé, c'est contradictoire.

"occupé avec un bail meublé" : il faut considérer que le fonds vendu est une maison louée meublée. Le mobilier est indispensable à l'exploitation du fonds. Il est donc immeuble par destination comme en dispose l'article 524 du code civil. Vous achetez donc le mobilier décrit dans le compromis avec la maison.

le congé a été donné au locataire en RAR, il quitte les lieux le 30/09 à la fin de son bail : le propriétaire a donc donné un congé pour vente afin de transmettre un immeuble libre d'occupation dont le mobilier ne fait pas partie.

Mais comme il est clairement stipulé que vous achetez malgré tout la maison avec un bail en cours et donc avec les obligations et aléas qui s'y attachent, je m'en tiens à la première conclusion. Le congé n'oblige à votre égard que le locataire à l'exclusion du vendeur. Celui-ci vous vend donc le mobilier avec la maison. Dans ces conditions vous faites votre affaire d'un éventuel maintien du locataire dans les lieux après expiration du bail et vous n'êtes pas en droit d'exiger une consignation en prévision d'un aléa que vous avez accepté.

Par Suzy33260

Merci pour l'éclaircissement et ces nuances. Je comprends donc que si j'achète la maison après la fin du bail au 30/09, celui doit être libre, car je ne rachète plus ce bail meublé devenu caduque au départ du locataire.

Si l'acte définitif conformément au compromis, est signé le 31/08, alors le mobilier fera encore partie intégrante de la maison, car le bail est cours d'exploitation. Je vais échanger avec mon notaire sur cette base.

Par Nihilscio

Le compromis est l'acte de vente. Vous avez déjà acheté la maison même si vous n'en êtes pas encore propriétaire et que vous n'en avez pas encore payé le prix.

Si j'ai bien compris, le vendeur ne s'est pas engagé à vous délivrer une maison libre d'occupation. Reculer la date de signature de l'acte authentique ne changera rien.

Par yapasdequoi

???

Reculer la date de signature après la fin du bail pourra permettre de vérifier que le bien est vraiment libéré.

Ce compromis ressemble à une entourloupe pour se laver les mains des formalités de libération des lieux, et plus la discussion avance, plus je pense qu'il y a un risque élevé que le locataire ne parte pas.

Avez-vous copie du congé donné par le bailleur ?

Par Nihilscio

Reculer la date de signature après la fin du bail pourra permettre de vérifier que le bien est vraiment libéré.
Et ?

Ce compromis ressemble à une entourloupe pour se laver les mains des formalités de libération des lieux,

On peut le voir ainsi, mais après avoir signé pour : "occupé avec un bail meublé", il faudra un très bon avocat pour démontrer que le bien a été vendu libre d'occupation.

Par Suzy33260

Non pas d'engagement en ce sens. Mais les vendeurs me demandent 500? de compensation pour laisser le mobilier. Je n'en veux pas de ce mobilier car j'ai les miens, en plus il n'a pas cette valeur. J'ai proposé si cela les arrange de tout laisser, je m'en débarrasserais par mes propres moyens et à mes frais au départ du locataire. Cela me permettra de pouvoir être chez moi le 30/09 et ne pas avoir à leur accorder un délai supplémentaire pour vider. En fait, j'ai signé un compromis type, pour un cas particulier...il va falloir trouver un accord à l'amiable

Par Suzy33260

Le courrier et l'accusé de réception du congé donné au locataire par les vendeurs sont des annexes du compromis de vente.

Par Nihilscio

Dans un compromis type pour un logement vide on ne trouve pas : "occupé avec un bail meublé".

La propriété des meubles n'est pas véritablement un problème vu qu'il n'a pas de valeur.

Le vrai problème est de savoir si vous avez acheté vide ou occupé. Le risque que le locataire ne soit pas parti le 30 septembre existe. Interrogez le notaire. Ce n'est pas lui qui a rédigé le compromis ?

Par yapasdequoi

100% d'accord avec Nihilscio.

Les meubles ne sont pas le vrai problème...

Si vous avez acheté "occupé", vous n'avez plus qu'à croiser les doigts que le locataire parte bien comme prévu.

Et reculer la date ne changera rien en effet. Si le locataire s'incruste c'est devenu votre problème !