



## Changement de propriétaire/ Loyer + bail à revoir

Par **Tourguenev**, le **07/05/2016** à **09:56**

Bonjour,

Mes propriétaires vendent l'appartement que j'occupe (Paris intra-muros); le compromis de vente est signé. J'ai des questions à ce sujet:

1/ Suis-je en droit d'avoir contact avec mon futur propriétaire avant la vente définitive (prévue en mai, on ne m'indique pas la date) ?

2/ Ayant constaté que mon loyer excède largement le loyer de référence (même majorée), suis-je en droit d'exiger un nouveau calcul de mon loyer, conforme au loyer de référence?

3/ Puis-je exiger le renouvellement de mon bail, compte-tenu des éléments précédents ? Je n'arrive pas à savoir si le nouveau propriétaire est un investisseur ou bien s'il souhaite occuper l'appartement lorsque mon bail arrivera à échéance (cad en août 2017);

apparemment on a bien soin de ne pas me communiquer les informations que je demande.

4/ je précise que mon souhait est de continuer d'occuper ce logement pour plusieurs années encore.

Par avance merci !

Par **janus2fr**, le **07/05/2016** à **18:48**

Bonjour,

Vous ne pouvez pas exiger que votre bail soit reconduit. Le nouveau bailleur reste libre de la suite qu'il compte donner au bail.

En revanche, depuis la loi ALUR, si l'échéance du bail est à moins de 2 ans de la date d'achat, le nouveau propriétaire ne peut vous donner congé qu'après une période de 2 ans suivant l'achat. Donc vous ne serez pas contraint de partir en août 2017, mais au plus tôt, 2 ans après la date de la vente.

loi 89-462 article 15

[citation]- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition. [/citation]

Par **Tourguenev**, le **07/05/2016** à **19:48**

Merci pour votre réponse, très intéressante pour moi ; et d'après vous puis-je, à l'occasion de ce changement de propriétaire, demander que mon loyer soit conforme au loyer de référence (même majorée)?