



Départ locataire loi 48 contre rémunération

Par **Julian35**, le **08/08/2017 à 19:22**

BonjourrnJe souhaite acheter un logement en loi 48, le locataire m'a dit verbalement lors de la visite qu'il était prêt à quitter les lieux contre 60k euros. Afin d'éviter que ce dernier ne change d'avis ou augmente le prix de son départ après l'acte de vente. Puis je conditionner l'achat de l'appartement à son départ contre 60k euros officiellement et légalement?rnMerci

Par **goofyto8**, le **08/08/2017 à 19:27**

bonsoir,rnrnIl serait plus prudent et plus logique, de donner cette somme au propriétaire, si il vous vend un logement libre.

Par **Julian35**, le **08/08/2017 à 19:43**

En effet cette solution est la plus adaptée. Mais le propriétaire a refusé de faire ces démarches, c'est pourquoi je pose cette question.

Par **goofyto8**, le **08/08/2017 à 20:09**

[citation]Mais le propriétaire a refusé de faire ces démarches[/citation]rnrnC'est qu'il n'a pas vraiment envie de vendre.

Par **Julian35**, le **08/08/2017 à 21:00**

En fait il s'agit d'un riche investisseur/gérant qui n'est pas le besoin

Par **goofyto8**, le **08/08/2017 à 21:58**

Sinon, il vous reste la solution de connaître la date de fin du bail du locataire.
Vous achetez occupé, sans rien verser au locataire; vous percevez les loyers pendant un certain temps, puis vous lui envoyez son congé, motivé légalement par le fait que vous désirez y habiter (résidence principale).
Cela vous coûtera peut-être moins cher qu'en versant 60 000 euros, tout en courant le risque, qu'il refuse ensuite de partir ou fasse un chantage à la surenchère.

Par **morobar**, le **09/08/2017 à 08:08**

Bonjour,
Pour expulser un locataire sous le régime de la loi de 48 il faut plus d'ardeur et de persévérance que semble le croire notre ami @goofyto8.
En pratique c'est presque impossible.
Voir ici un examen de cette situation.

<http://www.pap.fr/argent/investissement-locatif/acheter-un-bien-loue-en-loi-1948/a9529/reprendre-un-logement-soumis-a-la-loi-de-1948>

Ceci dit il est parfaitement possible de signer une convention sous seing privé, ou chez un notaire (encore mieux) avec ce locataire précisant les conditions de son départ

Par **Julian35**, le **09/08/2017 à 09:36**

Merci pour vos réponses. Est ce que je peux mettre une clause suspensive (le locataire quitte l'appartement contre 60k €) lors de l'achat de l'appartement ?

Par **goofyto8**, le **09/08/2017 à 13:47**

[citation]Est ce que je peux mettre une clause suspensive (le locataire quitte l'appartement contre 60k €) lors de l'achat de l'appartement ?[/citation]
Non.
Car la vente est un contrat entre vous et le propriétaire.
Or la suggestion qui vous est proposée, c'est de signer un contrat (chez un notaire) entre **[s]vous et le locataire[/s]**.
Les logements de ce type (sous la loi de 1948) tendent à disparaître et n'existent plus qu'en région parisienne.
Comme il est dit dans le lien fourni par @morobar, investir dans un tel bien, revient à acheter le logement comme si c'était en viager, c'est-à-dire attendre le décès du locataire (et de son conjoint) pour espérer en avoir la jouissance. Il faut donc, que son prix soit au moins 50% en dessous du prix du marché pour s'y intéresser.

Par **Julian35**, le **09/08/2017** à **13:53**

Dans ce cas puis je signer l'acte de vente et en même temps signer le départ du locataire chez le notaire en présence de toutes les parties?
Comme ça tout est réglé sur place et en même temps.

Par **goofyto8**, le **09/08/2017** à **14:01**

[citation]Comme ça tout est réglé sur place et en même temps.
[/citation]
Oui c'est possible et même recommandé. Cela vous permettra de demander conseil au notaire; savoir si le départ du locataire est ainsi légalement acté et qu'il ne pourra plus rien invoquer pour se maintenir dans les lieux.
Si le locataire refuse d'aller chez un notaire cela constituera un bon test pour s'en méfier; et indiquera qu'il essaiera de bénéficier de la loi 1948 pour ne pas quitter les lieux, même après avoir reçu une somme d'argent.

Par **Julian35**, le **09/08/2017** à **14:19**

Merci je vais suivre vos conseils