



Achat d'un appartement occupé ? Bail prolongé jusqu'en 2030

Par Abi

Bonjour,

Je sollicite votre avis sur ma situation avant la signature d'un appartement prévue demain.

Contexte :

- Appartement acheté auprès d'une SCI pour 132 000 €, compromis signé avec bail du locataire daté de 2019 en annexe.
- Je souhaitais être libre de l'occuper ou de le louer.
- Malgré tout, je reste intéressé par l'achat.

Problème découvert :

- Le notaire m'a informé 3 jours avant la signature que, suite à la vente en bloc par la SCI en 2024 et en application de la loi Aurillac (2006), le bail du locataire est prolongé automatiquement jusqu'en 2030.
- Cette information n'apparaît pas dans le compromis.
- Le directeur de l'agence m'a indiqué qu'ils n'étaient pas obligés de mentionner ce deuxième acte, mais je considère cette information essentielle.

Conséquences pour moi :

- Je ne pourrai pas disposer du bien librement avant 2030.
- Aucun détail sur la situation actuelle du locataire : a-t-il été informé de la prorogation ? Le bail a-t-il été reconduit tacitement ?

Démarches :

- Mail envoyé au notaire pour demander pourquoi aucun avenant n'a été établi, évoquant une modification substantielle des conditions essentielles du contrat de vente qui ouvre droit à un nouveau délai de rétractation.
- Mail envoyé à l'agence pour demander des clarifications et signaler l'omission.
- Je souhaite demander une réduction de prix de (15-25%) ou reporter/refuser la signature si aucune solution n'est trouvée.

Mes questions :

- Suis-je dans mon droit de demander une réduction de prix dans ce contexte, ou est-ce que cette situation serait considérée comme normale dans l'immobilier ?
- Quels sont mes recours légaux face au vendeur et à l'agence pour défaut d'information ?

Merci pour vos conseils et avis.

Bien cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Si une personne est en tort c'est le notaire qui a été assez léger de vous laisser signer le compromis sans vous prévenir. C'est lui qui a le devoir de conseil dans le domaine juridique.

Le vendeur et l'agent n'avaient comme obligation que de vous informer de l'existence du bail et de la vente en bloc antérieure (information qui apparaît normalement dans l'historique annexé au compromis). Ils n'ont pas d'obligation de conseil juridique comme le notaire.

Le fait que le bail est prorogé est une information publiquement disponible (les textes étant librement accessibles).

Vous n'avez pas votre propre notaire ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le vendeur a une obligation de délivrance conforme au compromis.

Est-il inscrit sur le compromis que le bien est "libre de toute occupation" ?

Avez-vous exigé du vendeur une copie du congé donné au locataire ?

Si le bien n'est pas conforme, vous pouvez refuser de signer et annuler la vente.

Ou exiger qu'il le devienne et donc que le vendeur se débrouille pour faire partir le locataire (légalement, bien sûr, en lui proposant une indemnité motivante et qu'il parte de son plein gré, ou alors en lui proposant un relogement).

Toute autre négociation est possible, mais le vendeur peut refuser.

Ecrivez vos propositions au vendeur (copie à l'agence et au notaire) par courrier RAR.

Et préparez vous à consulter un avocat.

Par janus2

Si une personne est en tort c'est le notaire qui a été assez léger de vous laisser signer le compromis sans vous prévenir. C'est lui qui a le devoir de conseil dans le domaine juridique.

Bonjour Isadore,

Cela serait vrai si le compromis avait été signé chez le notaire. Mais généralement, le notaire n'est pas partie prenante au moment du compromis (signé généralement chez l'agent immobilier), le notaire n'apparaît qu'ensuite dans la procédure.

Personnellement, ayant tout de même quelques ventes et achat à mon actif, je n'ai jamais signé de compromis chez un notaire.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le compromis mentionne le bail qui est annexé à l'acte. Vous ne précisez pas quelle est la durée de ce bail. Ne serait-ce pas un bail de six ans renouvelé, forcément pour six ans, en 2025 ?

En ce cas, le logement serait de toute façon occupé par le locataire en place jusqu'en 2030, qu'il y ait eu vente en bloc ou non en 2024, et le défaut d'information n'aurait pas eu pour vous de conséquence importante.

Par Abi

Bonjour à tous,

Merci beaucoup pour vos réponses et vos éclairages !

Pour préciser : dans le compromis (signé chez l'agence), il est bien indiqué que le locataire occupe le logement sous un bail d'habitation daté du 05/09/2019, avec une durée de 3 ans. Rien n'est mentionné concernant la prorogation du bail jusqu'en 2030.

C'est seulement trois jours avant la signature que le notaire m'a informé de cette prorogation, suite à l'application de la loi Aurillac (2006).

Sans la prorogation issue de la vente en bloc, la situation aurait été la suivante :

- Le bail du 05/09/2019 a été reconduit tacitement le 05/09/2022.
- Lors de l'achat en septembre 2024, comme le terme du bail (05/09/2025) intervenait à moins de deux ans, je n'aurais pas pu donner congé immédiatement.
- En revanche, la loi prévoit que dans ce cas, le congé pour reprise peut être donné au terme suivant, soit septembre 2028.

Avec la prorogation de bail décidée en 2024 :

- Le bail est automatiquement prolongé jusqu'au 16/09/2030.
- Concrètement, cela reporte d'au moins deux ans la possibilité d'occuper le logement, qui ne pourrait être repris qu'en 2030 au lieu de 2028.

C'est donc une information essentielle qui change complètement mes projets initiaux.

Encore merci pour vos retours, cela m'aide beaucoup à y voir plus clair.

Par Nihilscio

Le vendeur vous a laissé croire que vous pourriez donner congé pour reprise en 2028 alors que ce ne sera possible qu'en 2030. C'est un élément substantiel du contrat que vous pouvez exploiter en prétendant à la nullité de la vente. Maintenant il faut essayer d'anticiper sur la réaction du vendeur. Comme il est en faute, il devrait accepter sans difficulté l'annulation de la vente.

Mais espérer qu'il accepte de maintenir la vente en baissant son prix de 15 à 25 % est beaucoup moins certain. L'appartement est vendu occupé. Le vendeur vise des investisseurs qui attendent un prix de vente un peu inférieur à celui d'un logement vide et un revenu garanti pour un certain temps. Le fait que le bail a été prorogé jusqu'en 2030 est plutôt un avantage pour l'investisseur locatif. Si le prix de 132 000 ? a été raisonnablement estimé, le vendeur devrait préférer remettre en vente à ce prix plutôt qu'accepter une baisse de prix de plus de 15 %. Même dans le pire des cas où le vendeur devrait s'acquitter d'une pénalité de 10 %, la remise en vente après l'annulation serait plus intéressante pour lui.

Par Isadore

Cela serait vrai si le compromis avait été signé chez le notaire.

Oui, c'est vrai. Je viens d'un milieu où l'on signe toujours un compromis chez le notaire, mais on peut aussi signer sous seing-privé.

Par yapasdequoi

Acheter un bien occupé est extrêmement délicat et réservé aux investisseurs avertis.

Après (ou même avant) de signer le compromis, vous pouviez vous renseigner (par exemple auprès de l'ADIL) pour connaître les réels chances de reprise dans un délai qui vous convient et pas seulement écouter les belles promesses infondées du vendeur.

Vous ne pouvez en aucun cas prétendre qu'il vous a caché des éléments significatifs, puisque l'information vous était accessible sans beaucoup de recherches.

Par Nihilscio

Il est indéniable qu'une bourde a été commise et le vendeur ne peut se disculper en prétendant que l'acheteur aurait pu s'en apercevoir en cherchant bien. Dans une autre discussion, un acheteur demandait si ne pas avoir été averti que le logement était situé dans la zone de bruit d'un aéroport lui permettait de se rétracter. Oui il peut et le vendeur ne peut pas s'en tirer en disant à l'acheteur qu'en cherchant bien il aurait découvert tout seul qu'un aéroport n'était pas loin. Dans le cas présent, il est produit le bail du locataire occupant le logement qui fait croire que ce bail expire en 2028 alors qu'en réalité c'est en 2030. Il manque une information qui n'est pas anodine et qui est loin d'être évidente. Il y a bien motif à se rétracter.

Refuser d'acheter oui, mais forcer le vendeur à baisser le prix de 15 % à 25 %, non.

Par TUT03

Bonjour

si le bailleur est une personne morale, la bail est de 6 ans

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806675]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806675[/url]

cordialement

Par Nihilscio

si le bailleur est une personne morale, la bail est de 6 ans

Sauf si le bailleur est une SCI familiale.

De toute façon, nous savons que le bail en cours est d'une durée de trois ans et que, l'acheteur étant une personne physique, si le bail est renouvelé à son expiration, il le sera pour trois ans.