



Vente d'un appartement loué

Par **Paulco**, le **02/12/2015** à **18:45**

Bonjour

Je suis propriétaire d'un appartement occupé depuis 2005 par un locataire.

En 2008 et 2009 certains loyers n'ont pas été payés et un jugement d'expulsion a été prononcé par le Tribunal d'Instance en 2009, suivi d'un commandement de quitter les lieux. Mais suite au règlement de l'arriéré des loyers, l'affaire a été classée et le locataire est resté dans les lieux.

A nouveau en 2014 certains loyers n'ont pas été payés. Suite à un recours de mon assureur, le concours de la force publique a été requis en juin 2014 pour expulser le locataire. Mais à nouveau l'affaire a été classée pour dette soldée.

Je souhaite maintenant vendre au plus tôt cet appartement et je souhaite savoir si je dois respecter la procédure normale, c'est à dire attendre le terme du bail (bail de 3 ans reconductibles) avec un préavis de 6 mois, ou si je peux signifier dès maintenant à mon locataire mon intention de vendre et donc de quitter les lieux, sans le préavis normal de 6 mois : en effet il me semble que le locataire n'a plus de bail suite aux au premier jugement d'expulsion et ensuite au recours de la force publique. Mais du fait que le locataire est toujours dans les locaux, peut-il se prévaloir d'une reconduction tacite du contrat qui était arrivé à échéance le 1er août 2014, puisque j'avais finalement suspendu son expulsion suite au règlement de sa dette.

Je vous remercie pour votre réponse.

Meilleures salutations.

Par **cocotte1003**, le **02/12/2015** à **19:13**

Bonjour, il vous faut faire une procédure normale, avec un préavis d'au moins six mois avant une période triennale du bail en lui faisant aussi une proposition d'achat puisque le locataire est prioritaire à prix égal. Vous pouvez aussi vendre le bien occupé c'est à dire avec le locataire dans ce cas vous n'avez pas besoin de l'informer de votre intention. Le bien se vendra très certainement moins cher que libre d'occupation. Vous pouvez aussi négocier son départ en lui payant ses frais de déménagement par exemple. Commencez, si vous avez le temps pour poser le préavis par prendre contact avec le locataire pour connaître sa position, cordialement

Par **Paulco**, le **03/12/2015** à **00:25**

Bonsoir

Merci pour votre réponse, mais elle semble concerner le cas standard du bailleur qui a un locataire dont le bail est en cours et qui souhaite vendre son appartement. Dans mon cas, le bail a été terminé par décision de justice, mais le locataire a accepté de payer l'arriéré juste avant son expulsion et j'ai accepté ce paiement ; le locataire est donc resté dans les lieux. La question est donc : le bail qui a été terminé est-il toujours caduc ou est-il rétabli d'office(avec les conséquences que vous avez indiquées pour la vente de l'appartement)?

Cordialement

Par **cocotte1003**, le **03/12/2015** à **06:00**

Bonjour, du moment ou il paie un loyer, ce qui est le cas, il a un bail oral qui répond aux mêmes critères qu'un bail écrit, cordialement

Par **Paulco**, le **03/12/2015** à **12:18**

Bonjour

Merci beaucoup pour votre message qui répond parfaitement à ma question (même si ce n'est pas la réponse que je souhaitais ! :))

Cordialement