



Acquisition d'un logement

Par **mazuque monique**, le **27/09/2018** à **11:45**

Bonjour,

Je viens d'acquérir un appartement qui est loué. Je souhaiterais l'habiter rapidement mais l'anniversaire du bail est au mois d'avril 2020.

Quelles sont les règles à respecter pour éviter le tribunal et les avocats.

Ai-je le droit de faire partir le locataire avant cette date.

Merci

Par **Visiteur**, le **27/09/2018** à **12:48**

Bonjour à vous.

Le bailleur peut donner congé à l'échéance du bail, mais il ne prendra effet qu'à l'expiration d'un délai de 2 ans à partir de la date d'achat. La date d'achat est celle de la signature de l'acte authentique.

La notification doit être adressée au locataire au moins 6 mois avant.

Ce délai court à partir du moment où le locataire a reçu la notification.

Toutefois, rien n'interdit au bailleur de donner congé à une date antérieure : le congé délivré pour une date prématurée n'est pas nul, mais prend effet à la date pour laquelle il aurait dû être donné.

Pendant ce délai, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

Par **janus2fr**, le **27/09/2018** à **12:56**

[citation]Le bailleur peut donner congé à l'échéance du bail, mais il ne prendra effet qu'à l'expiration d'un délai de 2 ans à partir de la date d'achat.[/citation]

Bonjour,

Ce n'est pas tout à fait cela...

Le bailleur ne peut donner congé pour reprise que pour l'échéance du bail. Mais si cette

échéance arrive avant un délai de 2 ans après l'achat, le congé ne prend effet, non pas pour l'échéance du bail, mais après un délai de 2 ans après l'achat.

Donc 2 cas :

- l'échéance du bail se situe plus de 2 ans après l'achat, le bailleur peut donner congé pour cette échéance.
- l'échéance du bail se situe moins de 2 ans après l'achat, le bailleur devra patienter au moins 2 ans.

Par **janus2fr**, le **27/09/2018 à 13:01**

[citation]

Ai-je le droit de faire partir le locataire avant cette date. [/citation]

Bonjour,

Vous ne pouvez pas l'exiger !

Et comme expliqué plus haut, vous ne pourrez pas reprendre le logement en avril 2020 puisque cela fera moins de 2 ans que vous serez propriétaire. Il faudra donc patienter un peu...

Vous pouvez toujours négocier un départ volontaire du locataire, généralement en proposant un dédommagement correct à celui-ci, mais rien ne l'obligera à accepter...

Il est toujours étonnant de voir des personnes acheter un bien "occupé" et s'interroger ensuite à ce sujet. C'est normalement un problème que l'on étudie avant l'achat, pas après. Votre notaire était là pour répondre à ce genre d'interrogation...