



## Appartement vendu sans être prévenue

-----  
Par Mathilde02880

Bonjour à tous,

Je viens vers vous afin d'avoir des réponses à mes questions.

J'habite dans une maison divisée en deux, il y a une dentiste qui exerce en bas et moi un étage qui vit dedans, le propriétaire vend à la dentiste ce que j'ai appris il y a presque 2 mois par des bruits de voisinage je n'ai ni reçu de courrier ni d'appel de sa part pour me prévenir or j'aurais aimé me positionner sur la vente afin d'acheter ma partie, ce soir j'ai appris par le mari de la dentiste que cela devait être signé fin juin or je n'ai toujours pas reçu de courrier mais tout serait prêt chez le notaire, je précise que j'ai un bail il n'y a pas de délai il est indéterminé, quels sont les recours que j'ai, j'ai bloqué le dernier loyer en ayant au téléphone il me ment en disant que si je règle le loyer je pourrais acheter or cela est un mensonge car tout est prêt avec le notaire pour vendre à la dentiste tous les jours il y a des entrepreneurs qui viennent pour les futurs travaux via la dentiste nous laissons ouverte notre porte car jusqu'à présent nous ne pensions pas qu'il vendait toute la partie à cette dame quels sont mes recours à cette heure-ci pour pouvoir me positionner sur cet appartement je suis en CDI et mon conjoint aussi.

En vous remerciant par avance dans l'urgence de la situation.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Savez vous si la dentiste achète la totalité de la maison ou bien seulement son logement ?

C'est essentiel, parce que si elle achète la maison entière, vous deviendrez son locataire sans autre changement à votre bail.

-----  
Par Mathilde02880

Elle veut tout acheter mais nous n'avons pas été prévenue de la vente et nous voudrions acheter notre partie.

Sachant que eux veulent acheter le logement vide, quels solutions avons nous.

Merci de votre réponse et gentillesse

-----  
Par Mathilde02880

Je n'est pas le droit au droit de préemption ?

-----  
Par yapasdequoi

Non, vous n'avez pas de droit de préemption puisque vous n'avez pas reçu de congé pour vendre.

Votre bail reste inchangé. Et si la dentiste achète toute la maison, vous devrez lui payer votre loyer.

C'est qui "eux" qui veulent un logement vide ? Si vous n'expliquez pas mieux, on ne peut pas vous aider.

-----  
Par DIU1973

BONJOUR !

Je dirai plutôt qui est "eux" ?

Pour moi, sachant que le propriétaire d'un logement loué vide peut vendre ce logement, même s'il est habité par un locataire "Eux, l'ont acquis et sont les bailleurs dorénavant.

Le locataire reste dans les lieux et voit son bail se poursuivre aux mêmes conditions avec ce nouveau propriétaire. C'est

notamment le nouveau propriétaire qui devra lui restituer le dépôt de garantie.

-----  
Par isernon

bonjour,

voir ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32001#:~:text=Le%20locataire%20peut%20acheter%20le%20logement%20qu'il%20habite%2C%20mais,vente%20de%20l'immeuble).]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32001#:~:text=Le%20locataire%20peut%20acheter%20le%20logement%20qu'il%20habite%2C%20mais,vente%20de%20l'immeuble).[/url]

salutations

-----  
Par Mathilde02880

Ma question plus précisément est aurait il du me le proposer à la vente (le propriétaire) car je voudrais le racheter sauf qu'il ne me l'a pas proposer sachant que je vis dedans.  
J'espère avoir mieux expliquer et en vous remerciant de votre précieux temps.

-----  
Par yapasdequoi

Votre propriétaire bailleur n'est pas obligé de vous proposer d'acheter ce logement que vous occupez.

Il peut choisir de vendre la maison en entier à la dentiste, ou vendre seulement le rez-de chaussée à la dentiste et de rester propriétaire de l'étage.

Dans tous les cas, votre bail ne change pas et continue comme avant.

Si vous souhaitez acheter votre logement, il faut vous manifester par une offre d'achat que vous envoyez au propriétaire par courrier RAR, en indiquant le prix que vous proposez et le financement au comptant ou à crédit, le montant, le taux, la durée, etc)

Ensuite il peut accepter ou refuser ou ne pas répondre.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Mathilde,

Il faut bien que vous compreniez comment ça marche.

Vous êtes locataire, et vous avez un propriétaire à qui vous payez votre loyer. Vous avez signé un bail normal.

Si ce propriétaire décide de "vendre votre logement occupé", il n'est pas obligé de vous le dire et il n'est pas obligé de vous proposer de l'acheter. La loi est comme ça.

Si cela se fait, vous aurez simplement changé de propriétaire, mais vous aurez toujours le même bail et vous payerez toujours le même loyer, mais pas à la même personne.

Evidemment, dans votre cas, si c'est la dentiste du RdC qui achète le logement du 1ER étage, vous pouvez vous attendre à ce qu'elle résilie votre bail un jour ou l'autre pour pouvoir habiter au-dessus de son cabinet. Mais elle ne pourra pas faire ça du jour au lendemain, et elle peut aussi vous garder comme locataire pendant encore trente ans ou plus.

N'avez-vous aucun moyen de connaître les intentions de cette dentiste ?

Et si le propriétaire vendeur a prétendu que le logement en vente serait libre, c'est bien un mensonge et les informations que vous donnez semblent montrer qu'il ne sait pas bien comment ça marche.

En tous cas, vous ne pouvez pas cesser de payer votre loyer simplement parce que vous croyez que vous auriez dû être prévenue de la vente. Disons que rien n'est certain.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Je me permets de préciser un point : vous devez verser le loyer. Actuellement, vous êtes en situation d'impayé, si ça persiste, le bailleur (actuel ou à venir) pourra lancer une procédure afin de faire saisir vos salaires et résilier le bail.

Les autres vous ont justement indiqué que quand un bailleur vend un bien occupé (sans donner congé pour vente), le locataire n'a aucun droit particulier, pas même d'être informé de la vente.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Si j'ai bien compris, il s'agit d'une monopropriété. Le propriétaire décide donc tout simplement de vendre la totalité à un acheteur. Pour vous vendre à vous votre logement et à l'autre locataire le sien, il faudrait créer une copropriété ce que n'a pas forcément envie de faire le propriétaire actuel.

-----  
Par Mathilde02880

Ma question plus précisément est aurait il du me le proposer à la vente (le propriétaire) car je voudrais le racheter sauf qu'il ne me l'a pas proposer sachant que je vis dedans.

J'espère avoir mieux expliquer et en vous remerciant de votre précieux temps.

-----  
Par janus2

Vous avez eu la réponse, s'il vend occupé, le bailleur n'a pas obligation de vous proposer d'acheter le logement, cette obligation n'existe que dans le cas d'un congé pour vente.

-----  
Par Henriri

Hello !

Mathilde il faut payer vos loyers\* ! Si vous voulez manifester votre mécontentement ou votre déception (mais cela vous avancera-t-il ?) vous pourriez refuser d'ouvrir la porte aux entreprises qui se présentent chez vous (faire des devis de quoi ?).

\*

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272  
[/url]

Avez-vous bien compris que le propriétaire peut vendre son bien (en totalité) à la dentiste sans vous proposer de l'acheter ? Mais sachant qu'il vend vous pouvez toujours proposer d'acheter le bien vous-même (en totalité donc).

Par contre si la dentiste achète ce bien et fait passer des entreprises "chez vous" il est bien possible que la dentiste devenue propriétaire envisage de rompre le bail pour la raison légitime d'habiter le logement que vous louez :  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[/url]

A+

-----  
Par yapasdequoi

Si la dentiste achète la totalité de la maison, y compris le logement que vous louez, elle ne pourra pas vous donner congé pour reprise dans l'immédiat, vous aurez au moins 2 ans pour trouver un autre logement.

"En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition."

(article 15 de la loi n°89-462)