



Droit de visite ? Fin de bail et vente appartement

Par Poufluffy

Bonjour,

Je vais tenter de récapituler un maximum l'histoire pour que vous ayez une idée du contexte.

Le 30 juillet 2022, nous signons le bail de location pour vivre dans un appartement dans le 92. Pas de soucis jusqu'à la signature de celui-ci, tout a l'air charmant et calme. Nous partons en vacances jusqu'au 14 et emménageons le 15 août.

Au bout d'un moment, nous constatons un sifflement constant, qui ne s'arrête absolument jamais. Il aura fallu un mois pour que l'agence et le propriétaire daigne réparer la cause du problème. Avant la réparation, 15 jours avant, un des agents immobiliers passe pour constater le problème, et nous informer que l'appartement est en vente.

Nous avons donc dû nous taper des visites d'appartement jusqu'à mi-novembre alors que nous venions à peine d'emménager. Nous l'avons très mal pris, car nous avons eu l'impression qu'on avait abusé de notre confiance. De plus, lors de la dernière visite pour la vente de l'appartement, nous invitons l'agent à rentrer. Il refuse en disant "Ne vous inquiétez pas, je connais déjà très bien l'appartement", alors que nous ne l'avions jamais vu. Tout laisse à penser que ce n'est pas la première fois que cela se produit...

Le 9, nous envoyons notre résiliation de bail et nous terminons celui-ci mi février. Ce qui m'amène à me poser les questions suivantes :

- Dans le cas de la vente d'appart, l'agence n'a-t-elle pas abusé de notre confiance ? Pouvons-nous porter plainte contre elle pour manquement à son devoir d'information ?
- Dans le cas des 2 h de visite par jour pour la fin de notre bail ; lors des visites, avons-nous le droit de prévenir les visiteurs candidat des événements passés ? Cela risque-t-il de nous porter préjudice ? Nous ne souhaitons pas faire cela dans le but de nuire, mais dans le but d'informer ; histoire que d'autres personnes ne se fassent pas avoir par l'agence et le propriétaire lui-même.

J'ai cherché sur internet mais je n'ai pas trouvé de réponse à mes questions.

Merci d'avance,
Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'appartement que vous avez loué était donc aussi en vente en parallèle ?

Non l'agence n'avait pas d'obligation de vous en informer avant la signature du bail. Que savez vous de la date de la mise en vente ?

Vous sous-entendez que l'agence a visité en votre absence et sans autorisation ? Ce qui est illégal, mais en avez vous la preuve ?

Les visites du bien loué sont légales en vue de la vente mais doivent être limitées [[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857)]<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857>[ur]

et le bailleur vous doit "une jouissance paisible".

Qu'entendez-vous par "événements passés" ? La réparation du sifflement a eu lieu, rien d'anormal. Si vous médisez, et gênez la vente ou la relocation, le bailleur peut vous faire condamner à des dommages et intérêts.

Par Poufluffy

Bonjour,

Pour la première question, nous ne savons pas. Nous n'avons eu vent de la mise en vente de l'appartement qu'à partir du 30 ou 31 août. En revanche, je sais qu'ils ont bel et bien le devoir de nous en informer, un avocat me l'a confirmé. La question se porte plutôt sur : pouvons-nous porter plainte, si oui, pour quel motif ? Ou demander une réduction des loyers payés ? (je veux dire, on ne loue pas un appartement pour s'occuper des visites, mais pour y vivre. Sinon on aurait fait agent immobilier.)

Je ne sous-entends pas que l'agent aurait fait irruption dans notre logement, mais plutôt que l'appartement était déjà en vente avant notre début de bail. Le souci étant que l'agence ne note pas la date de publication des annonces donc nous ne pouvons pas vérifier si le bien était en vente avant ou pas.

Par événements passés, je parle des événements notés ici et bien d'autres, mais dans la précipitation, je n'ai pas pu tout noter. Comme dit, nous ne voulons pas nuire mais informer les visiteurs de faits qui se sont produits : l'appart a été mis en vente avant, ou au moment de notre signature de bail de location, donc potentiellement subir des visites. Encore une fois, comme dit, les gens ne louent pas un appart pour s'occuper des visites à la place du propriétaire... Quant au sifflement, nous ne pensions pas le souligner car comme vous le dites, il a été réglé (bien que cela ait pris un mois et que c'était invivable). Il y a d'autres soucis dans l'appartement qui étaient soit disant sous devis, dans l'attente de l'acceptation du propriétaire, et qui n'ont donc jamais été réglés.

Par yapasdequoi

Inutile de porter plainte, puisqu'il n'y a ni délit ni crime.

Vous n'aviez pas à vous occuper des visites, il suffisait de convenir à l'amiable des créneaux dans les limites légales comme déjà dit.

C'est bien l'agence (ou le vendeur) qui doit accompagner les clients, pas vous.

Et votre rôle n'est pas non plus d'informer les visiteurs. Si vous êtes présent, vous n'avez rien à leur dire. Toute remarque déplacée de votre part peut nuire à la vente et donc vous être reprochée.

La mise en vente en parallèle de la location est surprenante, mais pas illégale. Une vente occupé est toujours possible, et vous n'avez pas de recours dès lors que les créneaux de visite légaux sont respectés.

Par Poufluffy

Je pense que vous n'avez pas compris le point sur les visites liées à la vente. C'est ce que nous faisons. Le problème ayant été que si nous avions su que l'appartement serait à vendre, nous n'aurions pas loué le bien. Ce qui constitue donc un dol par omission, donc bel et bien un délit. Ça a été un stress psychologique important que d'avoir à s'organiser pour permettre les visites (je ne laisse pas des inconnus entrer dans mon domicile quand je ne suis pas là. Les agents ne sont pas mes amis, je ne les connais pas, et m'inspirent peu confiance vu que de base, ils ont abusé de notre confiance).

Quant au fait d'informer ou non les visiteurs, c'est noté.

Par yapasdequoi

Non ce n'est pas un délit ! Ou alors trouvez moi l'article du code pénal qui sanctionne ce défaut d'information.

Les informations obligatoires du locataire sont prévues par la loi et le projet de vente n'en fait pas partie.

Toutefois pour obtenir les visites, il fallait que le bailleur(ou son mandataire) vous en justifie l'objectif, sinon vous auriez pu les refuser tout simplement.

Par kang74

Bonjour

La seule façon qu'avaient de vendre cet appartement, en le proposant à la location en même temps, c'est de le vendre occupé.

Donc non, il n'y a pas à vous informer d'autres choses que de visites puisque la vente ne change rien pour vous, vous

n'avez pas à déménager .

C'est seulement quand le nouveau propriétaire du bien prend possession du logement que celui ci doit vous informer que votre nouveau bailleur c'est lui .

Donc non, il n'y a pas dol, il n'y a pas abus de confiance, il y a simplement un changement de propriétaire pour vous (qui ne devrait pas changer toutes les années ...)

Donc si vous trouvez un avocat qui vous dit que l'agence devait vous informer de ce projet de vendre, je veux bien le texte sur lequel il s'appuie, car tout propriétaire peut vendre le bien occupé, et cela même sans le faire visiter, donc le locataire le sait juste quand le nouveau bailleur les informe .

C'est uniquement quand le bailleur veut vendre en libre qu'il soit vous informer dans un formalisme et dans un délai particulier, puisque à l'issue du congé vous devrez partir .

Mais on n'est pas du tout dans ce cadre là .

Par janus2

Ce qui constitue donc un dol par omission, donc bel et bien un délit.

Bonjour,
Le dol n'est pas un délit.
Le dol est prévu au code civil, pas au code pénal...

Article 1137
Version en vigueur depuis le 01 octobre 2018

Modifié par LOI n°2018-287 du 20 avril 2018 - art. 5

Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des man?uvres ou des mensonges.

Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

Néanmoins, ne constitue pas un dol le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation.