



Droit du locataire lors de la vente du bien loué

Par JuliaG

Bonjour

Actuellement locataire d'un appartement loué vide, le propriétaire souhaite faire réaliser 2 estimations pour fixer le prix de vente du bien dont il souhaite se séparer. Je suis intéressée par acheter l'appartement ; comment savoir si l'estimation déterminée est honnête, peut-il, m'imposer une fourchette haute que je ne pourrai pas, si j'ai bien compris, négocier ? De plus aurais je obligatoirement des frais d'agence à payer ? (ce qui me paraîtrait évidemment aberrant et super injuste.) Merci d'avance pour votre retour. J.g.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'est pas très difficile de connaître le juste prix d'un logement. Il y a des sites spécialisé pour cela. Vous pouvez aussi parcourir les annonces de vente de biens similaires (surestimés par les vendeurs en moyenne de 5%).

Vous pouvez faire connaître votre intérêt et proposer un prix de même que le propriétaire pourra vous faire une proposition que vous serez libre d'accepter, de discuter ou de refuser. C'est la loi de l'offre et de la demande.

Si vous devez recevoir un congé pour vente, vous disposez d'un droit de préemption. Si le propriétaire trouve un acheteur autre que vous pour un prix plus bas que le prix initialement annoncé, vous conservez votre droit de préemption pour ce prix convenu avec cet acheteur et le propriétaire doit vous faire une nouvelle offre.

Dans le cas de l'exercice par le locataire de son droit de préemption, la jurisprudence a établi que le prix à payer ne doit pas comprendre les honoraires d'un intermédiaire, ce qui serait effectivement aberrant puisque la mission d'un intermédiaire est de présenter des acheteurs au vendeur.

Par JuliaG

Merci beaucoup pour votre retour :).

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre bailleur peut aussi décider de vendre occupé.

Dans ce cas rien ne changera pour vous, seul le destinataire de vos paiements.

Et ceci peut avoir lieu à tout moment.

Dans ce cas, vous n'avez pas de droit de préemption.