



achat appartement occupé à bail en cours

Par **le gone**, le 17/04/2026 à 08:48

Le locataire peut rester en place jusqu'à la fin de son bail, OK. Mais, rien ne l'empêche de rompre son bail avant son terme, en les formes voulues. Une négociation amiable peut aussi avoir lieu entre le "futur nouveau propriétaire" et son "locataire imposé", où il accepterait de quitter les lieux au plus tard le.....(bien avant la fin de son bail).

Mon idée : un engagement de sa part rédigé comme suit : " Je sousigné, M.Untel, qualité, adresse, date du bail, m'engage à la signature de l'acte authentique de changement de propriétaire, de rompre le contrat de bail en cours au plus tard le.....et de rendre le logement que j'occupe actuellement, vide aux acquéreurs, M.....qui en fera sa résidence principale.

Est-ce un document "protecteur" si le locataire ne met pas en oeuvre son engagement dans le délai qu'il indique?

Merci d'avance.

Par **yapasdequoi**, le 17/04/2026 à 10:14

Bonjour,

Vous êtes le bailleur ? Ce bail est une location vide soumise à la loi 89-462 ?

Vous pouvez donner congé pour vendre. Toutefois il ne s'appliquera qu'à l'échéance du bail et vaut offre de vente au locataire. C'est la solution la plus simple et codifiée par la loi.

Vous pouvez aussi négocier avec le locataire qu'en échange d'une indemnité "motivante" il vous adresse son congé dans les formes et contenus prévus par la même loi avec une date d'effet de son choix :

- ce n'est pas une "*promesse*" de congé qui n'a pas de valeur juridique...
- la date de fin du bail doit être explicite, pas conditionnée.

Vous pouvez aussi demander à un avocat de rédiger un protocole transactionnel, c'est plus onéreux mais fiable.

Par le gone, le 17/04/2026 à 12:21

Bonjour, non, je ne suis pas le bailleur mais l'acheteur .

Le propriétaire vendeur est "pressé". Il faudrait que j'achète le logement "occupé" avec un locataire pouvant encore rester en place jusqu'en 2028. Je souhaiterais une négociation pour en jouir plus tôt. Indemnisation d'origine propriétaire, complétée par l'acquéreur très intéressé, possible par devant Notaire ? Avec date de départ enregistrée dans l'acte, en laissant quand même au locataire le temps de se "retourner" . En y mentionnant une date "au plus tard le .././.....

L'acquéreur sera-t-il alors protégé si l' locataire ne se plie pas à ses engagements écrits?

Merci

Bien cordialement