Image not found or type unknown

# mise en vente à l'insu du locataire

Par **laure82**, le **06/04/2011** à **11:22**

Bonjour,
je suis locataire depuis 1996.
Mon propriétaire met en vente sa maison, sans m'avoir avertie, sur un site à large public (leboncoin.fr) en produisant des photos (prises dans mon jardin ...)
A-t-il le droit de produire ces photos alors qu'il ne m'a pas notifié, par AR, sa décision de vendre la maison que j'occupe ? Ces photos ne constituent-elles pas une violation de l'intimité ? (prises depuis mon jardin,sans mon autorisation).
Que faire si des gens sonnent pour visiter la maison ?
Puis-je refuser de faire visiter la maison ?
Ne dois-je pas être avertie des visites ?

merci de me répondre ...

Par **fra**, le **06/04/2011** à **11:45**

Bonjour, Madame,

Si votre propriétaire désire vendre sa maison louée (par vous) plutôt que libre de toute occupation, c'est son choix. En ce cas, il n'a pas à vous donner congé (il ne peut, peut-être, pas le faire eu égard à la date de départ de la location durant l'année 1996), et vous ne bénéficiez pas du droit de préemption dévolu au locataire en place.
Quant aux photographies, il eut été plus élégant de vous en avertir.
Enfin, me rapportant aux visites éventuelles qui, en fonction du contexte, peuvent être fortuites, si un désaccord nait, à ce sujet, avec votre propriétaire, il est fait mention de cette situation sur votre contrat de bail que je vous invite à parcourir, à nouveau.

Par **laure82**, le **06/04/2011** à **13:14**

merci pour votre réponse.
J'ignore s'il vend la maison avec locataire ou sans.
Je vais donc parcourir le bail ...

Par **Claralea**, le **06/04/2011** à **14:06**

Il l'a vend obligatoirement avec locataire sinon il aurait ete obligé de vous proposer la vente puisque vous avec une préemption pour l'acheter

Par **fra**, le **06/04/2011** à **14:42**

Pas obligatoirement, car nous ne sommes qu'au début de l'année 2011 et, si le bail a commencé le 15 novembre 1996, par exemple, le propriétaire peut envoyer son congé jusqu'au 15 mai 2011.

Par **Claralea**, le **06/04/2011** à **14:45**

Oui, mais pas sans lui proposer l'achat de la maison, elle aurait donc un droit de préemption et il ne peut donc pas la vendre sans lui avoir proposé au préalable

Quelle est la date exact de votre entree dans les lieux ?

Par **fra**, le **06/04/2011** à **15:03**

Selon mon exemple, il peut lui proposer l'achat de la maison jusqu'au mois de mai, en lui donnant congé puisqu'elle a, à ce moment là, un droit de préemption en qualité de locataire en place.
Mais, il peut, aussi, vendre "en l'état" et le locataire ne sera informé du changement de propriétaire que quand la vente sera réalisée.

Par **Claralea**, le **06/04/2011** à **15:37**

Tout à fait d'accord avec votre dernier message. Il faudrait savoir ce qu'il est ecrit dans l'annonce. Vendue libre ou occupée ainsi que la date de fin de bail

Par **fra**, le **06/04/2011** à **15:54**

Bonjour, "Claralea",

Je pense que le point primordial est de connaitre la date de point de départ du bail, précision qui peut nous être, facilement, fournie par la locataire.
Les indications portées sur les annonces du "Bon Coin" sont, parfois, erronées.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **laure82**, le **06/04/2011** à **19:45**

merci à tous pour vos réponses.
Sur l'annonce de vente, ne sont mentionnées que les caractéristiques du logement agrémentées de 2 photos (il n'y a aucune indication quant à un locataire présent)
Le bail a été signé le 01.09.1996 pour une durée de 3 ans, reconductible pour une même durée.
Le préavis du locataire est de 3 mois et celui du propriétaire de 6 mois.

Merci !

Par **Claralea**, le **06/04/2011** à **20:56**

Le delai de 6 mois etant depassé, il va surement vendre occupé. Dans tous les cas, s'il vous dit qu'il a vendu et que vous devez partir, vous refusez. Votre bail est d'ores et deja reconduit jusqu'au 31 aout 2014

Par **Domil**, le **07/04/2011** à **01:28**

[citation]Votre bail est d'ores et deja reconduit jusqu'au 31 aout 2014[/citation] Et s'il vous envoie congé maintenant
- le bail va jusqu'en 2014
- le préavis commence le 1er mars 2014 et vous avez 4 mois à partir du 1er mars 2014 pour accepter la proposition de vente.

Par **laure82**, le **07/04/2011** à **07:04**

Merci Claralea et Domil pour vos réponses limpides.

Au sujet des visites, à défaut de mentions particulières sur le bail, comment cela se passe ?
Le propriétaire peut-il venir tous les jours ? à toutes heures ? sans m'avertir ?

merci

***Article 4 a) de la loi du 06 07 1989***

Par **fra**, le **07/04/2011** à **09:28**

Bonjour,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La réponse est négative. S'il y a abus dans ce sens, une clause du contrat de bail (il est fort surprenant qu'elle ne soit pas rapportée, semble-t-il, dans le vôtre), prévoit une limitation drastique pour réduire l'impact des visites sur la vie quotidienne du locataire.

Par **Domil**, le **07/04/2011** à **09:46**

Le bailleur n'a pas de droit de visite, sauf clause au bail. Relisez le attentivement

Par **fra**, le **07/04/2011** à **14:08**

Et les agents immobiliers non plus !

Par **laure82**, le **07/04/2011** à **14:46**

merci pour vos réponses
Sur le bail (Bail de 3 ans du 6 juillet 1989, au sujet des visites, figure, une phrase laconique que voici : "le locataire laissera visiter les lieux loués dans la limite de 2 heures les jours ouvrables" mais nulle mention quant aux heures possibles.

Le propriétaire peut-il venir à toute heure, sans m'avertir ? Ne puis- je demander à être avertie 24 ou 48 H avant la visite ?
Puis-je refuser si les horaires ne me conviennent pas (par exemple, des visites après 19 h ou quand je travaille c'est à dire le matin)?

merci

Par **Claralea**, le **07/04/2011** à **14:59**

Vous pouvez convenir ensemble des heures de visite (tres souvent de 17h à 19h) sauf le dimanche et les jours feriés

Par **laure82**, le **07/04/2011** à **18:01**

merci pour votre réponse

Si j'autorise ces heures de visite, le propriétaire n'a pas à m'avertir d'une éventuelle visite, je dois être à disposition 6 jours sur 7 ???

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Domil**, le **07/04/2011** à **18:16**

[citation]"le locataire laissera visiter les lieux loués dans la limite de 2 heures les jours ouvrables"[/citation] En quelles circonstances ? Il doit y avoir mention de la vente

Pour limiter les visites, suffit lors des premières, de lister tous les problèmes du logement, de refuser de les laisser divaguer dans le logement (vous faites une visite guidée), interdiction de prendre des photos etc.

Par **laure82**, le **08/04/2011** à **17:19**

merci pour votre réponse.
En effet, je vais lister, pièce par pièce, les points négatifs ... ce sera ma façon de répondre à ses abus s'il s'impose et me gêne ...

***ATTENTION ! Les péjorations devront être justifiées et motivées objectivement , car sinon .....***

Par **Domil**, le **08/04/2011** à **23:56**

ah oui, il faut que ce soit vrai

Par **laure82**, le **09/04/2011** à **11:10**

merci pour votre mise en garde.
Effectivement, je ne mentionnerai que les défauts réels et visibles.

Par **Domil**, le **09/04/2011** à **12:58**

et si vous vous entendez bien avec vos voisins du dessus, qu'ils tapent des pieds :)

Par **laure82**, le **09/04/2011** à **19:54**

mdr !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés