Question de locataire - changement de propriétaire

Par Jeanne22

Bonjour,

Je vous contacte car nous sommes deux colocataires, vivant dans un appartement depuis 1 an et demi. Notre bail prend fin en juin 2023. Nous avons appris en décembre 2021 le décès de notre propriétaire et avoir rencontré la personne qui en hérite. Cette personne souhaite vendre son bien, si possible en conservant les locataires. Il est à noter que le loyer est bien moins cher que ce qu'il devrait (ce que savait très bien l'ancienne propriétaire, pour être au prix du marché il devrait être de 200? supplémentaires).
L'héritière passe par une agence immobilière et cette dernière nous dit des choses parfois contradictoires. Actuellement il y a des visites organisées et nous sentons bien que les visiteurs souhaitent récupérer le logement pour y vivre.
- Idéalement nous ne souhaiterions pas partir avant la fin du bail. Est-ce dans notre droit ?
- L'agence nous a dit qu'il était possible que le futur propriétaire nous propose une somme d'argent pour nous inciter à partir. Est-ce légal ? Est-ce courant ? Comment est fixée cette somme ?
- L'agence nous a expliqué que le loyer ne pouvait augmenter qu'en cas de gros travaux, avant de se rétracter, de nous dire que le travaux ne sont pas nécessaires et de nous préparer quand même à une augmentation de loyer drastique suite à l'achat (+ 200?). Est-ce légal ? Est-ce plafonné ?
- L'agence a demandé à avoir les clés en notre absence pour les visites, ce que nous avons refusé (nous sommes présentes pour les visites et répondons parfois du jour au lendemain pour les accepter, autant dire que nous ne sommes pas en train de compliquer le travail des agents immobiliers). Peuvent-ils légalement nous le reprocher ?
- Auriez-vous des textes de lois pour nous appuyer dans cette situation ?

Merci d'avance pour vos réponses.
En bref quels sont nos droits et nos devoirs dans cette situation ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Tout propriétaire peut vendre son bien, mais le locataire en place est protégé par la loi de 89.
L'héritier ne peut pas vous expulser, il ne peut pas vous donner congé pour vendre moins de 2 ans après sa prise de possession, le loyer ne peut pas évoluer selon son bon plaisir, mais selon les termes du bail (révision annuelle selon l'IRL) ou si très sous-évalué, à l'échéance et moyennant une procédure de justification très précise.
Vous n'avez aucune obligation de laisser vos clés à qui que ce soit, ni à recevoir des visites, étant donné que votre bail continue au moins jusqu'en juin 2023.

Les textes de loi sont essentiellement la loi de 89 :
https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310/2020-10-02/

Faites vous aider par l'ADIL plutôt que par cette agence qui vous dit ce qui l'arrange.

Par Jeanne22

Un immense merci pour votre réponse, on va se rapprocher de l'ADIL.