



## Vente d'un logement pendant la durée du bail

-----  
Par Darnac

Bonsoir,

Avant-hier, j'ai appris que la propriétaire du logement que j'occupe depuis deux ans est décédée. L'agence de location souhaite donc venir visiter le logement pour en faire une estimation de prix. Elle m'a également informé que nous n'avons pas de droit de préemption sur la future vente du logement. De plus, elle m'a précisé que les enfants de la propriétaire décédée souhaitent vendre rapidement en raison des frais de succession qu'ils ne peuvent pas assumer. On m'a également indiqué que l'appartement serait probablement vendu à un investisseur, qui pourrait ne pas reconduire notre bail à son terme, dans un an.

Ma compagne et moi apprécions beaucoup le logement ainsi que le quartier et aimerions l'acquérir si possible. Nous avons un rendez-vous avec notre banque la semaine prochaine pour explorer cette possibilité.

Face à cette situation, j'ai la question suivante :

L'agence ou les propriétaires ont-ils commis une erreur en ne respectant pas notre droit de préemption ? Sachant que, pour l'instant, je n'ai reçu aucun préavis de congé.

Je vous remercie pour toute aide que vous pourriez m'apporter.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Sans congé vous n'avez pas de droit de préemption. Le logement est vendu occupé et le bail se poursuit sans changement avec le nouveau propriétaire.

Par contre vous avez encore au moins 2 ans pour qu'il le résilie.

Cf article 15 de la loi 89-462.

Évidemment si vous souhaitez l'achetez et que les héritiers veulent vendre, vous pouvez leur faire une offre.

-----  
Par Darnac

Merci pour votre réponse rapide.

Cela correspond à ce que j'ai pu trouver comme information sur internet.

Juste pour être sûr : notre bail est de trois ans, et en 2025, nous aurons déjà passé deux ans dans le logement. Il ne restera donc qu'un an avant de devoir partir si le nouveau propriétaire ne souhaite pas reconduire le bail, c'est bien cela ?

-----  
Par yapasdequoi

NON.

congé pour reprise : au moins 2 ans après la date de la vente, soit 2027

congé pour vente : au moins encore 1 renouvellement de 3 ans, soit 2029

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

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Je vous conseille de manifester votre intérêt aux héritiers. S'ils veulent vendre rapidement, vous êtes les acheteurs idéaux. Vous connaissez bien le logement (pas besoin de visites, pas de mauvaise surprise de part et d'autre), ils n'auront pas à chercher bien longtemps des acquéreurs...

Sans avoir de droit de préemption, si vous avez les capacités financières d'acheter vous aurez des atouts à faire valoir.

-----  
Par yapasdequoi

J'ajoute que les vendeurs qui mettent en vente "occupé" doivent tenir compte d'une décote, et c'est pour vous une occasion de faire une bonne affaire...

-----  
Par janus2

J'ajoute que les vendeurs qui mettent en vente "occupé" doivent tenir compte d'une décote, et c'est pour vous une occasion de faire une bonne affaire...

Bonjour,

Décote probable pour vente à un tiers du fait d'un locataire en place, mais pas sûr que ce soit le cas pour une vente au dit locataire...

-----  
Par yapasdequoi

Tout est dans la négociation

-----  
Par Darnac

Bonjour à tous,

Merci beaucoup pour vos réponses qui m'ont grandement aidé

Nous allons essayer de négocier pour prendre en compte cette décote. Une personne de l'agence vient voir le logement la semaine prochaine, ce sera l'occasion de tâter le terrain

-----  
Par yapasdequoi

Commencez par vous renseigner sur le prix demandé, est-il "raisonnable" ? et aussi sur vos capacités d'emprunt.

-----  
Par Isadore

Une personne de l'agence vient voir le logement la semaine prochaine, ce sera l'occasion de tâter le terrain  
Si les héritiers passent par une agence, essayez plutôt de les contacter en direct, eux ou le notaire. Cela permettra peut-être de ne pas avoir de frais d'agence. Donc tâtez le terrain mais sans dire ouvertement que vous êtes candidats.

Ce serait avantageux pour tout le monde sauf l'agent immobilier.

-----  
Par Darnac

Nous n'avons pas encore une idée du prix, car l'agence doit venir voir le logement avant de donner un montant au notaire. J'aurai plus d'informations sur ce sujet la semaine prochaine.

En effet, je n'avais pas pris en compte la possibilité d'avoir des frais d'agence. Après quelques recherches sur internet, j'ai finalement retrouvé les héritiers. Je vais tenter de les contacter demain pour obtenir le nom du notaire.

Encore une fois, merci pour tout.

-----  
Par yapasdequoi

Il y a toutes les chances que les héritiers donnent un mandat de vente à l'agence... et donc n'oubliez d'ajouter au prix la commission d'agence et les frais de notaire lors de votre simulation à la banque.