



Immo_achat_locataire

Par Immo_achat_loc

Bonjour

Je suis actuellement locataire d'une maison sans bail.

Personne âgée, je viens d'apprendre que mon propriétaire a vendu (offre d'achat faite) la maison que j'occupe à une personne tierce. Mon propriétaire ne m'a jamais informé de son souhait de vendre le bien que je loue. Je souhaiterais l'acheter car le nouveau propriétaire semble voir m'expulser bientôt pour l'occuper (je n'ai reçu à ce stade aucun courrier formel en ce sens). C'est pourquoi j'ai fait une offre au prix dernièrement (cependant je suis chronologiquement la deuxième personne à avoir fait une offre au prix). Enfin, la vente est réalisée par une agence immobilière.

D'où mes questions : en tant que locataire, suis-je prioritaire pour acheter le logement que j'occupe ? le propriétaire aurait-il dû au préalable m'informer de son souhait de vente ? Ai-je des moyens pour annuler la vente ? ou bien, en tant que locataire, ma signature est-il requise pour la vente ? Devrai-je obligatoirement signer un bail en cas de vente du bien à la personne tierce ?

Je vous remercie pour vos éclaircissements

Bien à vous,

Par ESP

Bonjour

Votre logement a été vendu occupé. Dans ce cas, le locataire n'est pas prioritaire pour acheter le logement.

Concernant votre protection, le nouveau propriétaire ne peut mettre fin au bail n'importe comment...

Quelle est la date d'échéance du bail verbal ?

Par Immo_achat_loc

Bonjour

Je vous remercie pour votre réponse.

Le bail verbal remonte aux années 50 donc il m'est difficile de connaître sa date d'échéance. Comment faire ?

Par AGeorges

Bonjour IAL,

A la base, la mécanique est simple. C'est votre 'bail' (réel ou théorique) qui vous protège, ainsi que des conditions liées à votre âge et à vos revenus.

Vous voyez que dans ces éléments, le propriétaire ne figure pas. C'est la raison pour laquelle, un propriétaire peut vendre en occupé (comme l'a dit ESP) sans vous en informer car pour vous, cela ne change rien.

En principe, quand on n'a pas de bail, il me semblait que c'était assimilé à un bail de trois ans, surtout si vous habitez là depuis longtemps. Il faut avoir gardé des preuves de paiement de loyer, des quittances avec le mot LOYER écrit dessus, ce genre de documents. Après, pour le point de départ, pourquoi ne pas prendre votre entrée dans les lieux ? Voir aussi s'il y a eu des augmentations, la date de l'augmentation pouvant servir à un cadrage ...

Pour le reste, il y a eu, sur ce forum, pas mal de discussions autour de la lettre de congé donnée à un locataire. Vous pouvez vous y référer (personne âgée protégée, obligation de vous notifier le prix de vente et priorité cette fois, ...).

Par Immo_achat_loc

Bonjour,

je vous remercie pour les réponses apportées à mes nombreuses questions !

J'ai beaucoup de preuves d'occupation du bien, notamment des paiements de loyers et des factures EDF.

Par AGeorges

Bonsoir IAL,

Ce serait bien que vous donniez une situation claire.

Vous dites que votre propriétaire a vendu sans vous en informer, et aussi que vous avez fait une proposition de prix. Si vous ne saviez pas, ce n'est pas possible.

Vous dites que le logement est (toujours) en vente en agence alors qu'il a été vendu.

Vous dites que vous n'avez pas reçu de congé mais que le logement est en vente. Merci de reconstituer votre situation plus clairement.

En tous cas, si le 2e propriétaire remet en vente le logement "occupé", c'est qu'il n'a pas non plus l'intention de vous faire partir.

Par Immo_achat_loc

Bonjour,

Je vous remercie

En effet, je me suis peut-être expliqué un peu de manière confuse.

En fait, le propriétaire n'a pas encore formellement vendu le bien mais a reçu une offre écrite au prix qu'il a acceptée, via une agence. L'acheteur avait en fait déjà visité le bien il y a quelques mois sous couvert d'être un artisan pour des travaux ...

J'ai ensuite été informé oralement de l'offre reçue qui avait été acceptée et j'ai fait une offre dans la foulée au prix.

La vente n'est donc officiellement pas actée devant notaire mais devrait bientôt l'être.

En espérant avoir été plus clair ...

Par AGeorges

Donc, en simplifié, votre propriétaire a-t-il mis en vente la maison en statut "occupée".

Si oui, le nouveau propriétaire aura à respecter vos droits de la même façon que l'ancien. Dans une vente "occupée", vous n'avez aucune priorité, même si, comme vous l'avez fait, vous faites une proposition au prix.

Si non, son offre de vente est invalide et vous pouvez la faire annuler. L'absence de bail vaut bail par défaut, et ce propriétaire ne peut pas juste faire comme si vous n'existiez pas !