



Récupérer son appartement avant la fin du bail

Par **Tidame**, le 12/10/2023 à 12:07

Bonjour, j'ai été licenciée fin juillet 2023 et n'arrive plus à assumer les charges d'un appartement que j'avais mis en location.

Je souhaiterais le vendre mais le bail du locataire cours jusqu'en août 2025.

Puis-je récupérer mon bien pour le vendre ?

Merci pour votre aide.

Cordialement

Par **janus2fr**, le 12/10/2023 à 12:53

Bonjour,

Légalement, vous ne pouvez pas donner congé à votre locataire avant l'échéance de son bail.

Il vous est possible de vendre le bien "occupé", donc avec le locataire en place, mais c'est plus difficile et le prix de vente est généralement plus bas.

Il reste aussi la négociation avec le locataire pour qu'il parte de lui-même moyennant juste dédommagement, mais si le locataire veut rester jusqu'à la fin de son bail, il en a le droit.

Par **Visiteur**, le 12/10/2023 à 13:00

Bonjour,

Vendez occupé. Ce sera un peu moins lucratif mais plus rapide.

Pour donner congé :

<https://www.service->

Par **Marck.ESP**, le **12/10/2023 à 13:39**

Bienvenue

Il faut tenir compte aussi de la superficie et plus l'échéance du bail est lointaine, plus la décote est importante, plus encore lorsque le logement est occupé par un locataire dit protégé (personnes âgées, personnes handicapées...), mais il est important de noter que le locataire en place bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente du logement

-10%, -15% se voit fréquemment, c'est pourquoi je pencherais pour une négociation, de manière à "aider" le locataire à trouver un autre logement.

A titre d'information... <https://notaires-office.fr/vente-logement-occupe-decote/>

Par **Pierrepaulejean**, le **12/10/2023 à 14:27**

bonjour

cela dépend aussi du dossier de solvabilité que vous avez constitué avant la signature du bail

si le dossier est bon, et s'il n'y a pas eu d'incident de paiement, c'est aussi un bon argument pour un investisseur

Par **janus2fr**, le **12/10/2023 à 16:26**

[quote]

mais il est important de noter que le locataire en place bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente du logement

[/quote]

Uniquement en cas de congé pour vente (et seulement si location vide), en cas de vente "occupée", le locataire n'a aucune priorité.