



Absence de congé pour vente - abs. droit de préemption

Par LocatSomme

Bonjour à tous,

En Décembre 2020 je louais un bien non meublé d'une surface de 50m² dans lequel je m'étais engagée pour un bail de 3ans.

En Mai 2022, soit 2 ans et 5 mois après, ma propriétaire me contacte par téléphone (au début du mois de Mai) pour m'informer qu'elle souhaite vendre le bien, et me demande de lui rédiger ce qu'elle présente comme étant une ?autorisation à vendre le bien?. En méconnaissance de mes droits, je ne prends pas le temps de vérifier le bien fondé de sa demande et lui fournis ledit document en début de mois de Mai attestant que j'aurais quitté le logement au plus tard le 1er Août 2022. Je quitte donc le logement le 28/07/2023 et aucun état des lieux de sortie n'aura été effectué car elle n'était ?pas disponible ce jour là?, le chèque de caution remis pour ce logement ne me sera rendu qu'en Juillet 2023.

Elle ne m'aura donc jamais donné de congé pour vente et m'a privée par conséquent de mon droit de préemption sur la vente du bien. Néanmoins, contrainte de me reloger, elle me propose un logement dont elle est également propriétaire sur base de photos qu'elle m'envoie, ce que j'accepte étant donné les délais très courts dont je dispose. Seulement voilà, le jour de l'emménagement soit le 1er août 2022, je découvre avec surprise que le montant du loyer pour ce nouveau logement est augmenté de 40% pour une surface de 45m², plus encore, cette dernière a mis le bail en meublé alors que ce dernier ne l'est pas. Les surprises continuent malheureusement lorsqu'elle me fournit, en Juin 2022, un nouveau bail antidaté, cette fois-ci en non meublé puisque et je cite le courrier joint au bail ?les impôts ne prennent les meublés qu'en 2024?.

Je suis très confuse et la situation se dégrade entre nous puisque cette dernière refuse d'effectuer des réparations dans le logement (VMC de la salle de bain qui ne fonctionne pas, fuite des toilettes depuis Janvier 2023 qui a occasionné une infestation parasitaire). Elle me menace régulièrement en toquant à la porte ou en envoyant des courriers non datés de ?mettre fin à la location? puisque d'après elle les charges sont trop élevées et ma consommation serait excessive.

Je précise que pour les deux logements je n'ai jamais reçu les documents censés être joints au contrat de location à savoir :

La notice d'information Relative au droit et obligations des locataires et des bailleurs l'état des lieux obligatoire à la remise des clés

-La liste des réparations locative et la liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'État

Le dossier de diagnostic technique comprenant le diagnostic de performance énergétique le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 la copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante

L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes l'état des risques naturels miniers et technologique pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ou dans les zones de sismicité

L'extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges l'autorisation préalable de mise en location les références au loyer habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables en cas de renouvellement

De plus, le fait d'antidater des documents est une pratique fréquente avec elle puisqu'elle a déjà antidaté l'attestation de sortie du logement au 1er Juillet 2022, de même qu'un document destiné à mon assurance.

Je suis désolée pour le manque de clarté éventuelle de mon post, je serai immensément reconnaissante à quiconque pourrait m'éclairer un peu sur mes voies de recours.

Merci par avance !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'avez plus vraiment de recours concernant votre ancien logement que vous avez quitté volontairement, même si

les conditions du départ sont "à la limite" de la légalité.

Vous n'avez pas de droit de préemption puisque le bailleur vous a fait signer un congé par lequel vous mêmes avez demandé de quitter le logement. Le dépôt de garantie (pas caution) vous a été rendu, donc fin de l'histoire.

Sérieusement : l'auriez-vous acheté ?

Maintenant pour le logement actuel.

S'il n'est pas meublé (absence d'inventaire annexé au bail), vous pouvez demander la requalification en location vide.

Maintenant que vous avez signé un nouveau bail en vide vous n'avez plus à contester.

Vous pouvez réclamer les annexes manquantes par courrier RAR. Toutefois ces manques ne rendent pas le bail nul pour autant.

Le bailleur n'a pas le droit de vous déranger fréquemment, demandez lui de vous laisser tranquille et ne répondez pas à ses menaces. Au besoin portez plainte pour harcèlement.

Pour les travaux : lisez ce lien :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699
[/url]

Concernant les charges : en vide ce sont des provisions obligatoirement, avec régularisation annuelle. Réclamez cette régularisation, par courrier RAR, ainsi que les justificatifs correspondant.

Puisque cette pratique d'antidater vous déplaît, refusez dorénavant de signer ou mettez la vraie date à côté de votre signature. C'est simple à faire.

Pour plus de détails, consultez votre ADIL.