



Fausse déclaration -compris de vente -signature d'acte?

Par Nieldan

Bonjour.

J'ai Signé un compromis de vente pour l'achat d'une Maison, le vendeur avait declare que la Maison est sous location a Travers une agence dans le compromis, IL y a une famille qui y vive actuellement, la signature de l'acte Dans Deux semaines, mais la je viens de découvrir que la maison n'est pas sous contrat de location, pas de bail, j'ai peur de signé l'acte apres je pourrais pas récupérer la maison ni les clés, que dois je faire svp? Est ce que je pourrais refuser de signer l'acte suite a une fausse déclaration du vendeur ! Je vous remercie.

Par Isadore

Bonjour,

Les occupants ne versent pas de loyer ? Ils sont hébergés gracieusement, ils sont squatteurs ?

Un bail de location n'est pas forcément écrit. Il suffit que le locataire verse un loyer.

j'ai peur de signé l'acte apres je pourrais pas récupérer la maison ni les clés, que dois je faire svp

Ben si le logement est occupé, que ce soit en location ou autrement, vous ne pourrez de toute façon pas récupérer le bien ni les clefs. Si c'est un bail de location il faudra attendre au moins deux ans avant de pouvoir récupérer le bien :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/[url]

Par Nieldan

Bonjour

Je vous remercie de votre retour.

Dans le compromis de vente, le vendeur déclare qu'il reçoit un loyer tout les mois sous un contrat, mais l'agence m'avait confirmé qu'ils gèrent pas le bien.

Ma question dans ce cas est-ce que je dois signer l'acte ou non, puisque il y a une fausse déclaration ! Je vous remercie

Par yapasdequoi

Bonjour

Si vous achetez un bien loué, vous n'aurez ni les clés ni le droit d'y entrer. Il faudra donner congé pour reprise et attendre 2 ans.

Si la maison est déclarée louée, vous pouvez exiger le bail, les états des lieux, le dépôt de garantie, etc et vous deviendrez le bailleur à la place du propriétaire actuel.

Avez-vous votre propre notaire ? Il peut vous conseiller...

Par Nieldan

Bonjour

Je vous remercie de votre retour.

Dans le compromis de vente, le vendeur déclare qu'il reçoit un loyer tout les mois sous un contrat, mais l'agence m'avait confirmé qu'ils gèrent pas le bien.

Ma question dans ce cas est-ce que je dois signer l'acte ou non, puisque il y a une fausse déclaration ! Je vous

remercie

Par kang74

Bonjour

Et si vous posiez vos questions au notaire, qui a accès à ce que vous avez signé dans le compromis, et le cadre de l'achat ?

Si vous avez acheté un bien occupé, il y aurait du y avoir à quel titre (bail?) dans le compromis.

Sans avoir ce document sous les yeux difficile de savoir si l'absence de bail (ou d'un autre contrat d'ailleurs) vous permet de mettre fin à la vente .

Que ce bien soit loué par agence ou pas, n'est pas forcément le problème (si l'agence ne s'occupe pas du bien c'est normal de ne pas avoir de bail ...)

Voyez votre notaire, relisez attentivement le compromis .

Par Nieldan

Je vous remercie de votre retour

Le bail dit que le bien est loué a travers une agence mais le notaire m'avait transmis un bail ancien, non valide, j'ai vérifié avec l'agence en question et m'ont confirmé qu'ils gèrent plus le bien depuis trois ans.

Ma question est est-ce que je pourrais annuler la vente et ne pas signer l'acte. Cordialement

Par kang74

Voyez avec votre notaire !!

Et lisez votre compromis, je doute que le fait de passer par une agence soit une condition siné qua none .

Un bail ne périe pas , donc si vous vous êtes engagé un bien occupé sous bail, je ne vois pas en quoi le fait que le bail soit géré par une agence, ou pas, aurait une conséquence .

Par Nihilscio

Bonjour,

Qu'est-il inscrit précisément dans le compromis de vente ? Par qui a-t-il été rédigé ?

Quelle est la situation réelle ?

L'absence de bail écrit n'est pas en soi une anomalie qui vous permette la résolution du compromis. Mais il faudrait tout de même demander d'ici la date de signature, à défaut d'un contrat de location qui n'aurait jamais été établi, une reconnaissance formelle de l'occupant selon laquelle il est bien locataire : nom, prénom, date et lieu de naissance, date de prise d'effet du bail et montant du loyer.

Si le vendeur est incapable de vous produire une telle attestation, il y a lieu de se méfier et de refuser de signer l'acte chez le notaire tant que la situation n'est pas éclaircie. Il faudrait en parler sans tarder au notaire.

le notaire m'avait transmis un bail ancien, non valide

Qu'est-ce qui vous fait dire que ce bail n'est pas valide ?

Par kang74

Le notaire semble avoir transmis un bail " ancien" (?) ou je suppose il y a l'identité du locataire .

Par Nihilscio

Le notaire semble avoir transmis un bail " ancien" (?) ou je suppose il y a l'identité du locataire.

C'est également ce que je comprends. J'avais répondu sans voir que de nouvelles réponses étaient arrivées.

Il faut vérifier si les actuels occupants sont bien les locataires mentionnés sur le bail transmis par le notaire. Le fait que le mandat donné à un gérant a été résilié ne modifie rien en droit pour ce qui concerne le vendeur, l'acheteur et l'occupant.

Par yapasdequoi

Un bail "ancien" ?

Si ce sont toujours les mêmes locataires, il peut en effet être ancien tout en étant valide.

Et que l'agence soit mandataire ou pas ne change rien à cette validité.

Un bailleur a le droit de changer d'agence ou même de gérer tout seul directement sans que le bail soit modifié, ni invalidé.

Demandez conseil au notaire !

Par Nieldan

Je vous remercie de votre retour

Dans le bail qui date du sep 2020, c'est mentionné que la durée du contrat 12 mois renouvelable pour 12 mois par tacite reconduction,

Par yapasdequoi

Ce bail a probablement été renouvelé chaque année et rien ne permet de dire qu'il n'est plus valide.

C'est un logement meublé ?

Par Nieldan

Je vous remercie de votre retour

Oui une location meublée, mais l'agence qui avait rédigé le bail m'avait dit qu'ils gèrent pas le bien!

Par yapasdequoi

Peu importe l'agence.

Ce qui compte c'est le bail qui reste valide même si l'agence ne gère plus cette location.

Le seul moyen que ce bail ne soit plus valide c'est que le locataire ou le bailleur ait donné congé.

Demandez au notaire.

Par Isadore

Bon, du coup le logement est loué meublé avec un bail parfaitement valide semble-t-il. Le seul souci est la déclaration comme quoi le bien est géré par une agence, alors que ce n'est pas le cas. Mais de toute façon une fois le bail signé l'agence aurait cessé la gestion, sauf si vous aviez signé un nouveau contrat avec elle.

Il faut simplement demander des éclaircissements au sujet de cette histoire d'agence.

Vous dites que "l'agence qui avait rédigé le bail m'avait dit qu'ils gèrent pas le bien". Si le vendeur a simplement déclaré "une agence gère mon bien" sans préciser ses coordonnées, l'explication peut être des plus simples : il a changé d'agence !

Par Nieldan

Je vous remercie de votre réponse

Dans le compromis, il est mentionné que le bien est loué sans citer le nom de l'agence, mais le notaire m'avait transmis

le bail d'une agence !

Par kang74

Donc voilà ...

Qu'importe ce que vous a dit le notaire, vous achetez un bien occupé par les locataires mentionnés sur le bail .
Le fait que ce bien soit géré par une agence, ou pas, n'a pas à se retrouver dans un compromis.

J'ai du mal à comprendre vos interrogations, vous n'avez pas visité le bien ?

Par yapasdequoi

et que dit le notaire ?

Il confirme que le vendeur a fait une FAUSSE déclaration ?

Et que ceci vous permettrait d'annuler le compromis ?

C'est douteux...

Vous pouvez aussi décider de ne pas conclure cet achat et d'abandonner la pénalité indiquée au compromis (en général 10% du prix de vente).

Par Nihilscio

Finalement, les précisions que vous avez apportées au fur et à mesure contredisent tout ce que vous disiez dans le message initial.

En fait, tout concorde. Je ne vois aucune fausse déclaration. Que la location soit gérée par un professionnel ou directement par le bailleur est indifférent. De toute façon, comme dit précédemment, s'il y avait un mandat de gestion, il prendrait fin au moment de la vente.

Par Nieldan

Je vous remercie de votre réponse

Actuellement je suis en voyage, j'ai envoyé un mail au notaire mais n'a pas encore répondu,

Oui j'ai visité le bien, j'ai rencontré les locataires,

Pour moi ça sera un investissement locatif,

Mon problème est comment je fais pour signer un bail avec les locataires, j'ai peur qu'ils veulent pas signer le contrat ni payer le loyer après la signature de l'acte.

Par yapasdequoi

Vous voulez faire un investissement locatif.

Il va falloir mieux vous renseigner sur la législation, ou encore confier la gestion à une agence...

Le bail en cours continue sans changement.

Les locataires ne signent en aucun cas un nouveau bail avec vous.

Par contre vous devez leur notifier (courrier RAR) vos coordonnées et copie de l'attestation du notaire.

loi 89-462 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.

Et vous devenez gardien du dépôt de garantie : veillez à ce que le vendeur vous transmette aussi cette somme ainsi que tous les documents liés à cette location en cours.

Par Nihilscio

Mais ils ont un bail ! C'est celui que vous a remis le notaire. Le bail se transmet d'un propriétaire à l'autre. Il n'y a rien à signer. Tout ce que vous aurez à faire, si le vendeur ne l'a pas fait, sera de notifier à ces locataires que vous êtes désormais le propriétaire. C'est tout. Il n'y a pas de raison particulière de soupçonner les locataires de ne plus vouloir payer leur loyer. Mais le risque existe toujours. Si l'on ne veut pas le prendre, on n'investit pas dans l'immobilier locatif.

Par Nieldan

Je vous remercie infiniment pour toutes vos réponses et informations. Cordialement

Par yapasdequoi

Dernier point : si le vendeur a souscrit une GLI, il peut vous la transférer. De même s'il y a un garant/caution, il doit vous remettre l'acte de cautionnement dans le dossier locatif.