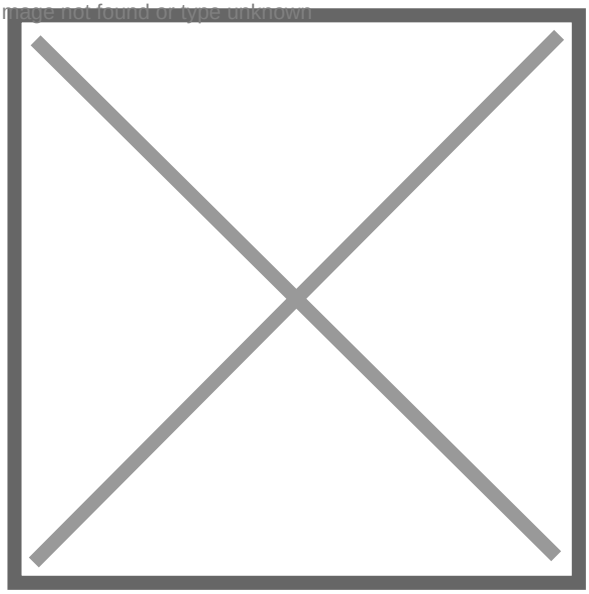
Image not found or type unknown



IMPAYES ET VENTE IMMOBILIERE

Par **vitosanchez**, le **28/11/2012** à **20:56**

Bonjour,

Nous sommes actuellement propriétaire d'un logement pour lequel le locataire en place ne paie pas ses loyer de façon régulière et accumule aujourd'hui un retard de paiement de 1500 euros soit environ 3 mois de loyers. Nous payons via l'agence de location une garantie loyer impayés qui ne peut intervenir sachant que le locataire n'a depuis sont entrée dans les lieux jamais payé suffisamment de loyers consécutifs (jamais plus de deux mois consécutifs, l'assurance réclamant 3 mois consécutifs).
Celui-ci ne va pas non plus chercher les recommandés de l'agence et paie ce qu'il veut quant il veut. Cette situation dure depuis 1 an (date de son entrée dans les lieux). Son bail va jusqu'en 2014, et nous souhaiterions avec ma femme vendre ce bien rapidement. Les impayés à répétitions nous ont obligés à contracter un crédit afin de limiter les découverts que nous subissons.

Que pouvons donc nous faire pour vendre ce bien avant la fin du bail?

Par **cocotte1003**, le **29/11/2012** à **02:11**

Bonjour, vous pouvez toujours etre votre bien en vente pour vendre avec le locataire en place, cordialement

Par **Itachi_94**, le **29/11/2012** à **02:58**

Oui c'est possible cocotte1003 mais qu'en est il du nouveau futur acheteur? Il va surement poser la question du règlement des loyers.

De plus, ayant acheté des logements loués, il est indiqué dans l'acte notarié que les loyers sont à jours... Et quand ils le sont la décote est entre 10 à 20% de la valeur du bien.. Alors avec un mauvais payeur, j'imagine même pas! enfin je veux bien l'acheter si le prix est de -50% lol

Par **cocotte1003**, le **29/11/2012** à **07:02**

Oui on st bien d'accord que le prix sera bas mais pour essayer de vendre avant 2014 il n'y a pas d'autre solution. Je commencerais par mettre en place une procédure d'expulsion et tenterez de savoir si le locataire est solvable, cordialement

Par **vitosanchez**, le **29/11/2012** à **14:30**

le locataire en place a bien compris les "failles" du systeme et se débrouille toujours pour payer une partie afin de justifier d'une "pseudo bonne fois", de ce fait les procédures tombent et reprennent systématiquement à zéro.
C'est un bien que j'avais acheté avant de m'installer avec ma femme (et d'avoir des gosses)… je ne peux me permettre de le vendre en dessous de son prix au bout de 6 ans et sachant les frais de travaux que j'avais eu pour le remettre a neuf.
J'ai bien entendu en crédit qui court sur ce bien… faut pas croire que les proprios sont toujours blindés.
Je pense être un des rares proprio qui loue un appartement dans un si bel état… je suis loin d'être un de ces marchands de sommeil qui profite des autres.
Mais bon les loies sont si bien faite qu'elles profites toujours a ceux qui savent les contourner.
J'espère toujours trouver une solution. En attendant c'est moi qui paie des intérêts sur 2 crédits.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés