



Acheter une maison avec des locataires

Par **cigale326**, le **22/10/2010** à **09:44**

Bonjour,

j' aimerais acheter une maison mais il y a des locataires. Leur bail se terminerait le 1er juillet 2011. Et ils ne sont pas au courant que la maison va être vendue.

Est ce lors du compromis que le nouveau propriétaire devient le nouveau bailleur?

Auquel cas, peut on envoyer aux locataires la résiliation du bail peu après le compromis ou doit on attendre de passer chez le notaire pour l'acte authentique?
(car je sais que l'on doit donner un préavis de 6 mois avant leur départ)

Dans ces conditions, en admettant que j'ai eu le temps (avant le 1er janvier 2010) de devenir propriétaire (par le compromis), d'en informer les locataires et de résilier leur bail, est ce que je suis dans mon droit, ou bien est ce que les locataires peuvent réclamer quelque chose?

Merci par avance pour vos réponses

Par **amajuris**, le **22/10/2010** à **13:09**

bjr,

en cas d'achat d'une maison avec des locataires, le bail se continue avec le nouveau propriétaire. les locataires n'ont pas à être informés.
il faut attendre d'être propriétaire pour donner congé à ses locataires.

il faut relire le "compromis" pour savoir à quel date s'effectue le transfert de propriété.
la vente est réputée parfaite dès l'accord sur le prix et la chose donc dès la signature de la promesse d'achat vous êtes propriétaires sauf mention contraire dans la promesse d'achat.
cdt.

Par **caramel**, le **22/10/2010 à 16:30**

Tiens-donc,
je pensais que les locataires devaient obligatoirement être mis au courant par leur propriétaire en cas de vente de la maison qu'ils occupent,
car il me semble qu'ils sont prioritaires en cas de vente !
Donc, à vérifier vous concernant ...

Par **amajuris**, le **22/10/2010 à 17:06**

rien ne vous interdit de vendre un logement en conservant les locataires et dans ce cas les locataires ne seront informés que du changement de propriétaire.
les locataires ont un droit de préemption que lorsque ils ont reçu du propriétaire un congé pour vendre, c'est à dire que le propriétaire veut vendre son bien libre de tout locataire.
cdt

Par **cigale326**, le **26/10/2010 à 01:04**

merci pour vos réponses
j'ai encore une question a laquelle vous pourrez peut etre répondre
la maison que je veux acheter est un mazet ancien (plus précisément trois petits mazets accolés qui ne font plus qu'un pour une surface totale de 110 m2), édifiés sur un terrain de 750m2.
Or la superficie nécessaire pour construire sur cette zone est actuellement de 2400m2.

L'habitation est cadastrée.
Cependant, si elle a été construite sans permis de construire comme c'est le cas pour de nombreuses habitations anciennes, que se passera t il en cas d'incendie par exemple?
A t on le droit de reconstruire a l'identique?
De manière générale qu'en est il pour le permis de construire des maisons anciennes?

Mercipar avance pour vos réponses

Par **amajuris**, le **26/10/2010 à 09:43**

bjr,
dans votre cas s'applique l'article L111-3 du code de l'urbanisme pour une reconstruction à

l'identique. voir un arrêt de la cour de cassation sur ce sujet (08-88022) qui indique que dans cette situation une autorisation est nécessaire.
mais les règles d'urbanisme peuvent interdire la reconstruction à l'identique motivées par des raisons d'urbanisme.
dans votre cas vous ne pourrez sauf règles contraires que reconstruire à l'identique.
après un délai de 10 ans l'administration ne peut rien contre une maison construite sans permis. les maisons construites à une époque où les autorisations n'étaient pas nécessaires sont considérées comme étant avoir été régulièrement édifiées.
cdt

Par **cigale326**, le **26/10/2010** à **13:12**

bonjour

Et merci pour votre réponse.

Encore une question: A partir du moment où une taxe foncière est payée pour une maison cadastrée? cela signifie-t-il que la construction est déclarée (permis de construire), légale?

Par **mimi493**, le **26/10/2010** à **13:59**

non.

Les impôts, tu paies, que ce soit légal ou pas (c'est comme pour l'IR, on doit déclarer les revenus illégaux, même si c'est le butin d'un braquage de banque :))