



Vente appartement en location

Par **agate**, le **21/06/2011 à 17:40**

Bonjour,

j'ai signé un bail de location en mars 2010. Je viens de recevoir (21 juin 2011), une lettre par recommandé m'annonçant sa vente. oralement on m'a dit que si les acheteurs souhaitent si installer il me faudrait partir dans les six mois (avant décembre). je suis au rsa, en fin de formation et dans l'impossibilité de trouver un emploi actuellement. J'ai toujours réglés mes loyers, mais ne serait pas en mesure de faire "bonne figure" devant un nouveau propriétaire.

Quels sont mes droits?

Merci.

Par **cocotte1003**, le **21/06/2011 à 20:10**

Bonjour, 2 solutions sont possibles, soit le bailleur vend loué votre appartement et votre bail continue normalement = tant que vous le souhaitez et payez le loyer. Soit il vend vide et là vous pouvez attendre la fin des 3 années qui suivent la signature du bail, si la lettre de congé est bien rédigée (à vérifier impérativement). 6 mois avant la fin de vos 3 ans de bail, votre propriétaire peut vous demander à faire des visites en vue de la vente et vous devez les accepter. Durant cette période de 6 mois, vous pouvez quitter le logement sans délai de préavis, cordialement

Par **mimi493**, le **21/06/2011** à **20:26**

[citation]Bonjour, 2 solutions sont possibles,[/citation] non, il a reçu le congé.
Si c'est une location vide, le bailleur ne peut même plus vendre et doit attendre les 4 mois avant la fin du bail (délai que le locataire a pour user de son droit de priorité)

Par **agatte**, le **21/06/2011** à **20:35**

Je ne comprend pas bien. On ne peut donc pas m'imposer de quitter les lieux avant la fin de mon bail? Ce serait plutôt rassurant... Mais qu'entendez vous par les six mois???

Par ailleurs mon logement n'est pas un meublé.

Merci déjà pour vos réponses...

Par **mimi493**, le **21/06/2011** à **20:38**

Quand on reçoit un congé pour vente

- il ne prend effet qu'à la fin du bail en cours
- le locataire a 2 mois à partir du début du préavis (de 6 mois avant la fin du bail) pour dire s'il achète ou pas. Donc une fois le congé pour vente envoyé, même avec anticipation, le proprio ne peut plus vendre avant la fin du délai de préemption du locataire

Par **agatte**, le **21/06/2011** à **20:39**

OK, donc si mon bail n'a pris effet qu'en mars 2011, il est entendu qu'il ne peut pas me demander de partir avant octobre 2012, c'est ça?

Par **fif64**, le **22/06/2011** à **11:29**

Quel est votre bail exactement ? Est ce un bail de location en meublé (généralement d'un an), ou un bail de trois ans renouvelables pour un logement vide ?

Dans le premier cas, le délai de préavis à respecter par le bailleur est généralement de trois mois (prévu dans le bail). Donc à réception du recommandé, vous avez trois mois pour libérer l'appartement.

Dans le deuxième cas, vous êtes rentrés au 1er mars 2011. Votre bail court jusqu'à fin février 2014. Si le propriétaire vous a donné congé, il doit également obligatoirement vous faire une offre d'achat pour le prix convenu avec ses acquéreurs. Cette offre doit respecter un certain formalisme particulier.

Si vous n'avez pas reçu cette lettre, ou si le formalisme n'est pas respecté, vous n'avez pas à quitter les lieux...

souhaitez acheter. Si vous ne souhaitez pas acheter à ces condition, vous devez libérer le logement au plus tard fin février 2014.

[fluo]Je viens de relire votre message, et à mon avis on est tous partis dans la mauvaise direction.

Si j'ai bien compris :

Le bien a déjà été vendu

Agatte a reçu un courrier lui notifiant le changement de propriétaire,

Et on lui a fait comprendre que ce nouveau propriétaire pourrait avoir envie de faire usage du droit de reprise pour habiter, auquel cas aucun droit de préemption n'est prévu pour le locataire.

Je laisse les pros de la Jurisprudence répondre, mais m'est avis qu'exercer ce droit de reprise pour habiter trois mois après avoir acheter, c'est un peu une fraude aux droits du locataire.[/fluo]

Par **mimi493**, le **22/06/2011 à 13:59**

Ah oui, effectivement, fifi a peut-être la bonne lecture

Que dit la LRAR exactement ? Est-ce un congé ?

Par **agatte**, le **23/06/2011 à 11:21**

L'appartement n'est pas encore vendu. Le RAR m'annonce simplement que l'appartement est mis en vente et que celui ci va être visité régulièrement.

Des visites ont lieu. Le propriétaire a trouvé un acheteur qui veut emménager en octobre. Pour ce faire il m'a demandé un courrier notifiant que j'aurais quittés les lieux à cette date, ce que j'ai bien évidemment refusé de faire. Il me propose maintenant de "m'offrir" le dernier loyer pour que je rédige cette lettre, ce que je refuse toujours de faire, sachant que je finis une formation et n'ai toujours pas d'emploi... Notre entente est cordiale avec le propriétaire, je lui ai donc dis qu'il serait plus opportun de vendre l'appartement "habité", et que je partirais seulement quand j'aurais trouvé un emploi...

Par **mimi493**, le **23/06/2011 à 12:05**

[citation]OK, donc si mon bail n'a pris effet qu'en mars 2011, il est entendu qu'il ne peut pas me demander de partir avant octobre 2012, c'est ça? [/citation] avant mars 2012