



URGENT, mon proprio vend il veut que je parte

Par **costi70**, le **05/04/2016** à **01:21**

Bonjour,
mon proprio vient de signer un compromis de vente.
les futurs acquéreurs résideront dans la maison dans deux mois.
mon contrat de location se terminait il y a 1 mois donc je pense qu'il est reparti pour 3 ans.
je n'ai jamais reçu de courrier me prévenant de cela.
Il veut me faire signer un accord à l'amiable.
je ne veux pas poser de problèmes mais je vais avoir du mal à trouver un logement convenable pour ma famille en si peu de temps.

Que dois-je faire?
puis-je réclamer une indemnisation si je m'en vais?
Si oui combien?

Par **ax04530**, le **05/04/2016** à **01:55**

Votre propriétaire vous a t il auparavant proposé son bien à la vente ? Vous étiez prioritaire sur l'achat du bien.

Par **Tisuisse**, le **05/04/2016** à **08:04**

Bonjour,

Cela va faire une bien mauvaise nouvelle pour les acheteurs car, n'ayant pas reçu de congé de fin de bail dans les formes et délai, les acheteurs vont prendre possession d'un logement qui restera loué, le bail sera automatiquement transféré du vendeur à l'acheteur. Vous avez donc tout intérêt à voir avec l'agence qui est le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique et d'informer ce dernier que le bien en vente n'est pas vide de tout occupant.

Par **ax04530**, le **05/04/2016** à **08:35**

Si le propriétaire (et maintenant vendeur) vient vers vous pour une solution à l'amiable c'est qu'il a fait trois erreurs:

-ne pas vous avoir prévenu de la vente, en particulier une offre d'achat qui doit être faite au locataire prioritaire

-avoir vendu le bien inoccupé alors qu'il est occupé

-ne pas avoir respecté les préavis à l'anniversaire de bail.

Si vous souhaitez faire une transaction à l'amiable, question gros sous sachez que: un bien occupé décote de 20% sur un bien inoccupé (c'est un ordre de grandeur); dit autrement, si vous ne déguerpissez pas, la vente peut être caduque, ou bien l'acheteur peut demander une décote conséquente sur le prix. Donc si vraiment il veut vous mettre à la rue c'est à cause de cet écart de prix. Vous pouvez lui demander cet écart de prix à titre de dédommagement pour voir...

Vous avez également à évaluer le préjudice de ne pas avoir été prévenu, ce qui bafoue vos droits, et de vous plier aux délais imprévisibles dus aux désirs soudains de votre proprio, sur un marché de la location qui n'est pas facile. Apparemment il fait une affaire avec ces acheteurs-là, il leur a donc fait des promesses qu'il risque de ne pas pouvoir tenir.

Pour le moment les acheteurs ne sont que potentiels, donc ne considérez pas le fait que "les acheteurs arrivent dans 2 mois" comme un futur certain. Il va d'abord falloir que votre proprio revienne à de meilleures considérations.

Par **Tisuisse**, le **05/04/2016** à **09:25**

Les acheteurs ont déjà, semble-t-il, signé la promesse de vente et l'acte définitif est prévu dans 2 mois donc l'acheteur va réclamer sont bien "vide de toute occupation" ce qui ne sera pas le cas.

Par **janus2fr**, le **05/04/2016** à **10:13**

[citation]je ne veux pas poser de problèmes mais je vais avoir du mal à trouver un logement convenable pour ma famille en si peu de temps. [citation]

Bonjour,

Votre bailleur bafoue allègrement tous vos droits ! C'est beau, dans cette situation, de ne pas vouloir poser de problèmes !

Vu la situation que vous dépeignez, vous n'avez aucune obligation de partir. Votre bail est reparti pour 3 ans. Ce sera au nouveau propriétaire, de vous donner congé pour habiter dans 3 ans...

Par **costi70**, le **05/04/2016** à **12:00**

Merci pour vos réponses.

Je pense que je vais négocier mon départ de l'ordre de 5 à 10% du prix de vente et retourner chez mes parents, avec ma femme et mes deux enfants, le temps de trouver un logement convenable. Le cas échéant je resterais 3 ans de plus ici.

Je pense que c'est raisonnable mais j'aurai du mal à dire tout ça face à face car je suis du

genre à éviter les conflits.

Par **Visiteur**, le **05/04/2016** à **13:32**

Bonjour,

mais personne n'aime les conflits !! ...quoique des fois... mais là !!?? Vous seriez seul, vous pourriez dire que c'est votre problème ! Mais visiblement vous êtes marié et avec des enfants !? Quelle image vous allez leur donner de vous ? Celui qui baisse la culotte ? bravo !! M... ne vous laissez pas faire !

Par **costi70**, le **05/04/2016** à **18:27**

Merci grenouille ça m'a fait réfléchir.

Il vient ce soir pour me faire signer son papier. Je vais boire une petite bière pour me donner des forces et du courage. Et pour répondre à ax04 : il m'a fait une proposition orale il y a 2 semaines. Vu le prix j'ai dit non de suite.

Je n'ai plus envie de rester ici de toutes façon mais c'est toujours mieux que rien.

Je vous tiens au courant

Par **ax04530**, le **05/04/2016** à **19:54**

La proposition orale n'a aucune valeur, ni même votre refus oral. L'objet n'est pas de savoir si vous pouvez acheter ou pas, mais de savoir si vous avez été prévenu dans les formes. Il doit y avoir une trace écrite avant le délai légal.

C'est le propriétaire qui est en mauvaise posture, point final.

Si le plus simple pour vous est de rester, charge à votre propriétaire de gérer les futurs acquéreurs. Vous n'avez pas de concession à faire, ne signez rien. Il y a peu de chances pour que le "contrat" qu'il vous propose ne soit pas abusif.

Votre base de négociation ce sont les 20% du prix du bien qui partiront en fumée si le logement reste occupé, comme c'est votre droit aujourd'hui.

Par **janus2fr**, le **06/04/2016** à **06:59**

Bonjour ax04530,

Vous avez souvent vu un bailleur offrir 20% (70000€ pour une maison de 350000€) du prix d'un bien à son locataire pour qu'il parte ? Soyons réalistes tout de même...

Au lieu de demander une telle somme, il est plus honnête de dire que l'on ne veut pas partir...

En général, ce genre d'accord se traite par le paiement des frais de déménagement, le rendu immédiat du dépôt de garantie, le paiement du nouveau dépôt de garantie et des éventuels frais d'agence ainsi que les éventuels frais d'ouvertures de compteurs. Espérer en plus une somme rondelette en dédommagement est irréaliste.

Par **ax04530**, le **06/04/2016** à **09:46**

Bien sur, mais comment faites-vous pour ramener un tel propriétaire à plus de considération envers son locataire ?

On peut quand même dire qu'il s'est déjà copieusement assis sur les droits de son locataire. Et son comportement est vénal, puisqu'il ment à ses acheteurs en signant un compromis pour un bien inoccupé alors qu'il sait très bien qu'il est occupé et qu'il n'a pas prévenu le locataire. Ce qu'il voit en premier, ce sont les 20% d'enchérissement du bien pour une telle vente, le reste lui importe moins.

A comportement vénal, réponse vénale. Une fois les idées remises en place avec ce chiffre annoncé, la négociation peut partir de là pour arriver à, comme vous dites, des défraiements divers et variés.

En tous cas si le marché de la location ne lui permet pas de déménager (ou de dégager, dirons-nous), le locataire a tout intérêt à rester, et le propriétaire devra probablement se désister de la vente, ce qui lui fera encore plus mal à ce niveau de la procédure.

Par **janus2fr**, le **06/04/2016** à **13:05**

[citation]En tous cas si le marché de la location ne lui permet pas de déménager (ou de dégager, dirons-nous), le locataire a tout intérêt à rester,[/citation]

C'est bien ce que j'écrivais...

[citation]Au lieu de demander une telle somme, il est plus honnête de dire que l'on ne veut pas partir... [/citation]

Par **costi70**, le **06/04/2016** à **14:10**

Bonjour et merci encore pour vos réactions.

je viens de m'entretenir av mon propriétaire en lui expliquant que c'était difficile de retrouver un logement convenable Bla Bla Bla... Et que nous exigeons 8% de la somme de la vente ou l'annulation de celle ci.

Notre proprio, qui est une femme et agent immobilière, a fondu en larmes en me disant que la vente recouvrerai seulement son prêt et qu'elle n'avait pas le choix de vendre car elle divorce. ceci est tant, elle cherche désespérément à nous reloger vu ses connaissances mais rien ne nous convient pour l'instant.

Elle a même menacer de faire expulser via un huissier, sois disant car sa situation à changée. Peut-elle le faire? Je n'y crois pas vraiment.

C'est dur de faire le méchant

Par **janus2fr**, le **06/04/2016** à **16:57**

[citation]Elle a même menacer de faire expulser via un huissier, sois disant car sa situation à changée. Peut-elle le faire? Je n'y crois pas vraiment. [/citation]

Vous êtes sur qu'elle est agent immobilier ? Parce que pour sortir ce genre de salade...

Vous avez un bail encore valide pour 3 ans, rien ne peut le remettre en question (sauf bien sur faute de votre part comme des impayés par exemple).

Si votre propriétaire est prise à la gorge et doit vendre, elle peut vendre occupé, c'est à dire avec vous comme locataire en place.

Par **DAWAR0603**, le **11/09/2023** à **19:13**

Bonjour,

J'ai eu une notification ou mon proprio a l'intention de vendre son bien (immeuble de 12 logements) à un bailleur social. Mon bail je l'ai signé le 01/09/2020 suite a cette signification il me somme de partir pour le 31/08/2024, alors que mon bail est reconduit automatiquement depuis le 01/09/2023! une intention de vendre en me donnant congé n'est pas un acte de vente avec se bailleurs ? mon bail cout toujours selon l'article 15 de la loi 6/7/1989! donc au pire j'envoi un courrier AR en écrivant que je suis surprise mais que mon bail court toujours et que le bailleur social sera l'organisme qui pourra me donner congé si rellement c'est vendu? votre avis merci

Par **Marck.ESP**, le **11/09/2023** à **20:31**

Bienvenue,

Effectivement , si vous êtes locataire d'un immeuble vendu à un bailleur social, vous conservez votre statut de locataire et vos droits en tant que tel. Le nouveau propriétaire doit respecter les conditions de location et les obligations prévues par la loi, notamment en matière de fixation des loyers, de réparations et d'entretien du logement.