



Achat d'un appartement occupé au moment de l'acte de vente

Par **lechibre**, le **04/11/2011** à **21:41**

Bonjour,

Je suis à la recherche de conseil concernant ma situation suivante.

nous avons visité un appartement à l'achat en région parisienne. L'appartement est vendu par un propriétaire bailleur. L'appartement est loué jusqu'au 15/02/2012. Le propriétaire a donné dans les temps congé pour vente à son locataire. Le locataire a refusé la vente au prix proposé par le propriétaire.

Le propriétaire souhaite vendre rapidement son appartement et signer l'acte de vente avant le 01/02/2012 pour ne pas être taxé sur les plus-values sur les résidences secondaires.

Autre paramètre : les locataires actuels, en instance de divorce, parents de 3 enfants, ont des impayés de loyer

De cette situation voici mes questions :

- Comment m'assurer que les locataires auront bien libérer l'appartement le 16/02/2012 ?
- Que se passe-t-il si les locataires sont toujours dans les lieux ? Quels sont mes recours ?
- puis je faire valoir une clause suspensive "libre de location et occupation" inscrite dans le compromis de vente et de ce fait ne pas signer l'acte de vente.

Je vous remercie par avance pour vos réponses.

Cordialement

Par **cocotte1003**, le **04/11/2011** à **22:27**

Bonjour, ne signez l'acte de vente que si le logent est libre de tout occupant et que vous l'aurez constaté de visu, sinon vous risquez de vous "lancer" dans de long problème. Faites stipuler dans le compromis que vous achetez un logement vide et que dans le cas ou il ne le serait pas au 17 février 2012 vous renoncez à la vente sans avoir à dédommager le vendeur, cordialement

Par **mimi493**, le **05/11/2011 à 07:11**

[citation]- Comment m'assurer que les locataires auront bien libérer l'appartement le 16/02/2012 ?[/citation] vous ne pouvez pas

[citation]- Que se passe-t-il si les locataires sont toujours dans les lieux ? Quels sont mes recours ?[/citation] il faudra faire une procédure d'expulsion dans les règles, si le congé est valide dans sa forme et son fond (pas mal de congés sont souvent entachés de nullité)

[citation]- puis je faire valoir une clause suspensive "libre de location et occupation" inscrite dans le compromis de vente et de ce fait ne pas signer l'acte de vente.[/citation] s'il y a cette clause, oui

Par **lechibre**, le **07/11/2011 à 09:50**

Bonjour,

je vous remercie pour ces éléments.

Pour être plus précis : Le propriétaire souhaite signer avant le 31/01/2012, choix qui ne me pose pas de problème.

Simplement le bail prend fin le 15/02/2012. Il est occupé par une famille en instance de divorce et ayant des impayés. Par conséquent je ne veux pas acheter cet appartement avec ces locataires, même pour quelques semaines car j'ai peur d'aller à l'encontre de gros problèmes comme vous l'avez mentionné.

Est-il donc possible de mettre dans le compromis :

une clause libre de location et d'occupation à la date de l'acte de vente, en accord avec le propriétaire et le locataire, sachant que le locataire est dans son droit en restant jusqu'au 15/02/2012.

La visite de l'appartement quelques heures avant la signature de l'acte

Sans quoi si la clause n'est pas respectée, je ne signe pas.

Merci par avance pour votre réponse

Par **mimi493**, le **07/11/2011 à 15:07**

oui, vous pouvez demander mais il va refuser

Simple conseil : exigez la signature du compromis avec VOTRE notaire qui aura pris le temps de lire le compromis et vous aussi, au moins 48h avant la signature