



Vendeur d'immeuble, malhonnête et procès ...

Par Visiteur

Monsieur voilà ma question
ai-je une chance de gagner mon procès et de ce fait réclamer l'annulation de la vente, ou tout au moins le coup des travaux de réparations ,contre une sci qui m'à vendue un immeuble 04 2010 composée de trois appartements ? tout en sachant qu'un des locataires ne payait qu'episodiquement voir pas du tout son loyer , chose que j'ignorais a l'epoque (il y a huit mois maintenant) et que cette personne représentant la sci ne m'en a jamais parlé et a même signée un papier qui prouve le contraire .(date de l'achat erronée) 12 2009
Car depuis la situation s'est nettement dégradé, puisque ce locataire indésirable n'y habite plus mais le conserve pour son chien un rotweiller, qui, comme il n'est jamais sorti dans la journée pour faire ses besoins, pollue allègrement l'appartement depuis 3 mois .
merci de votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

tout en sachant qu'un des locataires ne payait qu'episodiquement voir pas du tout son loyer , chose que j'ignorais a l'epoque (il y a huit mois maintenant) et que cette personne représentant la sci ne m'en a jamais parlé et a même signée un papier qui prouve le contraire .(date de l'achat erronée) 12 2009
Car depuis la situation s'est nettement dégradé, puisque ce locataire indésirable n'y habite plus mais le conserve pour son chien un rotweiller, qui, comme il n'est jamais sorti dans la journée pour faire ses besoins, pollue allègrement l'appartement depuis 3 mois .

J'ai bien peur que non en effet.

En effet, dans le cadre d'une vente immobilière, le vendeur a une obligation d'information et de conseil qui se limite à l'objet qu'il vend: A savoir l'immeuble.

Techniquement parlant, les contrats de baux qui sont transmis en même temps que le contrat de vente sont juridiquement distincts. Il s'agit en fait d'une cession de contrat, accessoire à la vente de l'immeuble en question. En outre, le vendeur n'est pas responsable du locataire. Aucune action à son encontre n'est donc envisageable.

De toute façon, quitte à assigner quiconque, autant assigner le locataire afin d'obtenir la résiliation judiciaire du bail pour manquement de ce dernier à ses obligations contractuelles de paiement du loyer. Vous obtiendrez alors l'expulsion de ce dernier et pourrez profiter pleinement de l'immeuble en question..

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

Monsieur bonjour

Je vous remercie pour votre réponse qui me déçoit beaucoup
car je m'étais imaginé tout à fait l'opposé .Je vous fais confiance et vais suivre vos conseils ,malheureusement, je
pense que pour moi la situation ne s'arrange guère car cette personne n'est pas solvable et malgré ma plainte je pense
que la situation ne va pas s'améliorer.Je récupérerai certainement l'appartement au bout du compte,
mais dans quel état,et à quel prix ,afin de le remettre en location si cela est possible après tant de négligence.Si vous
avez un conseil je suis preneur.
cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je vous remercie pour votre réponse qui me déçoit beaucoup
car je m'étais imaginé tout à fait l'opposé .Je vous fais confiance et vais suivre vos conseils ,malheureusement, je
pense que pour moi la situation ne s'arrange guère car cette personne n'est pas solvable et malgré ma plainte je pense
que la situation ne va pas s'améliorer.Je récupérerai certainement l'appartement au bout du compte,
mais dans quel état,et à quel prix ,afin de le remettre en location si cela est possible après tant de négligence.Si vous
avez un conseil je suis preneur.

Vous pouvez toujours contacter un autre avocat afin d'avoir un deuxième avis mais il est vrai que le mien est plutôt
pessimiste, et vous remercie au demeurant pour votre confiance.

Plutôt effectivement que d'engager une procédure judiciaire, j'essaierai de négocier un départ à l'amiable avec le
locataire quitte à lui faire cadeau des loyers manqués. Une telle solution amiable, si elle poussée jusqu'à son compte,
peut remarquablement satisfaire les deux parties. Même si moralement, cela peut sembler quelque peu injuste (pour
vous..).

Très cordialement,

Mes meilleurs vœux.