Image not found or type unknown

Congé pour vente, effet après la vente

Par **Kyle77**, le **27/04/2023** à **00:10**

Bonjour,

Je souhaite acquerir un bien vendu avec un locataire.

Celui ci a recu un conge pour vente pour avril 2024, soit dans une année.

Si je me porte acquéreur, la vente sera réalisée d'ici 3 à 4 mois.

Le logement sera donc vendu occupé.

Le congé pour vente restera t il valable et le locataire aura t il obligation de quitter le logement en avril 2024 ?

Puis je également demander à obtenir le bail et la copie de ce conge ?

Merci d'avance.

Par **janus2fr**, le **27/04/2023** à **07:04**

Bonjour,

En cas de congé pour vente, le locataire dispose d'un droit de préemption. Le locataire doit donner sa décision dans les 2 premiers mois du préavis du bailleur, soit en octobre / novembre 2023. Vous ne pouvez donc pas acheter avant que ce droit de préemption ne soit purgé.

Par **Kyle77**, le **27/04/2023** à **07:47**

Merci de votre réponse.

Mais l'actuel propriétaire a déjà donné le préavis / congé pour vente. Je ne sais pas à quelle date precisément, mais le logement serait en vente depuis janvier 2023.

Lorsque la vente sera actée chez le notaire vers Août 2023, le bail sera toujours en cours, il

sera vendu occupé.

Lorsque le bail se terminera, en avril 2024, si le locataire ne veut pas quitter le bien, ne pourrait on pas me retorquer que le congé pour vente est nul, car effet après la vente.

Je devrai alors attendre renouvellement du bail en avril 2027, sachant que le logement est loué vide et que je veux l'utiliser pour une location meublée mais pas pour l'occuper immédiatement.

Par **Visiteur**, le **27/04/2023** à **08:56**

Bonjour,

Dans l'hypothèse que c'est un logement loué VIDE (à confirmer SVP)...

Le bail se termine en avril 2024 suite au congé pour vente.

Vous pouvez exiger une copie de ce congé afin de vérifier sa légalité (il suffit parfois d'une mention manquante pour qu'il soit nul...)

Vous devez aussi vérifier qu'il a bien été notifié à chaque locataire individuellement en cas de couple ou de colocataires, soit par RAR, par huissier ou remise en main propres contre émargement.

Ensuite le préavis de 6 mois n'a pas commencé. Il commence 6 mois avant l'échéance, soit octobre 2023. Le locataire a un droit de préemption qu'il peut exercer sur les 2 premiers mois du préavis, soit octobre-novembre 2023 comme indiqué par JANUS2FR.

Vous ne pouvez donc par espérer signer avant la purge de cette préemption.

Sauf si un détail manque dans votre exposé ?

Par **Kyle77**, le **27/04/2023** à **12:18**

Effectivement c'est un logement loué vide.

Donc le conge pour vente sera inapplicable comme je le craignais, et contrairement à ce que m'a dit l'agente immobilière ?

Il faut que le bien soit vide au moment de la signature définitive de l'acte chez le notaire ?

Je vais effectivement en demander une copie ainsi qu'une copie du bail.

La signature définitive aura lieu dans 3 ou 4 mois, c'est à dire a plus de 6 mois de la fin du bail.

Je vais donc me retrouver dans la situation suivante si j'ai bien compris :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Si j'achète le bien, le bail continuera par tacite reconduction, ne pouvant pas le résilier dans les 2 ans suivant l'achat, cela ne sera que en avril 2027 et uniquement si je souhaite occuper le bien (ou un proche).

Par **Pierrepauljean**, le **27/04/2023** à **18:35**

bonjour

si le bien est mis en vente en occupé, le vendeur doit fournir tous les documents du dossier de l'actuel locataire:: bail, EDL d'entrée, dossier de solvabilité, compte locataire, attestation d'assurance MRI...

l'agence doit le savoir en tant qe professionnel

faites vous assister par VOTRE notaire, diférent de celui du vendeur

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés