



## Problème avec agence immobilière

Par **mike78**, le **19/01/2011** à **01:00**

Bonjour,

j'ai signé un compromis chez une agence immobilière qui ne stipule pas la présence de locataires (logement vendu vide de toute occupation).

je devais signer l'acte en début d'année mais ce n'est pas possible.

en effet, l'appartement est actuellement loué (fin du bail: septembre 2011). Les locataires n'étaient a priori pas intéressés par l'achat de l'appartement (aux dires de l'AI) et devaient partir fin décembre sans avoir transmis de préavis.

l'AI qui gère également ce bien en location leur a cependant un congés pour vente.

par conséquent, il est devenu impossible d'acter (même si les locataires partaient) avant la fin de leur droit de préemption, c'est à dire avant juin.

j'aurai souhaité savoir si quelqu'un a connu pareilles mésaventures...

et savoir ce qu'ils ont fait.

négociations, poursuites, montants des réparations....

merci pour votre aide

Par **fabienne034**, le **19/01/2011** à **08:49**

La clause pénal du compromis s'applique

vous avez droit à des dommages et intérêts

les locataires peuvent ne pas partir si le congé est illégal

pour tout savoir sur le bail

<http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm>

**LISEZ LE COMPROMIS POUR LIRE TOUT CE QUE VOUS AVEZ DROIT**

vous avez droit à plus si le compromis est mal rédigé

pour tout savoir sur le compromis de vente

<http://www.fbls.net/COMPROMISVENTEARRET.htm>

**Par fif64, le 19/01/2011 à 10:08**

Il y'a une fausse déclaration des vendeurs dans le compromis (libre de toute occupation, alors qu'il y'a un bail en cours).

Vous pouvez demander la résolution du contrat et des dommages et intérêts (mais pour ça faut aller au tribunal et prouver un REEL préjudice).

Si vous souhaitez quand même continuer à acheter ce logement, deux solutions :

- Soit les locataires donnent un préavis et partent
- Soit le vendeur transmet un congé pour vendre. Les locataires disposent, en simplifiant, jusqu'à 4 mois avant la fin de leur bail pour indiquer leur intention d'acheter ou non, et peuvent rester dans les lieux jusqu'à la fin du bail (septembre).

**Par mike78, le 19/01/2011 à 17:14**

Merci pour vos réponses.

Par rapport à la réponse de fif64, même si les locataires partaient suite à un préavis, je ne pourrais pas acheter avant la fin de leur délai de préemption car l'AI a envoyé un congé pour vente.

C'est le notaire qui m'a affirmé ça.

**Par mimi493, le 19/01/2011 à 19:18**

Les locataires peuvent donner leur réponse avant ou partir avant la fin du délai