



Achat maison avec studio en location

Par **Fabi1007**, le **28/10/2011** à **21:43**

Bonjour à toute la communauté

Tout d'abord merci pour ce forum très utile.

voici ma question :

Nous sommes sur le point d'acheter une maison comprenant un studio MEUBLE avec un locataire dont le bail a été reconduit par les actuels propriétaires jusqu'en septembre 2012.

Tout ça va très bien.

Le problème c'est que les propriétaires voudraient nous faire payer les meubles qu'il y a dans le studio.

Ont ils le droit de les récupérer après avoir reconduit le bail ?

si la réponse est négative je suppose que nous n'avons pas à payer ces meubles. correct ?

Merci pour vos lumières.

Bonne soirée

Fabien

Par **Claralea**, le **28/10/2011** à **23:15**

Bonjour, vous achetez un logement meublé, il est donc normal que le vendeur vous vende les meubles qui n'ont rien à voir avec l'immeuble. Car les frais de notaires vont être calculés sur le prix de vente du studio et il est donc important de ne pas y inclure le prix de vente des meubles qui ne rentrent pas dans les frais de notaire. Il faut que le prix du studio et des meubles soit ventilé et qu'une liste précise des meubles soit établie.

Vous pourrez demander d'aller revisiter le studio juste avant l'acte de vente afin de vous assurer que les meubles listés sont toujours en place afin de ne pas avoir de mauvaises surprises

Par **Fabi1007**, le **28/10/2011** à **23:22**

Bonsoir Claralea,

Merci pour votre réponse,

vous avez raison pour les frais de notaire,

quoi qu'il en soit, étant donné qu'il y a un locataire avec un bail, est-ce qu'ils peuvent récupérer les meubles dans le cas où je refuse de payer une plus-value pour les meubles du studio ?

Pour les frais de notaire, je souhaiterais déduire le prix des meubles du prix de vente déjà négocié et ne pas avoir à payer en plus.

Cordialement
Fabien

Par **Domil**, le **28/10/2011** à **23:27**

Soit vous achetez les meubles et ils sont à vous
Soit vous ne les achetez pas, et ils ne sont pas à vous

Par **Fabi1007**, le **28/10/2011** à **23:29**

Donc peu importe qu'il y est un locataire en cours de bail ou pas si je comprends.

ok merci beaucoup pour votre réactivité

bonne nuit

fabien

Par **janus2fr**, le **29/10/2011** à **08:21**

Bonjour,

Vous achetez donc un studio meublé avec un locataire en place. Vous reprenez donc le bail à votre charge.

Donc soit effectivement vous achetez les meubles, soit vous devez fournir au locataire l'équivalent exact en nouveaux meubles, et cela en minimisant au maximum les ennuis pour le locataire. Autant dire que ce ne serait pas simple.

Pourquoi semblez-vous réticent à l'achat des meubles ?

Par **Fabi1007**, le **29/10/2011** à **08:34**

Merci pour votre réponse qui correspond à ce que je cherchais !

Ca ne me semblait pas évident de devoir les racheter étant donné que c'est eux qui ont prolongé le bail. Mais non, ça ne pose aucun pb de faire surtout comme vous le dites je veux causer le moins d'ennui possible au locataire.

bon we

fabien

Par **Claralea**, le **29/10/2011 à 10:51**

Le proprio a prolongé le bail car j'imagine qu'en Aout, soit 1 mois avant la fin du bail, il n'avait pas encore trouvé acquereur.

A vous de negocier au plus juste le prix des meubles (qui ne comprend pas la vaisselle par exemple), en tenant compte de leur etat d'usure normal.

Par **Domil**, le **29/10/2011 à 11:51**

Un bailleur ne peut pas prolonger un bail

Par **Claralea**, le **29/10/2011 à 18:38**

Non il ne l'a pas "prolongé" mais le bail a ete tacitement reconduit car le propriétaire n'a pas donné de preavis de fin de bail. Qui d'ailleurs, est de 3 mois pour un meublé
<http://www.easydroit.fr/droit-immobilier/location/location-meuble/fin-du-bail.htm>

Par **Fabi1007**, le **29/10/2011 à 19:36**

J'aurai pas dis mieux Claralea :p

Par **janus2fr**, le **29/10/2011 à 23:04**

[citation]Un bailleur ne peut pas prolonger un bail[/citation]
Un bail meublé est conclu pour une durée minimale d'un an avec tacite reconduction. Donc si ni le bailleur, ni le locataire n'y met fin, le bail se reconduit tous les ans. Sauf dans le cas du bail meublé pour étudiant qui est d'une durée de 9 mois non reconductible, dans ce cas, il s'éteint de lui-même au bout des 9 mois.

Par **Domil**, le **30/10/2011 à 04:47**

Oui, c'est bien ce que je dis, le bailleur ne peut prolonger un bail, il ne peut que refuser son renouvellement

ça semble à certains un détail comestique, mais il y a tellement de gens qui croient que le bail d'un an signifie que si on ne fait rien, le bail se finit un an après et que le bailleur peut alors le prolonger d'un mois, de 6 mois etc, à son bon plaisir, que je pense qu'il faut, à chaque fois,

remettre les pendules à l'heure.

Par **Fabi1007**, le **30/10/2011** à **08:58**

effectivement je ne savais pas !
merci
fabien

Toujours regarder si le bail comporte une clause de renouvellement ou de tacite reconduction

Par **gattani**, le **10/04/2012** à **14:40**

Vous devez embaucher un avocat, il va donner meilleur conseil environ les meubles et vous devez aussi consulter votre courtier.

[Proprietes Vendre](#)

Par **janus2fr**, le **10/04/2012** à **16:57**

[citation]Vous devez embaucher un avocat, il va donner meilleur conseil environ les meubles et vous devez aussi consulter votre courtier. [/citation]
Plait-il ?

Par **ricky12345**, le **03/07/2012** à **14:39**

C'est quelque chose de dur à faire, mais vous pouvez essayer au moins une fois afin que vous pouvez récupérer vos meubles.

Par **janus2fr**, le **03/07/2012** à **15:13**

[citation]Toujours regarder si le bail comporte une clause de renouvellement ou de tacite reconduction[/citation]

Dans le cas d'un bail meublé pour résidence principale, il n'y a pas à regarder si le bail comporte ou non une clause de renouvellement, car cela est prescrit par la loi (le code de la construction et de l'habitation qui est d'ordre public).

La durée du bail meublé pour résidence principale est obligatoirement d'un an avec tacite

reconduction, sauf dans le cas du bail meublé étudiant qui peut être de 9 mois sans tacite reconduction (exception à la règle).

Où est-il parlé de la résidence [s]principale[/s] du locataire ?