



Quel préavis lorsque le locataire devient propriétaire de l'appt

Par eric_1973

Bonjour,

Je suis en train de racheter l'appartement que j'occupe en tant que locataire depuis plus d'un an. Donc normalement je passe de locataire à propriétaire, tout en occupant le même logement.

Je me demande si je dois résilier mon bail comme tout locataire sortant ...?

Un préavis de résiliation de bail est -il obligatoire ?...Et si oui qu'advient -il si le propriétaire décide de ne plus vendre et que j'ai donné mon préavis de départ ?

Ou bien, en guise de préavis, la promesse de vente peut-elle elle stipuler que le bail expire au lendemain de la signature de l'acte de vente de l'appartement ?

Par Rambotte

Bonjour.

Vous n'avez pas besoin de préavis !

Si la vente ne se fait pas, vous restez locataire.

Il n'y a pas lieu de préciser dans le compromis que le bail expire au jour de la vente. Vous devenez le nouveau propriétaire au jour de la vente : avez-vous vraiment besoin d'un document stipulant que vous n'êtes plus locataire de ce qui sera devenu votre propriété ?

Car une telle clause concernant ce qui se passe après la vente, elle ne concerne que l'acquéreur, pas le vendeur. Le vendeur bailleur n'est plus bailleur après la vente, le bail se transmet à l'acquéreur, et si ce dernier était le locataire, le bail s'éteint par suppression de son objet, et par confusion des deux rôles sur la même tête.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Qu'entendez vous par "Je suis en train de racheter" ?

Est-ce que vous avez reçu un congé pour vendre ?

Est-ce que vous avez signé un compromis avec l'actuel propriétaire ?

Par Rambotte

J'ai compris qu'il y avait des négociations entre propriétaire et locataire, et qu'un accord pour l'instant oral est en cours de formalisation.

On ne serait donc pas dans le cadre de la préemption suite à congé pour vente.

A Éric de confirmer, ou pas.

Par eric_1973

Bonjour Rambotte et yapasdequoi, et merci Rambotte pour le point logique !

En effet Rambotte je confirme : je suis en train de faire élaborer une promesse de vente avec un notaire car je suis arrivé à un accord avec mon propriétaire actuel sur le fait qu'il me vende son appartement à un certain prix, que j'occupe

depuis un an en tant que locataire.

Par eric_1973

Donc je reste dans les mêmes murs, et je passe de locataire à propriétaire, je n'ai pas besoin d'emprunt, tout devrait bien se passer....

Par yapasdequoi

Il n'y a pas de préavis puisque personne ne donne congé.

Par Isadore

Bonjour,

Vous pourrez toujours vous donner congé à vous-même si ça vous fait plaisir, mais oui, il n'aurait guère de sens que vous soyez à la fois bailleur et locataire. Le bail deviendra caduc le jour de la signature de l'acte de vente.

Ne donnez surtout pas de congé à votre bailleur actuel au risque de finir sans toit.

Pensez à récupérer votre dépôt de garantie (modalités à prévoir dans le compromis). Pour la petite histoire, j'ai acheté le bien que je louais. Mon dépôt était resté entre les mains de l'agence, nous avons convenu qu'il serait restitué à part. J'ai attendu trois mois pour qu'il me soit rendu. Ce serait à refaire, je me le ferais payer par le vendeur, charge à lui de se débrouiller avec son mandataire.

Si vous n'êtes pas coutumier des transactions immobilières, prenez votre propre notaire pour vous assister. Deux notaires ou un seul, c'est le même prix.

Par eric_1973

Bonjour

J'oubliais de dire que je loue actuellement par le biais d'une agence qui perçoit mes loyers....

Je suppose que cela reste transparent concernant le préavis de résiliation de bail dans mon cas de rachat ?

Par yapasdequoi

L'agence n'est que le mandataire du bailleur, et n'est pas partie à l'acte de vente.

Si vous payez le loyer par prélèvement (pas recommandé, mais bon...) veillez à le résilier afin d'éviter de courir après le trop-perçu.

Vous demanderez aussi une régularisation des charges à la date de la signature de l'acte.

Par eric_1973

Merci Isadore !

Je ferai rajouter une clause de restitution de dépôt de garantie.

Pour l'instant, le propriétaire et moi passons par le même notaire pour faire élaborer la promesse de vente....

D'ailleurs, le propriétaire m'a fait comprendre ainsi qu'au notaire qu'il aurait bien aimé se passer de promesse de vente et passer à l'acte de vente final tout de suite....

Je me demande si c'est un risque pour moi de ne pas faire de pré-contrat étant donné que je finance tout en apport personnel (aucun crédit nécessaire) et que les documents réglementaires à annexer au contrat de vente sont en principe les mêmes que ceux annexés à un pré-contrat (compromis de vente ou promesse de vente).

Mais non, je ne suis pas familier des transactions immobilières, merci pour vos conseils !

Par eric_1973

merci yapasdequoi, je n'avais pas pensé à la régularisation des charges... !

Par Isadore

Vous pourriez passer directement à l'acte de vente. Dans un cas tel que le vôtre, l'avant contrat permet de bénéficier d'un délai de réflexion et d'un droit de rétractation. Mais je suppose que vous êtes décidé, et vous connaissez bien le logement...

Quand on a peu d'expérience dans ce genre de transaction, avoir chacun son notaire représente un confort certain, sans compter que l'un va relire le travail de l'autre (moindre risque d'erreur).

Par eric_1973

Bonjour Isadore,

Merci pour votre réponse.

Mais si le vendeur a son notaire, et moi le mien, cela fait deux notaires à payer, n'est-ce pas plus cher au total (je n'ai pas d'expérience en immobilier) ?

Dans mon cas actuel, mon bailleur m'a conseillé de passer par un notaire à côté de chez moi ; j'ai pris contact avec ce notaire pour annoncer mon accord avec mon bailleur (pour lui racheter son appart à un prix fixé). Ce notaire sert d'intermédiaire entre mon bailleur et moi ; il rédige le pré-contrat et récupère l'ensemble des documents obligatoires à annexer à la promesse de vente.

Y a-t-il un risque à prendre un seul notaire (eg : s'il prend mieux en compte les intérêts d'une partie au détriment de l'autre ?)

Bon après-midi :)

Par Isadore

Bonjour,

Non, c'est tout l'intérêt de la chose : les deux notaires se répartissent le travail et les honoraires. C'est le même prix quel que soit leur nombre.

Le notaire "unique" est censé être neutre et ne pas favoriser une partie. C'est un professionnel du droit immobilier, soumis à des obligations légales et une déontologie. Il n'y a donc pas de risque particulier à faire notaire commun.

Mais pour le même prix chacun peut avoir son notaire. Sachant qu'une transaction immobilière implique souvent une somme importante, je suis de l'école qui trouve mieux d'avoir un notaire qui se charge d'un seul client. Il y a une double vérification (les notaires font des erreurs comme tout le monde), et en cas de litige chaque notaire peut conseiller son client sans avoir à ménager l'autre partie.

En option : si un des notaires est une truffe, l'autre le remarquera.

Disons que si tout se passe bien, un seul notaire suffit.

Dans mon cas un notaire aurait suffi. Ils étaient tous les deux très bien : compétents, efficaces, pédagogues, patients. Le dossier était simple (pas de servitude, tous les papiers en règle) Le notaire vendeur était un peu lent, mais rien de grave. Mais c'est quand même plus rassurant d'avoir un professionnel rien que pour soi.

Aussi en option : si ça se passe mal, les notaires peuvent servir de tampon. Chacun gère son client et ils parlent entre eux, ce qui est plus simple que d'essayer de jouer les arbitres entre deux individus qui s'entretuent à l'étude.

Par eric_1973

Merci pour votre réponse Isadore, c'est très éclairant :)

Par Rambotte

Après, il peut arriver que le notaire soit celui d'une des parties, et de longue date dans l'histoire familiale.
Dans ce contexte, le notaire, même s'il est censé être neutre, aura quand même tendance à représenter les intérêts de son client.

Par eric_1973

Bonsoir Rambotte merci pour votre réponse,

Oui, j'imagine qu'il peut exister une contrainte de loyauté....

Par eric_1973

Bonjour,

Pour continuer sur le sujet, je me demande si ce n'est pas finalement inutile pour moi, futur acquéreur, de faire élaborer un pré-contrat...

Le pré-contrat me paraissait sécurisant dans la mesure où il me laisse le temps (le délai de rétractation) de relire les documents annexés.

=> Les documents obligatoires (diagnostics, procès-verbaux d'assemblées générales, ...) annexés à la promesse de vente sont-ils les mêmes que ceux annexés à l'acte final de vente ?

Bonne journée !

Par eric_1973

...Je me demandais aussi si le notaire vérifie systématiquement que l'appartement que je prévois d'acheter n'est pas sous hypothèque... ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

NB : C'est pour répondre à ces questions qu'avoir son propre notaire est utile !

Vous êtes censé connaître le logement, il n'y a pas de délai de rétractation, ni l'avant contrat ni les diagnostics ne sont obligatoires.

Et le notaire vérifie toujours l'état hypothécaire puisqu'il doit lever l'hypothèque pour pouvoir acter la mutation.

Par eric_1973

Merci pour votre réponse,

J'en déduis que la promesse de vente est sécurisante dans mon cas car elle impose une liasse documentaire obligatoire à annexer à l'avant-contrat, qui n'existerait pas forcément dans le cas d'une vente directe (sans avant-contrat) ?

Par yapasdequoi

Non. C'est parce que vous êtes déjà locataire qu'il n'y a pas nécessité d'avant contrat, ni de tous les documents annexes.

Par eric_1973

OK

J'en déduis que tous les documents annexes pour sécuriser la vente sont d'office attachés à l'acte de vente final et que

l'avant contrat n'apporte rien en matière d'exhaustivité des documents annexes fournis à l'acheteur ?

Par janus2

Après, il peut arriver que le notaire soit celui d'une des parties, et de longue date dans l'histoire familiale.
Dans ce contexte, le notaire, même s'il est censé être neutre, aura quand même tendance à représenter les intérêts de son client.

Bonjour,
Dans les usages, lorsqu'il n'y a qu'un notaire, il est censé être choisi par l'acheteur. Libre ensuite au vendeur de prendre aussi le sien.

Par eric_1973

Bonjour janus2,

Dans mon cas, c'est moi qui ai sollicité le notaire en premier pour l'informer de mon projet d'achat et du prix...

Mais c'est mon propriétaire qui m'a au préalable conseillé de le joindre car ce notaire s'était chargé de l'achat par mon propriétaire 20 ans plus tôt....