



## Achat immobilier - avec occupant non déclaré

-----  
Par ML166

Bonsoir,

Je vous demande votre aide concernant un achat immobilier que nous devons réaliser en résidence principale.

Nous avons visité une maison fin septembre 2022 avec ma conjointe, il y avait un bail en cours qui devait se terminer le 31 octobre 2022. Nous avons fait une offre qui a été acceptée par le vendeur et nous avons signé le compromis début novembre chez notre notaire et le vendeur a accepté de prendre aussi notre notaire pour la transaction. Le prêt a été signé début décembre et nous avons jusqu'au 25 Février pour signer l'acte authentique pour le déblocage des fonds. La signature de l'acte authentique est prévue début Février.

Le locataire finalement reste jusqu'à fin janvier 2023 cela a été mis dans le compromis sans avoir de bail en annexe du compromis. L'agent immobilier nous a informé d'une prolongation de la période de préavis.

Sauf que le locataire est entré en contact avec nous pour nous expliquer sa situation. Il s'avère qu'il n'est pas le locataire en question sur le bail mais qu'il sous louait le logement avec le locataire initial. A l'heure actuelle je n'ai pas eu le bail sous les yeux donc je ne sais pas si il permet la sous location.

Le problème n'est pas c'est que dans les faits le bail avec le locataire initial avait bien pris fin le 31 octobre 2022. Et que depuis cette date il loue le logement auprès du propriétaire sans bail écrit il verse en espèce le loyer.

Ce locataire m'a informé de sa situation délicate car il n'arrive pas à trouver de logement et il reçoit des menaces du propriétaire pour l'expulser. Aujourd'hui nous sommes fin décembre 2022 et il a peu d'espoir de trouver un logement adéquat pour lui sa femme et ses 3 enfants.

A l'heure actuelle il y a de fort risques que le compromis de vente soit nul car si il est toujours dans les murs début Février nous ne pouvons pas signer le compromis car il s'agit d'une vente en résidence habitation et non dans le but de la location ( le prêt immobilier a été ficelé dans ce sens )

Il s'avère que le locataire même sans bail bénéficie des mêmes droit et comme nous sommes en trêve hivernale le propriétaire ne peut pas l'expulser. Même si il n y a pas de bail car il paye a son nom les factures eau et d'électricité.

Nous avons plusieurs idées en tête pour les suites de cette transactions mais nous voulons avoir plusieurs avis différents s'il vous plait

Merci à vous

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Actuellement vous n'avez aucun lien contractuel ou légal avec cet occupant.

C'est à votre vendeur de faire le nécessaire pour vous délivrer le bien tel que décrit dans le compromis = libre de toute occupation.

On peut facilement parier que vous n'avez aucune chance de signer avant le 1er avril 2023 (sauf si le vendeur peut reloger cette famille ... et encore !)

Dans un tel cas, vous seriez fondé à lui demander une indemnisation couvrant votre préjudice, jusqu'à la signature de l'acte, laquelle ne pourra intervenir qu'après avoir constaté la libération du bien.

Mais votre notaire vous conseille, non ?

-----  
Par ML166

Bonsoir,

Merci de vos conseils je prends plusieurs avis à droite à gauche afin de mieux orienter la gestion de ce problème. Il est évident que le locataire ne pourra pas se reloger sauf miracle..

Merci à vous

-----  
Par yapasdequoi

Le mieux c'est de renoncer à cet achat, le vendeur devrait accepter d'annuler le compromis sans frais vu son impossibilité de délivrer le bien promis.

-----  
Par ML166

Sans frais ? Il s'agit de 20 000 euros ! Si le vendeur ne respecte pas ses obligations pourquoi je devrais lui faire cadeau des indemnités prévu dans le compromis?

-----  
Par yapasdequoi

Oui, il doit vous rendre aussi le séquestre !  
Sans frais = cette annulation ne vous coûte rien.  
Je n'ai rien dit d'autre.

-----  
Par ML166

Merci à vous oui je pense que nous allons nous défaire du compromis tout en restant dans notre droit.