



## Vente du logement occupé par locataire

Par **Immo\_achat\_locataire**, le **15/02/2021** à **12:18**

Bonjour,

Je suis actuellement locataire d'une maison sans bail. Personne âgée, je viens d'apprendre que mon propriétaire a vendu (offre d'achat faite) la maison que j'occupe à une personne tierce. Mon propriétaire ne m'a jamais informé de son souhait de vendre le bien que je loue. Je souhaiterais l'acheter car le nouveau propriétaire semble voir m'expulser bientôt pour l'occuper (je n'ai reçu à ce stade aucun courrier formel en ce sens). C'est pourquoi j'ai fait une offre au prix dernièrement (cependant je suis chronologiquement la deuxième personne à avoir fait une offre au prix). Enfin, la vente est réalisée par une agence immobilière.

D'où mes questions : en tant que locataire, suis-je prioritaire pour acheter le logement que j'occupe ? le propriétaire aurait-il dû au préalable m'informer de son souhait de vente ? Ai-je des moyens pour annuler la vente ? ou bien, en tant que locataire, ma signature est-elle requise pour la vente ? Devrai-je obligatoirement signer un bail en cas de vente du bien à la personne tierce ?

Je vous remercie pour vos éclaircissements.  
Bien à vous.

Par **amajuris**, le **15/02/2021** à **13:41**

bonjour,

si vous payez un loyer régulièrement, cela vaut bail de location, la jurisprudence accepte les

baux non écrits.

votre propriétaire bailleur avait parfaitement le droit de vendre la maison que vous occupez à titre de locataire sans vous en informer, il suffit qu'il indique que le bien en vente est vendu occupé.

votre bail de location se poursuit aux mêmes conditions avec le nouveau propriétaire. Le nouveau propriétaire doit informer le locataire de ses coordonnées.

voir ce lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32001>

si le nouveau propriétaire souhaite vous donner congé, il doit respecter la procédure indiquée par ce lien :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

salutations

salutations

Par **Immo\_achat\_locataire**, le **15/02/2021** à **18:04**

Bonjour,

Je vous remercie beaucoup pour ces réponses à mes nombreuses questions !

Donc si je comprends bien, le futur propriétaire pourra m'expulser dans quelques années mais pas immédiatement.

Salutations

Par **goofyto8**, le **15/02/2021** à **19:59**

bonsoir,

[quote]

Donc si je comprends bien, le futur propriétaire pourra m'expulser dans quelques années mais pas immédiatement.

[/quote]

Non, il ne pourra pas vous expulser.

Il pourra :

- soit vendre "occupé par un locataire", à un nouvel acheteur qui deviendra votre bailleur.

- soit vouloir vendre "libre de tout occupant" et dans ce cas vous êtes acheteur prioritaire .

Vous avez le droit de préemption.

Par **amajuris**, le **15/02/2021 à 20:00**

bonjour,

le nouveau propriétaire peut décider de ne pas renouveler votre bail mais ce n'est pas une expulsion.

voir ce lien :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

salutations

Par **Lag0**, le **16/02/2021 à 06:59**

[quote]

Il pourra :

- soit vendre "occupé par un locataire", à un nouvel acheteur qui deviendra votre bailleur.
- soit vouloir vendre "libre de tout occupant" et dans ce cas vous êtes acheteur prioritaire .

Vous avez le droit de préemption.

[/quote]

Bonjour,

Et pourquoi faudrait-il qu'il vende ? Il peut très bien aussi donner congé au locataire pour habiter lui-même le logement (où l'un de ses proches)...

C'est d'ailleurs la crainte de Immo\_achat\_locataire :

[quote]

car le nouveau propriétaire semble voir m'expulser bientôt pour l'occuper

[/quote]

Par **Tisuisse**, le **16/02/2021** à **07:16**

Bonjour,

Lorsqu'un propriétaire désire vendre son bien loué à un locataire, il a obligation d'en informer au préalable son locataire, par LR/AR ou par acte d'huissier, et de proposer à son locataire d'acheter son bien au même prix que celui qu'il demande via les agences à qui il a donné mandat. Le locataire a un droit de préemption, droit que le propriétaire ne peut occulter.

Par **Lag0**, le **16/02/2021** à **09:30**

Bonjour Tisuisse,

Vous faites erreur. Le locataire ne dispose d'un droit de préemption qu'en cas de congé pour vente. Ce n'est pas le cas lorsque le bien est vendu occupé, le bailleur n'a même pas obligation d'avertir le locataire de la mise en vente...

Par **goofyto8**, le **16/02/2021** à **13:38**

bonjour,

[quote]

Vous faites erreur.

[/quote]

Non, les trois cas envisageables lors d'une vente d'un bien occupé par un locataire ont été explicités.

- si le nouveau propriétaire a acheté le bien comme "bien occupé" alors il doit continuer le bail du locataire avec lequel il est tenu de prendre contact.
- si le nouveau propriétaire à l'expiration du bail (de trois ans) veut revendre , il doit respecter le droit de préemption de son locataire
- si le nouveau propriétaire veut à l'échéance du bail , prendre le logement pour sa résidence principale, il a le droit de résilier le bail et dans ce cas le locataire subi une sorte d'expulsion (même si il a payé régulièrement les loyers).

le souci avec @immo\_achat\_locataire c'est de ne pas être en possession d'un **bail écrit**.

ça peut devenir très compliqué, voire nécessiter l'intervention de l'arbitrage judiciaire, pour

fixer la date d'échéance du bail.

Par **Lag0**, le **16/02/2021** à **15:53**

Bonjour GOOFYTO8,

[quote]

Non

[/quote]

Bah si !

Tisuisse nous dit que si un bailleur veut vendre un logement occupé par un locataire, celui-ci dispose d'un droit de préemption, or, comme déjà dit, ce n'est vrai qu'en cas de congé pour vente, pas en cas de vente d'un bien occupé.

Par **Immo\_achat\_locataire**, le **17/02/2021** à **16:27**

Bonjour

D'accord, je vous remercie pour ces précisions et votre aide !