



achat maison occupée : nouveau bail ?

Par **bambou77**, le 05/11/2009 à 09:54

Bonjour,

Je suis sur le point d'acheter une maison disposant de 2 appartements.

Je compte occuper l'un des 2 appartements (actuellement inoccupé) et laisser l'autre appartement en location au locataire en place.

Le hic est que ce dernier bénéficie d'un bail verbal et verse un loyer plus que dérisoire (80 euros les 80 m2 avec terrain et garage, le propriétaire étant un membre de sa famille).

Si nous conservons les modalités actuelles de ce bail (je crois que c'est ce que prévoit la loi), notre crédit va être élevé et nous n'aurons aucun intérêt à garder le locataire en place (autant récupérer cette surface pour créer une seule habitation).

Le locataire souhaite en priorité rester dans son logement actuel et est prêt à payer plus.

Puis-je lui proposer un nouveau bail avec un loyer revu à la hausse (attention il n'est pas question pour moi de proposer un loyer au prix du marché mais un loyer "raisonnable") ?

Merci d'avance pr votre aide.

Par **JURISNOTAIRE**, le 05/11/2009 à 14:48

Bonjour, Bambou 77.

Votre idée est excellente.

A partir du moment où tout le monde est d'accord, il est effectivement temps de redresser et régulariser sur de saines nouvelles bases d'un bail régulier, l'actuelle situation à tout-le-moins bancale.

Par contre, si vous désirez que les locaux soient libérés, laissez à votre vendeur le soin de donner congé lui-même. Les situations de locations verbales (1736 et suivants CC.) évoluent bien souvent, en cas de conflit, vers le tribunal. Que votre vendeur en fasse alors son affaire, préalablement à la vente, et vérifiez bien le paragraphe "Entrée en jouissance - Occupation" de votre acte d'acquisition.

Votre bien dévoué.

Par **bambou77**, le 05/11/2009 à 21:40

Je vous remercie pour votre réponse.
Cordialement.