



## Locataire démarché directement par promoteur acquéreur de la prop

-----  
Par Auranis

Bonjour à tous

Je suis locataire d'une maison

Il y a deux jours un "marchand de biens" m'appelle de la part de mon propriétaire pour me dire qu'il est intéressé par l'acquisition de la maison que j'occupe.. N'ayant pas été informée ni par le propriétaire ni par l'agence que la maison était en vente je lui fais part de ma surprise. Il se contente de me dire qu'il a cru comprendre qu'il y avait un malentendu entre moi et le propriétaire et de me demander si il me restait bien un an dans mon bail ce à quoi je lui réponds que non le bail se terminait dans 2 ans. La le monsieur me dit que c'est pourquoi il aimerait que l'on se rencontre pour qu'on puisse négocier (mon départ anticipé je suppose)

Je lui ai demandé de me rappeler car il me semble que cette façon de faire n'est pas tout à fait réglementaire... Pas d'écrit personne ne m'a averti que la maison était en vente... Que puis je faire vis à vis de la loi et de ce monsieur ?

Merci pour vos réponses

Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez parlé avec ce promoteur et vous lui avez donné librement des informations utiles pour son investissement comme la durée restant du bail.

Il va par exemple pouvoir négocier cet achat à la baisse auprès de votre bailleur.

Apparemment ce promoteur souhaite acheter occupé et le prix est diminué en fonction de la durée de bail restant.

Ce n'est que lorsqu'il sera propriétaire (si l'affaire se fait) qu'il pourra vous proposer une indemnité en échange de votre départ anticipé.

Vous êtes libre de lui parler, mais pour le moment il n'a aucune relation contractuelle avec vous et donc vous n'avez pas grand chose à négocier.

A savoir : votre bailleur n'a aucune obligation de vous informer de la mise en vente "occupé", car votre bail devra continuer avec le nouveau propriétaire sans aucun changement si c'est vendu. Ensuite il pourra négocier avec vous cette indemnité de départ anticipé.

-----  
Par Auranis

Bonjour et merci pour votre réponse très intéressante. Ce que j'ai compris c'est que ce promoteur m'a demandé de venir chez moi pour négocier avant même qu'il soit le nouveau propriétaire. Il m'a dit je suis le futur acquéreur de la propriété j'aimerais que l'on se rencontre pour en discuter et négocier. Or je sais que le propriétaire n'a aucune obligation d'information quant à la vente du logement occupé par contre si le Futur acquéreur décidé de venir négocier je n'ai aucune obligation de le recevoir n'est ce pas ? Dans la mesure où justement il s'agirait d'une "visite" alors que je n'ai pas été informée de cette fameuse vente ou je me trompe ?

-----  
Par yapasdequoi

Vous n'avez aucune obligation de le recevoir, puisque cette "visite" n'a pas été demandée par votre bailleur.

Et vous n'avez d'ailleurs aucune obligation d'accepter des visites tant que vous n'avez pas reçu un congé pour vendre.

Maintenant vous n'avez rien à perdre à recevoir ce monsieur, mais méfiez vous de ce qu'il dira. Ne vous laissez pas attendrir par des promesses qu'il ne tiendra pas, c'est tout.

-----

Par Auranis

Je vous remercie infiniment c'est exactement les renseignements dont j'avais besoin et qui me seront extrêmement utiles

Je vous souhaite une agréable journée

Merci encore

-----  
Par janus2

Et vous n'avez d'ailleurs aucune obligation d'accepter des visites tant que vous n'avez pas reçu un congé pour vendre.

Bonjour,

A voir dans le bail, la clause de visite en cas de vente n'est pas forcément réduite au congé pour vente, la loi n'interdit pas ces visites pour une vente occupée.

La loi 89-462 indique seulement :

Article 4

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Est réputée non écrite toute clause :

a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

Il n'est écrit que "en vue de la vente" sans autre précision.

Il est normal qu'un acheteur qui achète un logement occupé puisse au moins le voir une fois avant d'acheter...

-----  
Par Auranis

Oui certes mais encore faut il que selon la loi on m'ait informée que la maison était en vente ce qui 'est pas le cas .... Et c'est bien ce que dit @yapasdequoi tant que la vente ne m'a pas été notifiée je n'ai aucune obligation de recevoir qui que ce soit

-----  
Par janus2

yapasdequoi disait que vous n'aviez obligation de laisser visiter le bien qu'en cas de congé pour vente.

Mon intervention n'était que pour corriger cela, la clause de visite peut porter sur toute vente, pas forcément en cas de congé pour vente...

-----  
Par Henriri

Hello !

Dans l'état actuel des choses Auranis pourquoi recevoir ce promoteur chez vous ? Quel intérêt pour vous ?

Si vous acceptez un RDV proposez-lui simplement un RDV téléphonique s'il tient vraiment à vous parler. Ou proposez-lui un RDV dans un salon de thé, un restaurant... Mais laissez-le parler...

A+

-----  
Par yapasdequoi

Tout à fait. Si ce promoteur vous rappelle, répondez lui que vous le recevrez lorsque votre bailleur vous aura informé de la raison de cette visite.

Il me vient un doute affreux : il y a des tas de démarcheurs qui pour une raison ou une autre arrivent à s'introduire chez les gens et en profitent soit pour repérer les lieux en vue d'un cambriolage, soit directement pour voler ce qui est accessible...

Ne faites pas confiance à cet individu qui se prétend promoteur... Il ne l'est pas forcément !

-----  
Par Auranis

Bonsoir Henriri et yapadekoi

effectivement je n'ai aucune raison de recevoir ce monsieur qui n'est en fait rien du tout pour l'instant puisqu'il se prétend une fois intéressé pour l'achat et une autre fois futur acquéreur donc oui effectivement rien ..mais c'est ce que je comptais faire en ce qui concerne un hypothétique rdv à l'extérieur mais certainement pas à la maison et j'avoue que j'hésite encore à répondre à son appel pour en savoir plus ou tout simplement ne pas lui répondre du tout et effectivement j'ai pensé à une arnaque mais il connaît le nom de mon propriétaire (bien sûr il est facile de l'obtenir et je suis très méfiante dans tous les cas )

En tout cas merci beaucoup pour vos conseils et vos réponses

Très bonne soirée à vous

-----  
Par AGeorges

Bonjour Auranis,

Tout cela ressemble fort à une arnaque. Si encore vous aviez reçu un courrier avec possibilité de vérifier le statut de votre interlocuteur, mais là, tout par téléphone sans la moindre info de votre propriétaire ...

A votre place, je partirais en courant ! (et couperais tous les ponts avec ce monsieur).

Déjà, vous avez commencé à donner des informations sur la durée de votre bail, peut-être vous a-t-on aussi posé d'autres questions indiscretes (êtes-vous seule occupante, etc.). Tout cela sent le piège à plein nez, les escrocs sont de plus en plus rusés.

-----  
Par janus2

Il suffit de contacter le bailleur, de lui demander si effectivement il est en pourparler pour vendre à ce promoteur et si oui qu'il lui demande de cesser de s'adresser directement au locataire.

-----  
Par Auranis

Bonsoir

Oui j'avoue que j'ai pensé à un traquenard également dans tous les cas je ne répondrai pas à ce monsieur tant que je n'aurai pas d'information écrite de mon bailleur.

Vos avis et vos conseils sont vraiment les bienvenus merci beaucoup

Bonne soirée

-----  
Par Auranis

Bonsoir

Oui j'avoue que j'ai pensé à un traquenard également dans tous les cas je ne répondrai pas à ce monsieur tant que je n'aurai pas d'information écrite de mon bailleur.

Vos avis et vos conseils sont vraiment les bienvenus merci beaucoup

Bonne soirée

-----  
Par Auranis

Bonjour

Suite à ma question initiale une seconde me vient à l'esprit

..le propriétaire avait il le droit de donner mes coordonnées téléphoniques a ce promoteur ?

Merci de vos réponses

Bonne fin de journée

-----  
Par vivi2501

bonjour

Pourquoi vous ne prenez pas contact avec le propriétaire pour lui parler de la visite du promoteur, pour savoir s'il le connaît et s'il lui a donné vos coordonnées téléphoniques ? Le promoteur, vous a-t-il décliné son identité ? Vous a-t-il laissé ses coordonnées téléphoniques et son adresse professionnelle ?

-----  
Par Auranis

Bonsoir

Le promoteur m'a juste donné son nom et son téléphone et il m'a dit que c'était le propriétaire qui lui avait donné mes coordonnées

Je veux juste savoir si sans mon accord il a le droit de le faire

-----  
Par yapasdequoi

Avant d'accuser le propriétaire, pensez aussi que ce promoteur a pu user de ruse pour obtenir vos coordonnées.

Et vous n'avez aucune raison de donner suite à ces demandes sans notification officielle que le propriétaire veut vendre et qu'il vous demande de recevoir des visites.

PS: En cas de visites, le locataire n'a pas à "faire visiter" à la place du propriétaire ou de son mandataire. Il autorise et ouvre la porte, c'est tout.

-----  
Par janus2

le propriétaire avait-il le droit de donner mes coordonnées téléphoniques à ce promoteur ?

Bonjour,

Je ne vois aucune raison légale qui pourrait le lui interdire...

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

L'article 9 du Code Civil si le téléphone est considéré comme un élément de la vie privée ?

-----  
Par yapasdequoi

Encore faut-il prouver qui a fourni ce numéro... Rien ne prouve que c'est le propriétaire qui l'a donné.

-----  
Par Auranis

Bonjour

Merci à vous tous

Je prends note de toutes vos réponses

Alors effectivement rien ne prouve que c'est le propriétaire sauf la parole du promoteur qui me l'a affirmé mais peut-être a-t-il menti beaucoup dans tous les cas et oui j'ai bien noté que lorsqu'il aura acheté si cela se fait ce n'est pas à moi de faire visiter :)

Merci pour vos conseils