



formulation compromis de vente et départ de locataire

Par **Effutrat**, le **11/12/2015** à **00:00**

Bonjour,

J'avais fait une promesse d'achat pour un appartement qui est actuellement loué en précisant dans celle-ci que "Le bien doit être libre de tout occupant au moment de la signature de l'acte définitif" étant donné que c'est pour en faire ma résidence principale. Le bail en cours se termine en août 2016 (donc dans plus de 6 mois) et "le congé pour vendre a été signifié au locataire en place" par le propriétaire actuel ainsi que son droit à l'achat du bien. Jusqu'ici pas de soucis.

J'ai aujourd'hui signé le compromis de vente mais je m'interroge maintenant sur la formulation des clauses concernant le locataire en place.

Dans la partie des déclarations du vendeur (origine de propriété, situation hypothécaire,...) on peut lire :

"

Etat locatif : que les biens seront le jour de l'entrée en jouissance loués dans les conditions suivantes : (sauf si entre la date de signature des présentes et le jour de sa réitération par acte authentique, le ou les locataires donnaient congé.)

[information sur le bail en cours, nom, dates, loyer...]

Le vendeur informe qu'un congé pour vendre a été signifié au locataire en place en date du 1 et 2 décembre 2015.

"

Pour moi cette partie ne rentrait pas dans les conditions demandées mais on m'a assuré que c'était bon car plus loin dans les conditions suspensives on peut lire :

"il est convenu entre les parties que la présente vente est soumise à la condition du départ effectif du locataire en place, devant intervenir au plus tard le 31 août 2016, compte tenu du congé délivré par le vendeur."

La date de signature est fixée au plus tard le 9 Septembre 2016 (soit après la fin du bail en cours).

Est-ce que cela veut bien dire qu'on ne signera définitivement qu'une fois le locataire aura quitté les lieux ? Je ne voudrais pas me retrouver à être obligé de signer avec un locataire encore en place...

Merci d'avance pour vos lumières !

Par **catou13**, le **11/12/2015** à **06:42**

Bonjour,

Normalement dans votre compromis la clause "Propriété-jouissance" doit stipuler que "...l'acquéreur aura la propriété du bien à la signature de l'acte authentique réitérant les présentes et en aura la jouissance à partir du même moment, par la prise de possession réelle, les biens devant être libres de toute location ou occupation à cette date." (à vérifier)
Donc la clause "état locatif", qui stipule "que les biens seront le jour de l'entrée en jouissance loués..." est contradictoire et effectivement peut porter à confusion. A mon avis c'est la clause d'un compromis concernant un bien vendu LOUE restée par erreur !!!
Le compromis doit logiquement viser la condition suspensive de la non-préemption du locataire.
Par contre il est bien que la condition suspensive du départ effectif du locataire ait été insérée.
Donc vous ne signerez l'acte authentique qu'une fois le bien libre

Par **janus2fr**, le **11/12/2015** à **07:57**

Bonjour,

Je suis étonné qu'un compromis soit signé avant la purge du droit de préemption du locataire.
L'échéance du bail étant pour aout 2016, le locataire a jusqu'à avril 2016 pour préempter.