



Droit immobilier

Par jifi

Bonjour, je souhaite vendre ma résidence principale avec une partie louée en bail classique sans être taxé lors de la vente.

Est-ce possible ?

Si non, dois-je donner congé au locataire et combien de temps avant la vente ?

Par Tisuisse1

Bonjour,

Vous devez informer, par LR/AR, votre locataire de la vente de votre maison et lui proposer de la racheter. Cette proposition doit s'accompagner du montant, net vendeur, que vous demanderez aux agences immobilières à qui vous donnerez mandat pour cette vente.

Pour donner congé à votre locataire, celui-ci doit être fait par LR/AR ou pas huissier de justice, au moins 6 mois* avant la fin de la période triennale en cours, le bail cessera alors à l'issue de cette période triennale faute de quoi, le bail se poursuit normalement et votre maison sera vendue "occupée" donc avec une décote importante car le bail sera transféré, de plein droit, au nouveau propriétaire.

* la période de 6 mois ci-dessus démarre, non au jour de l'envoi de la LR au locataire, mais au jour où le locataire récupère, en mains, cette LR donc s'il ne va jamais chercher la LR à la poste, le délai de 6 mois ne peut pas démarrer. Par contre, si le congé est donné par huissier, ce délai démarre au jour où l'huissier s'est présenté à la porte de votre locataire, que celui-ci lui ouvre ou non donc même si le locataire est absent. Ce délai de 6 mois ne doit donc pas s'achever après la date anniversaire correspondant à la fin de la période triennale en cours.

Par janus2

Bonjour,

La réponse précédente ne concerne que le cas où vous voulez vendre vide.

Mais vous pouvez tout à fait vendre avec ce locataire en place. Dans ce cas, vous n'avez même pas obligation de l'en informer et il n'a, bien sûr, aucune priorité pour acheter.

Son bail se poursuivra alors "en l'état" avec votre acheteur.