



Vente en l'état maison indecente

Par Ghighi

Bonjour

Je suis propriétaire d'une maison qui a été déclarée indecente suite à une demande d'intervention initiée par mon locataire

La liste des travaux à effectuer est conséquente et je n'ai pas la possibilité financière de les faire exécuter

Ma question est la suivante : puis je mettre en vente cette maison en " l'état " ? si oui dois je la proposer à mon locataire dans ces conditions ? si non puis je la vendre à un marchand de biens par exemple

Qu'est ce que je risque à ne pas faire les travaux et en procédant ainsi ? Mon locataire risque t il d'engager une procédure ?

Par avance merci pour les réponses et ou références légales

Par yapasdequoi

Bonjour

Qui a déclaré la non décence et comment ? Le locataire peut engager une procédure au tribunal pour vous contraindre à faire les travaux nécessaires.

Vous pouvez vendre "occupé " en l'état avec un prix qui tient compte des travaux obligatoires.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[ur]

Par Ghighi

Merci pour votre réponse @yapasdequoi

C'est un architecte d'une société habilitée par la caf qui a fait un rapport avec toute une liste de travaux et si je vends libre de toute occupation à l'expiration du bail ? (Expire 31 août 2023)

Par yapasdequoi

Rien ne vous en empêche.

À condition de bien informer l'acquéreur.

Et le locataire pourra demander une indemnisation en plus de la suppression du loyer.

Par Ghighi

D'après ce que je comprends le fait de ne pas faire les travaux pourra se retourner contre moi quoiqu'il en soit Si je décide faire l'offre au locataire dois je lui préciser que la maison est vendue en l'état ainsi qu'à tout éventuel acheteur ? J'ai peur que le locataire en place refuse de laisser faire les visites en prétextant que je vends pour échapper aux travaux alors qu'en fait je n'ai vraiment pas les moyens financiers :/ ai je possibilité de le prouver ?

Par yapasdequoi

C'est bien un logement loué vide ?

Dans cette hypothèse :

Vous pouvez dès à présent envoyer un congé pour vendre à votre locataire. C'est votre droit selon l'article 15 de la loi de 89.

Ensuite le locataire a un droit de préemption et vous ne pouvez pas vendre à une autre personne avant d'avoir purgé cette préemption.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[url]

Et si vous ne faites pas les travaux pour remédier aux non conformités, le locataire peut dans tous les cas (vente ou pas) vous assigner au tribunal, le juge appréciera votre bonne foi ou pas.

Ce n'est pas le locataire qu'il faut convaincre : lui il a droit à un logement décent, tout simplement.

Par Ghighi

Oui il est loué vide et j'ai été contacté à plusieurs reprises par des marchands de biens qui sont prêts à acheter en l'état car il y a du terrain constructible

Le locataire aura-t-il la possibilité de refuser de faire visiter si il est préemptaire ?

Par yapasdequoi

Le locataire doit laisser visiter dans les limites légales, vous pouvez l'obtenir en justice :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857[url]

Mais vu le délai, ce sera compliqué de l'y obliger.

Les promoteurs n'ont pas besoin de visiter pour acheter...

Par Ghighi

Oui il est loué vide et j'ai été contacté à plusieurs reprises par des marchands de biens qui sont prêts à acheter en l'état car il y a du terrain constructible

Le locataire aura-t-il la possibilité de refuser de faire visiter si il est préemptaire ?

Par yapasdequoi

j'ai répondu.

Par Ghighi

Vous dites les promoteurs n'ont pas besoin de visiter pour acheter mais ils sont tout de même en droit de voir la maison et le terrain car sinon comment le mettre en vente ou établir un projet ?

Par yapasdequoi

Je vous ai donné les réponses juridiques. Le reste est affaire de négociation.

Par Ghighi

Je vous en remercie

Bonne journée