



Remise des clés lors de l'achat d'un bien loué

Par BARNABE

Bonjour,

lorsqu'on achete un studio qui est déjà loué (reprise du bail), le vendeur est-il tenu de fournir un double des clés du locataire ?

Le vendeur m'assure qu'il n'y a que le locataire qui a un trousseau de clé, et que c'est le seul qui reste.
Est-il tenu de faire un double avant la vente ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si le bien est loué, vous ne pourrez de toute façon pas utiliser ces clés sans autorisation du locataire.
La "remise des clés" est symbolique et n'a pas de fondement légal.

Par BARNABE

Cela ne répond pas à ma question (bien sûr qu'il ne faut pas s'en servir sans autorisation du locataire, mais on fait quoi si cet unique jeu de clé du locataire est perdu ?)

Par yapasdequoi

Si le locataire perd ses clés, son assurance lui remboursera. Et s'il n'est pas assuré, c'est à lui de supporter les conséquences de cette perte.

loi de 89 article 7

"c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;"

Par BARNABE

D'accord. Mais pour la question initiale : le vendeur n'est pas tenu de donner un jeu de clé à l'acquéreur d'un bien, par ailleurs loué ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Les clefs permettent d'entrer dans l'immeuble. Le vendeur n'est pas tenu de remettre un jeu de clefs à l'acheteur puisque tant que dure le bail il n'a pas l'usage du bien et n'est donc pas censé pouvoir entrer dans l'immeuble.

Par yapasdequoi

(bis) la "remise de clés" n'est pas imposée par la loi.

Et en cas de bien loué, il est interdit au propriétaire de s'en servir sans autorisation du locataire.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12244]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12244
[/url]

Ce qui fait foi c'est l'acte de vente publié au SPF pour matérialiser votre droit de propriété.

Par BARNABE

merci à tous, mais à nouveau : je sais que le propriétaire n'a pas le droit d'entrer dans un logement qu'il loue sans autorisation du locataire, ce n'était à aucun moment la question.

Par yapasdequoi

Ok. alors on vous a répondu.

Par janus2

Bonjour,
Un bailleur n'a pas obligation de conserver un jeu de clés du logement qu'il loue. De plus, le locataire est parfaitement en droit de changer les serrures, donc même si le bailleur conserve un jeu de clés, celui-ci peut être parfaitement inutile.

Par Nihilscio

Le vendeur est tenu à une obligation de délivrance : articles 1604 et suivants du code civil.
Généralement, cela se concrétise par la remise des clefs mais ce peut être simplement par la remise des titres de propriété (article 1605). En fait il faut comprendre que le vendeur doit mettre l'acheteur en possession de ce qu'il lui a vendu. Cela implique dans le cas d'un local loué ce qui est nécessaire à l'acheteur pour faire valoir ses droits de propriétaire. Le vendeur doit remettre un exemplaire du bail au vendeur et notifier au locataire le changement de propriétaire. Cela fait, il a satisfait à son obligation de délivrance.

Par yapasdequoi

Loi de 89 article 3 :
"En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire."
Il y ajoutera utilement l'attestation notariée et si besoin son RIB.