



## Acheter un appartement loué, avec un bail flou

Par **olivierchail06**, le **23/08/2011** à **15:39**

Bonjour,

Je souhaite acheter deux appartements adjacents sur le même palier, mais l'un des deux est actuellement occupé. Le problème est que j'ai des informations précises orales concernant cette location mais l'agence qui s'occupe de faire le compromis n'a pas de document écrit concernant le bail. Ils me mettent la pression car il s'agit d'un bien exceptionnel qui se vendra très rapidement, mais de mon côté je mets la pression car je ne veux pas tomber dans un des deux cas: bail loi 48, ou bail signé avec une personne morale (SCI ou SARL). Bien entendu le locataire fait la sourde oreille pour fournir des documents concernant son bail et la situation s'enlise. Je suis prêt à hériter d'un bail classique de 3 ans, mais je souhaite que sur le compromis apparaisse le fait qu'il ne s'agit pas d'un bail loi 48 ou d'un bail de 6 ans. Que puis-je faire?

Oralement, on m'affirme que:

Le locataire est rentré en 1986, il n'y a pas de bail écrit, le locataire occupe le bien en résidence secondaire l'été (donc pas de bail 48 qui exige une résidence principale), le propriétaire à l'époque (en 1986) était une personne physique, le locataire paye un loyer trimestriel très bas.

Merci de vos réponses, je serais très déçu de rater ce superbe logement dans lequel je souhaite établir ma vie de famille

Cordialement

Olivier

Par **blich**, le **23/08/2011** à **16:34**

L'agence qui s'occupe de vendre a bien un interlocuteur au niveau des propriétaires, a elle de demander les justificatifs nécessaires pour établir un compromis de vente digne de ce nom. en tout cas, tu fais bien de te méfier

Par **mimi493**, le **23/08/2011** à **17:26**

D'un autre côté, la loi de 89 ne s'applique pas, donc sans bail écrit, pas de bail de 3 ans (encore moins de 6 ans), on est dans un bail relevant du code civil, dont la durée est selon l'usage, soit 1 an, à mon avis.

Par **edith1034**, le **23/08/2011** à **18:20**

effectivement si ce n'est pas la résidence principale du locataire ou son logement d'habitation principal, la loi du 6 juillet 1989, il s'agit d'un bail civil d'un an renouvelable automatiquement

pour tout savoir sur le bail

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