



Vente de l'appt que je loue

Par Arkenciel

Bonjour,

J'ai 2 questions sur ma situation; je suis locataire en bail de 3 ans vide...

L'appt va être vendu.

L'agent immobilier va donc poster des photos, je lui ai précisé que je ne souhaitais pas qu'elle publie des photos de mon intérieur et lui ai envoyé des photos du bien vide.

Elle insiste et s'étonne de ma demande précisant qu'on ne voit pas suffisamment bien le salon dans les photos que j'ai...

Sans vouloir me justifier pourriez-vous me confirmer que je peux m'opposer à la publication de photos de mon intérieur même si rien ne paraît, à ses yeux, 'personnel' ? Même si on ne voit pas entièrement le salon sur la photo ?

Aussi, je n'ai pas tous les jours des dispos et elle me le fait souligner, je travaille un week-end sur 2, celui où je ne travaille pas je n'ai pas envie d'être déranger, par contre elle a 2h les lundi jeudi et vendredi et plus de 6h les mercredi, est-ce que ça peut compenser ou suis-je obligée de donner 2h TOUS les jours du lundi au samedi ?

Merci pour vos réponses.

Par Isadore

Bonjour,

Vous pouvez en effet vous opposer à ce que des images de l'intérieur de votre logement soient prises et diffusées. Je crois comprendre que c'est vous qui avez fourni les photographies.

Pour le reste, vous ne dites pas si vous avez reçu un congé pour vente. Si vous avez reçu un congé valide, vous n'êtes pas obligé d'être là en permanence. Votre obligation :

- commence à la fin du délai de préemption de deux mois, qui lui-même débute six mois avant la fin du bail ; donc l'obligation commence quatre mois avant la fin du bail
- est de laisser au bailleur un accès raisonnable à votre bien ; deux heures par jour en semaine, c'est le maximum qui peut vous être imposé ; vous n'êtes pas à la disposition du bailleur, vous devez simplement ne pas faire obstacle à la vente en empêchant les visites.

Si le bien est vendu occupé, vous n'avez aucune obligation d'aucune sorte. Par courtoisie, vous pouvez laisser le bailleur faire visiter le bien. Mais ce n'est pas obligatoire.

Par Arkenciel

Merci pour votre réponse.

J'ai fourni mes photos de l'appt vide mais elle en a fait de l'appt meublé lorsqu'elle est venue visiter et que j'ai exprimé mon refus de publication elle m'a dit 'ne vs inquiétez pas c'est juste pr mon dossier' et m'a montré les photos qu'elle a prises...

Je n'ai pas reçu de congé pour vente.

La proposition d'achat m'a bien été transmise en première exclusivité. Je n'y ai précisément pas répondu car on m'a dit que si je ne refusais pas clairement et que le bien était vendu à un prix inférieur que celui proposé je redevais prioritaire.

L'appt sera donc vendu avec locataire en place jusque la fin du bail au moins j'imagine (ou le futur proprio peut récupérer à n'importe quel moment en respectant les 6mois de préavis pour congé de reprise ?)

Je ne suis pas contre les visites la vente etc (par contre refus de laisser mes clés) mais l'agent fait du forcing et ça me fatigue ! Je laisse plus de 10h de créneau par semaine mais ça ne semble pas suffir...

Par Isadore

Bonjour,

S'il n'y a pas eu de congé qui vous a été donné, le bail se poursuit normalement. Le changement de propriétaire sera transparent pour vous. Le nouveau bailleur pourra donner congé, mais devra attendre au minimum la date d'échéance du bail en cours, si ce n'est celle de son premier renouvellement. Voyez cette page :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32001]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32001[/url]

Vous n'avez donc pas de droit de préemption.

Je vous conseille d'écrire un courrier recommandé au bailleur et à l'agence en leur stipulant que vous avez communiqué vos disponibilités pour les visites, et que vous ne souhaitez plus être sans cesse importuné par de nouvelles demandes.

10 heures par semaine, c'est très bien. Une jurisprudence que je ne retrouve plus a admis que deux fois deux heures dans la semaine étaient suffisantes.

Vous pouvez aussi dire à l'agent lors du prochain appel que les créneaux pourraient se réduire, notamment le mercredi.

Au passage, à titre purement informatif, la loi n'oblige pas le locataire à laisser visiter son logement en cas de vente. C'est la clause contenue dans le bail qui régit ce droit. La loi se contente d'encadrer ce "droit d'accès" au logement en cas de vente.

Par Arkenciel

Merci pour vos précisions car on m'a indiqué qu'en cas de vente j'étais prioritaire sur l'achat (d'où la proposition) et de ne pas répondre négativement au cas où le prix baisserait...

Je ferai un dernier mail reprenant les points (heures de visites et refus de publication de photos).
Le bailleur actuel (agence) n'est pas le vendeur (mandataire d'un groupe).

Merci pour vos précieux conseils !

Par yapasdequoi

Bonjour,

En cas de vente du logement en cours de bail, et sans congé pour vente au locataire, celui-ci n'est en aucun cas prioritaire.

Il y a certainement un malentendu quelquepart.

La publication de photos ne peut pas être interdite pour atteinte à la vie privée, dès lors qu'aucune personne ne figure sur celles-ci.

Il est préférable d'écrire par courrier RAR au propriétaire, sachant que l'agence n'est que son mandataire.

Par Arkenciel

Je ne comprends plus rien...

J'ai lu que l'intérieur de mon appt c'était ma vie privée et que je pouvais m'y opposer.

Pourquoi m'a t-on proposer l'achat de l'appt si ce n'est pas la situation adéquate ?

Par Arkenciel

Je vais me renseigner auprès de ma protection juridique,

Merci pour tout !!!

Par Nihilscio

Bonjour,

La publication de photos ne peut pas être interdite pour atteinte à la vie privée, dès lors qu'aucune personne ne figure sur celles-ci.

Cela se discute. Prendre des photos du domicile d'une personne, c'est tout de même pénétrer dans son intimité.

Par yapasdequoi

Peut-être... tout depend si on voit des objets personnels (photos de famille, diplômes, etc) ou pas.

Par yapasdequoi

Il n'est pas non plus interdit de proposer l'achat au locataire...

Mais ce que je dis c'est qu'il n'a pas de priorité particulière par rapport à un tiers.

Par Isadore

La jurisprudence affirme que l'aménagement intérieur d'un logement habité est protégé au titre de la vie privée :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007053132/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007053132/[/url]

Le droit de chacun au respect de sa vie privée s'étend à la présentation interne des locaux constituant le cadre de son habitat

Il est interdit de photographier ou de diffuser les images de l'intérieur d'un logement habité sans le consentement de l'occupant.

Je pense qu'il y a quelque chose qui n'est pas clair dans cette affaire. L'agence semble agir comme si vous aviez reçu un congé pour vente.

Vendre au locataire est une solution simple et rapide, donc il n'est pas étonnant que l'appartement vous ait été proposé : pas de visites à faire, l'acheteur connaît parfaitement les lieux, pas besoin de s'embêter à chercher un client.

En revanche, pour considérer que vous êtes "prioritaire", il faut soit qu'il y ait eu un congé, soit que le propriétaire ait dit à l'agent qu'il vous avait donné congé, soit que l'agent soit très incompetent, soit que le bailleur préfère vous vendre à vous pour une raison ou une autre.

Par Arkenciel

Merci pour vos précisions !

En effet, je PENSE que la proposition de rachat est simplement une 'faveur' afin de gagner du temps potentiellement...

N'ayant pas eu distinctement de notification de congé pour vente, je pense encore que je reste dans le logement, sinon j'aurais reçu une date butoir pour quitter les lieux ?

La seule date qui m'a été donnée c'est 7j pour donner ma réponse pour la proposition d'achat.

Dans ce cas effectivement je ne suis pas prioritaire et n'ai pas de préemption...

Par janus2

La jurisprudence affirme que l'aménagement intérieur d'un logement habité est protégé au titre de la vie privée

Bonjour,

Plus encore qu'un problème de vie privée, il en va de la sécurité. En effet, des personnes mal intentionnées peuvent

utiliser les photos pour "faire leur marché" et préparer un cambriolage...

Par yapasdequoi

Si le propriétaire pense vendre à son locataire, les photos sont inutiles.
Et sans congé pour vendre, il n'y a pas de droit de préemption du locataire.

Il y aurait eu un congé pour vendre le délai de réponse aurait été de 2 mois (pas 7 jours).

Il faut maintenant vous attendre à des visites ... Ne vous laissez pas forcer la main.

Vous informez l'agence de vos disponibilités.

Ce n'est pas votre rôle de faire visiter, mais veillez à vos affaires.

Mettez à l'abri vos objets de valeur, surveillez les visiteurs si vous voulez, mais vous n'avez pas obligation de leur parler ni de répondre à leurs questions.