



Appartement loué mis en vente : droits du locataire

Par **san57**, le **04/06/2013** à **11:42**

Bonjour, je suis actuellement locataire d'un appartement depuis plus de 2 ans, que je viens de découvrir par hasard en vente sur le net. J'ai appelé mon agence de location qui s'occupe également de la vente en me faisant passer pour une acheteuse potentielle. L'agence m'annonce que l'appartement est vendu vide (non loué) et que les locataires (donc mon ami et moi) vont effectivement partir mais sans me donner de date précise. La fin de mon bail intervient le 01/09/2013, je n'ai jamais reçu de courrier me donnant congé, la vente de l'appartement ne m'a pas non plus été proposée. Quels sont mes droits, combien de temps encore puis-je rester dans l'appartement?

Par **janus2fr**, le **04/06/2013** à **13:54**

Bonjour,

Si l'échéance de votre bail est le 1er septembre, et s'il s'agit d'une location vide, le bailleur ne peut pas vous donner congé avant le 1er septembre 2016, puisqu'il a dépassé le délai de préavis de 6 mois pour l'échéance prochaine (votre bail s'est donc reconduit pour 3 ans).

Vous êtes donc assuré de pouvoir rester dans les lieux jusque là.

Si le logement est vendu, il le sera donc occupé avec vous comme locataire et votre bail se poursuivra avec l'acheteur comme bailleur.

Par **HOODIA**, le **04/06/2013** à **14:42**

Ce qui revient vendre son bien avec une décote de 20 à 30 %

ce qui peut être intéressant pour vous qui possédait un droit pour l'acheter en priorité...

Reste à faire vos comptes ?

Par **janus2fr**, le **04/06/2013** à **21:28**

[citation]Ce qui revient vendre son bien avec une décote de 20 à 30 %

ce qui peut être intéressant pour vous qui possédait un droit pour l'acheter en priorité...

Reste à faire vos comptes ?[/citation]

Bonjour Hoodia,

Le locataire n'a aucun droit de priorité pour l'achat d'un logement lorsqu'il y a vente occupée.

Le droit de préemption n'existe que lors d'un congé pour vente.

Pour une vente occupée, le bailleur n'a même pas à avertir le locataire de la vente, c'est l'acheteur qui se fera connaître, une fois la vente réalisée, pour le changement de destination des loyers.

Par **HOODIA**, le **06/06/2013** à **07:34**

Bonjour,

Bien d'accord avec vous ...

Cependant il suffit de donner son congé pour vendre six mois avant la fin du bail .

Le locataire en place ne favorise pas toujours les visites surtout si ce dernier laisse entendre qu'il ne veut pas partir pour décourager l'acheteur !...

Dans le cas de SAM il est trop tard...

Par **Jibi7**, le **06/06/2013** à **09:41**

si les réponses qui précèdent me paraissent toutes pertinentes et complémentaires, je crains cependant que San57 ne s'y retrouve pas.

en effet il dit " L'agence m'annonce que l'appartement est vendu vide"

1. Peut être serait il urgent de faire confirmer cette mise en vente par un tiers , témoignage ou huissier (voir avec votre protection juridique et assurance habitation))

en faisant préciser a quelle date l'appartement sera disponible ; les visites possibles etc...

faire demander descriptif précis et photos des lieux pour vérifier que c'est bien le même bien.

Vu les arnaques de vente et autres tractations en vigueur sur le net ou par certaines agences..vous pouvez vous attendre à toutes les surprises notamment si vous avez l'intention de vous absenter pendant les vacances....(si votre bailleur a les clefs peut être pouvez vous changer la serrure!)

Par **janus2fr**, le **06/06/2013** à **11:46**

Pour moi, il n'y a aucun mystère.

san57 nous dit :

[citation]Je suis actuellement locataire d'un appartement depuis plus de 2 ans, que je viens de découvrir par hasard en vente sur le net[/citation]

L'échéance de son bail est à moins de 6 mois (et même moins de 3 mois maintenant), il n'a reçu aucun congé pour vente.

Donc si vente il y a, ce ne peut être qu'une vente "occupée" et les renseignements donnés sont bons.

Ensuite, ce que dit l'agence peut être, soit une erreur (ça arrive de confondre les dossiers), soit une tentative d'appâter un acheteur éventuel pour ensuite, jouer l'erreur en lui disant qu'en fait il faudra qu'il patiente un peu pour jouir du logement (c'est malheureusement aussi une technique de vente utilisée).

Dans tous les cas, cela ne concerne pas san57 qui est assuré de rester dans son logement pour encore 3 ans (si location vide, 1 an si meublée), sauf s'il accepte de partir avant avec dédommagement adapté.

Par **Jibi7**, le **06/06/2013 à 12:04**

Ok Janus

mais selon choix et situation de San, pour se faire dédommager, ne pas courir le risque de se faire déloger manu militari ou voir son appart visité en son absence (ça s'est vu et malgré le scandale dans le cas de personne agée par ex. la réintégration dans les lieux et les droits ne va pas de soi) il faut prévoir et avoir des preuves en main.

S'il est intéressé d'acheter il faut qu'il soit à même de faire une proposition dans les temps.

Par **HOODIA**, le **06/06/2013 à 15:57**

Pour Jibi; la situation de crise que vous décrivez ne convient pas!...

Si le propriétaire rentre sans accord dans l'appartement du locataire ou le déloge manu militari ;il s'agit d'une violation de domicile(et ,ici c'est très grave !)

SAN 57 pourrait prendre contact avec son propriétaire pour comprendre ses intentions ?

Par **Jibi7**, le **06/06/2013 à 17:34**

Hoddia, vu le comportement du propriétaire décrit dans la demande initiale..aucun a priori de confiance ne doit être conseillé.

Une entrevue oui, mais pièces en mains, et de préférence en présence de tiers de bonne foi des 2 cotés.

Vous noterez que la date du 1.9. n'est pas anodine en cas d'absence au mois d'aout, ni par rapport aux périodes ou les expulsions sont proscrites..

Si san ne paye pas par virement qu'il veille au bon encaissement de ses règlements.etc...

"aimes ton voisin mais plante ta haie" "respectes ton proprio mais fais toi respecter....

Par **janus2fr**, le **06/06/2013 à 18:30**

Hou là !!!

Vous allez un peu vite pour pendre ce bailleur !!!

Qu'avons nous pour l'instant ?

Une annonce pour un logement en vente, où est le problème ? Un bailleur a encore le droit de vendre son bien !

Une agence qui répond que le logement sera vide pour la vente, comme déjà dit, ça peut être une erreur, un malentendu ou une manœuvre commerciale, et de plus, c'est la réponse de l'agence, pas du propriétaire !

D'ailleurs, vous allez vite pour trouver tous les maux à ce bailleur, mais que pensez d'un locataire qui appelle en se faisant passer pour un acheteur potentiel, pourquoi tout de suite raconter des blagues et ne pas dire tout simplement qu'il est le locataire !

Je ne vois pas, Jibi7, de quel comportement du propriétaire vous parlez...

Je pense comme Hoodia, qu'une prise de contact honnête avec le bailleur pour se rassurer est le meilleur conseil à donner, imaginer tout de suite que les chinois du FBI vont débarquer avec ET pour emmener les affreux locataires sur Mars est peut-être un tout petit peu exagéré au regard des éléments...

Par **Jibi7**, le **06/06/2013** à **18:54**

"J'ai appelé mon agence de location qui s'occupe également de la vente ..."

"Une annonce pour un logement en vente, où est le problème ? Un bailleur a encore le droit de vendre son bien !

Une agence qui répond que le logement sera vide pour la vente, comme déjà dit, ça peut être une erreur, un malentendu ou une manœuvre commerciale, et de plus, c'est la réponse de l'agence, pas du propriétaire ! "

[s]La lecture sérieuse des questions posées évite les réponses toutes faites ou a coté de la plaque[/s]
avant celle des faits divers ou simplement des professionnels de la consommation , du droit etc..

Une agence qui est bailleur et responsable à ce titre du bon déroulement du bail etc...ne peut se permettre de dire et faire n'importe quoi..[smile3]

Avant de lire le code penal..le code du commerce et de la consommation sont plus utiles et la lecture des faits divers parfois instructive..

ou alors n'avez vous pas vu ces XXX vacanciers débarquant tous ensembles pour le meme appart payé d'avance par tous ?

n'avez vous pas vu que sur le net (et meme sans) des biens se sont vus revendus à plusieurs personnes en meme temps ..

[smile36][smile3]

un bailleur correct avec un locataire correct previent de ses intentions , de visites possibles meme si c'est" pour voir " ce que ça donne

parano à idées pas trop courtes!

Par **janus2fr**, le **06/06/2013** à **19:10**

Je vous laisse, comme d'habitude, avec vos certitudes paranoïdes.
La lecture des faits divers doit drôlement vous occuper !