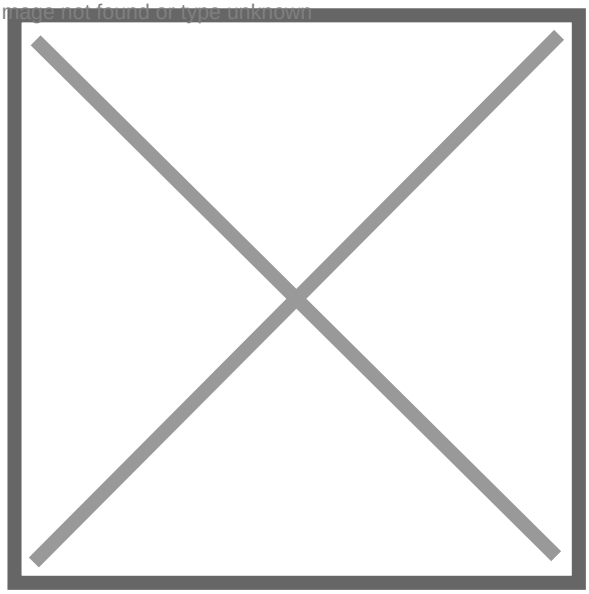
Image not found or type unknown



Je suis locataire mais appartement en vente

Par **engalere31**, le **19/01/2011** à **11:59**

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement dont le bail court jusqu'au 01/09/2010.
L'agence immobilière m'a indiqué que l'appartement est actuellement en vente par et qu'un acheteur aurait déjà fait une offre. Cet acquéreur potentiel n'envisage pas de la louer par la suite (ce serait sa résidence principale). Cet acquéreur et l'agence souhaitent visiblement boucler l'affaire rapidement et me pressurise quelque peu...
L'agence m'a indiqué que j'étais prioritaire et attend de moi une réponse pour savoir si je souhaite acquérir le bien, sachant que je n'ai encore rien reçu d'officiel par courrier (pas de proposition de prix, pas de préavis, etc...), tout est verbal.
Voici mes questions :
- quelle est la procédure normale lors d'une vente avec un locataire encore présent?
- j'hésite à acheter le bien, de quel délai je dispose pour donner ma réponse d'achat ou de non achat ?
- puis-je négocier le prix ou dois-je m'aligner sur l'offre de la personne susceptible d'acheter le bien?

En vous remerciant grandement pour votre aide.

Par **fabienne034**, le **19/01/2011** à **12:30**

ils sont effectivement hors procédure puisqu'ils doivent attendre six mois avant la fin du bail et vous envoyer un congé aux formes très précises la moindre faute annule le congé et vous

restez trois ans de plus

pour tout savoir sur le bail

http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm

pour tout savoir sur le congé du bailleur pour vente

http://www.fbls.net/lettreslocatairesproprietaires.htm

pour tout savoir sur le refus de congé

http://www.fbls.net/CONGEREFUS.htm

ils peuvent vous proposer de l'argent pour que vous partiez c'est leur seule solution

Par **engalere31**, le **19/01/2011** à **14:02**

je vais analyser tout ceci, merci à vous pour votre rapidité et votre réponse!

Par **mimi493**, le **19/01/2011** à **14:10**

Le bailleur a totalement le droit de vendre le logement occupé. Le bail se continue avec le nouveau propriétaire.
Avez-vous reçu un congé pour vente en LRAR ?
Quand votre bail se finit (tous les 3 ans si bailleur physique, tous les 6 ans pour bailleur moral)

Par **engalere31**, le **19/01/2011** à **14:31**

Oui j'ai conscience que le propriétaire peut le vendre avec renouvellement de mon bail avec le nouvel acquéreur mais celui-ci (acquéreur potentiel) a déclaré qu'il habiterait ce logement, m'obligeant donc à quitter les lieux... A moins pour moi de l'acheter, fort du droit de préemption.
Non je n'ai encore reçu aucun courrier. Mon bail de 3 ans se finit début septembre 2011.
En fait, j'ai eu la personne de l'agence au téléphone ce matin, elle souhaitait boucler l'affaire rapidement pour ne pas avoir à faire d'autres visites de logement auprès de l'acquéreur potentiel... alors que je suis censé recevoir la LRAR début mars (6 mois avant la fin du bail).

Dernière question, l'offre que le vendeur est censé me faire (par la LRAR) doit-elle être la même que le prix que ce sont fixés le vendeur et l'acquéreur potentiel ? plus clairement, est-ce que le vendeur peut me proposer un prix supérieur à celui qu'il a négocié avec l'autre acquéreur potentiel ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **mimi493**, le **19/01/2011** à **15:00**

[citation]plus clairement, est-ce que le vendeur peut me proposer un prix supérieur à celui qu'il a négocié avec l'autre acquéreur potentiel ? [/citation]
Oui et vous pouvez refuser d'acheter. Mais si au final, le bailleur vend moins cher que la proposition qu'il vous a faite dans le congé, il a l'obligation de vous en aviser et vous avez, de nouveau, le droit de préempter à ce prix avec un délai d'un mois

Article 15 de la loi de 89
Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Par **engalere31**, le **19/01/2011** à **15:07**

ok tout est clair, merci.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés