



## Mise en vente d'un bien loué

Par **DGC**, le **20/09/2009** à **15:42**

Bonjour,

Je compte mettre en vente un appartement loué. Sachant que les locataires sont dans l'appartement depuis 3 mois et que nous avons établi un bail de 3 ans, doivent-ils être prévenus officiellement de cette mise en vente, et faut-il leur faire une offre d'achat, comme c'est le cas lorsque le bail arrive à échéance ?

Merci d'avance de votre réponse.

Par **Marion2**, le **20/09/2009** à **17:20**

Bonjour,

Vous devez prévenir vos locataires en courrier recommandé 6 mois avant la fin du bail. Vous devez effectivement leur proposer s'ils sont intéressés par l'achat du logement.

Vous pouvez leur demander maintenant et s'ils sont d'accord, il n'y aura pas de problème. S'ils refusent, vous ne pouvez pas leur demander de quitter l'appartement avant la fin du bail. Vous pouvez également trouver un acquéreur, mais il sera dans l'obligation de garder les locataires jusqu'à la fin du bail.

Cordialement.

Par **DGC**, le **20/09/2009** à **18:56**

Ma question concernait uniquement le cas où l'acquéreur garde les locataires. Doit-on dans ce cas prévenir les locataires par recommandé alors qu'ils sont là depuis 3 mois et que nous sommes donc loin de l'échéance du bail ?

Par **Marion2**, le **20/09/2009** à **19:05**

Vous devez absolument proposer à vos locataires d'acheter ce logement, ils sont prioritaires.

S'ils refusent et que vous trouvez un autre acquéreur, vous pouvez vendre mais il faut que le nouvel acquéreur garde les locataires, s'il refuse, vous ne pouvez pas rompre le bail avant son échéance et les locataires doivent être prévenus en recommandé AR 6 mois avant ladite échéance.

Peu importe qu'ils ne soient là que depuis 3 mois, s'ils avaient signé le bail il y a un mois, c'était la même chose.

Cordialement.

Par **DGC**, le **20/09/2009** à **19:38**

Merci de votre réponse, même si elle est hélas en contradiction avec celle du conseiller juridique du précédent site. Il y est dit : Rien n'empêche un propriétaire de vendre un logement occupé par un locataire. Le nouveau propriétaire reprendra le bail en cours, sans rien y changer.

Le droit de préemption intervient seulement quand le propriétaire veut vendre le logement vide et qu'il délivre au locataire, six mois avant la fin du bail, un congé pour vendre. Dans le cas de vente occupée, le droit de préemption n'existe pas. Le titre locatif du locataire n'étant pas remis en cause, le bail se poursuit avec le nouveau propriétaire etc etc..

Merci tout de même, mais affaire à suivre..

Cordialement.

Par **Marion2**, le **20/09/2009** à **20:39**

C'est tout-à-fait ce que je vous ai dit !

Relisez mes deux réponses.

Cordialement.

Par **DGC**, le **21/09/2009** à **07:58**

La réponse du juriste stipule qu'il n'y a pas à proposer aux locataires d'acheter ce logement. Tout simplement.

Il y a donc une différence totale entre vos réponses et un véritable problème de compréhension.

Je pense que nous pouvons donc en rester là.  
Merci de votre compréhension.

Par **pascal**, le **12/10/2012** à **22:56**

bonjour,

je viens de donner mon renon pour la location de mon appartement, je comptais le rafraichir, et mettre un nouveau revêtement de sol dans la chambre enfants vu qu'il a été abimé de notre faute.

cela fait 12 ans que nous sommes là.

donc du coup elle m'annonce qu'elle ne le reloue pas, mais le vend

j'ai entendu dire que ds ce cas je ne dois pas refaire de frais mais elle me laisse déjà entendre le contraire, ou me renseigner svp

en cas de vente dois je refaire l'entretien des bulles vu qu'il sont valables jusqu'en septembre 2013 et je quitte fin décembre

merci a vous

Par **Lag0**, le **13/10/2012** à **08:46**

Bonjour,

Peu importe le devenir du logement après la fin de votre bail. Vous devez rendre le logement en bon état.

C'est la comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie qui permettra de mettre en évidence d'éventuelles dégradations de votre part.

Toute dégradation pourra donner lieu à retenue sur votre dépôt de garantie pour remise en état.

Que le logement soit reloué, repris, vendu ou même détruit après votre départ n'y change rien.