



## Achat maison avec un locataire dans un des appartements

-----  
Par nike

Bonjour

Nous achetons une maison, composée de 3 appartements

Nous souhaiterions savoir

Il y a un locataire depuis 7 ans, dans un des appartements

Son loyer hors charges est de 450 euros, pour un T3, sachant qu'à ce jour, sur cette commune, le loyer est de 650 euros hors charges

Ma question:

Est-il possible de demander au locataire de partir?

Est-il possible de lui augmenter le loyer, au prix actuel sur le marché

Une autre question:

Dois-t-on nous faire un rabais sur la maison, comme nous achetons, avec un locataire

merci

bonne journée

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Vous devriez prendre connaissance de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation.

Vous ne pouvez pas demander au locataire de partir.

Lors du renouvellement vous pourrez demander une réévaluation du loyer s'il est manifestement sous-évalué. Il y aurait lieu de saisir la commission de conciliation.

Le prix de vente se négocie en toute liberté entre le vendeur et l'acheteur.

-----  
Par nike

merci pour votre réponse

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Pour compléter la hausse de loyer est soumise à des règles précises, vous ne pourrez pas brutalement aligner le loyer sur le marché :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312[url]

Le congé donné par le bailleur doit résulter d'un motif autorisé par la loi et respecter le formalisme :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[url]

Vous aurez cependant le droit de négocier le départ du locataire contre une indemnité. Le montant de cette indemnité

est librement négociable, sachant que dans votre cas elle devra être assez conséquente pour motiver le départ d'un locataire qui bénéficie d'un loyer avantageux.

Le prix du bien tient sans doute compte de la présence du locataire... mais si ce n'est pas le cas, à vous de négocier.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Concernant les loyers sous-évalués, voir l'article 17-2 de la loi 89-462 :

Article 17-2

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

I. - Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent I, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent I et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

II. - Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Nike,

Voyons vos questions dans l'ordre :

Est-il possible de demander au locataire de partir?

OUI, bien sûr, il est possible de DEMANDER. Cela aurait pu aussi être fait par le vendeur. MAIS un ensemble de conditions strictes encadrent ce type de demande, et il ne sera pas forcément possible de concrétiser cette demande.

Est-il possible de lui augmenter le loyer, au prix actuel sur le marché

Il y a deux aspects sur ce sujet.

1. Le fisc n'aime pas les loyers manifestement sous-évalués. La base (non-dite) est un soupçon de dessous de table. Les usages actuels sont un redressement sur la durée non prescrite et vous devez alors payer des impôts sur des revenus que vous n'avez pas (officiellement) eus.

2. Les règles 'libres' d'augmentation de loyers sont basées sur l'IRL de l'année en cours. La rétroactivité est interdite. Vous pouvez, par exemple, proposer un étalement de l'augmentation, avec de bonnes 'chances' de devoir passer par la justice pour le faire accepter. Les règles de comparaison avec des loyers proches sont très strictes. Sur ce sujet, vous pouvez lire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312[ur]

Dois-t-on nous faire un rabais sur la maison, comme nous achetons, avec un locataire

A la base, cela dépend de votre projet. Si vous achetez cette maison pour devenir bailleur, le fait d'avoir déjà un locataire est un avantage. Si c'est pour habiter les 3 appartements avec votre famille, c'est un inconvénient.

Comme vous ne décrivez pas votre projet, il n'est pas possible de savoir si la présence d'un locataire est positive ou négative.

Et cela fait partie de votre négociation. Il n'y a pas de règle juridique sur ce plan.

-----  
Par Nihilscio

OUI, bien sûr, il est possible de DEMANDER.

Tout dépend de ce qu'on entend pas "DEMANDER".

Il n'est pas interdit de solliciter n'importe quoi de n'importe qui.

Mais le locataire en place a le droit d'y rester jusqu'à la fin de son bail et a droit au renouvellement du bail, qui peut être tacite, sauf congé donné dans les formes et conditions de l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Est-il possible de lui augmenter le loyer, au prix actuel sur le marché.

Non.

-----  
Par AGeorges

Exemple de réponse non circonstanciée :

Citation :

Est-il possible de lui augmenter le loyer, au prix actuel sur le marché

.  
Non.

Exemple de réponse circonstanciée :

Mais si le bailleur estime que le loyer est trop faible, il peut, sous conditions, décider de l'augmenter. Il doit pour cela renouveler le bail en respectant une procédure extrêmement formaliste (art. 17-2 de la loi de 1989).

Comme je l'ai précisé, c'est possible mais probablement difficile, d'autant que le locataire peut refuser et la révision se terminer devant un tribunal.

-----  
Par Nihilscio

La réponse circonstanciée, claire et détaillée avait été donnée par Janus avant qu'Ageorges ne vienne tout embrouiller.

Mais si le bailleur estime que le loyer est trop faible, il peut, sous conditions, décider de l'augmenter. Il doit pour cela renouveler le bail en respectant une procédure extrêmement formaliste (art. 17-2 de la loi de 1989).

C'est inexact. Le bailleur ne peut décider d'augmenter le loyer et ne peut renouveler le bail.

Le bailleur doit attendre le renouvellement du bail et peut alors obtenir une hausse du loyer si celui-ci est manifestement sous-évalué.

-----  
Par AGeorges

A l'attention de M. Nihilscio,

Si vous réfléchissiez un peu avant de déverser votre bile sur moi, vous constaterez que le message de Janus2 et le mien sont arrivés en même temps, en lien avec un texte fourni qu'un intervenant consciencieux, ce qui n'est pas votre cas, tient à bien vérifier avant de "l'ajouter".

Par ailleurs, le début du message de Janus2 dit la même chose que moi (ou l'inverse), soit qu'il est possible de réviser sous des conditions précises, alors que VOUS dites que NON, ce n'est pas possible.

L'embrouilleur n'est donc pas celui que vous pensez. Regardez donc un peu votre nombril quoique ...

Merci aux modérateurs de considérer que, étant attaqué, mon droit de réponse est absolu.

-----  
Par nike

Merci à tous pour vos réponses