



Procédure d'expulsion si revente

Par **Tchakee**, le **04/06/2021** à **14:47**

Bonjour,

Je compte acheter un immeuble contenant 2 locataires. C'est une liquidation judiciaire, le vendeur est donc un mandataire représenté par une agence. Un des locataires ne paie pas son loyer depuis de nombreux mois et dégradent le logement avec plusieurs chiens. J'ai fait une première offre financièrement avantageuse avec la clause que la procédure d'expulsion soit lancée. Le mandataire est d'accord pour présenter mon offre au juge mais veut que je retire ma clause prétextant que la procédure repartira à zéro si je deviens propriétaire. Pouvez vous me conseiller ?

Merci.

Par **nihilscio**, le **05/06/2021** à **10:57**

Bonjour,

Le mandataire a raison. Ce sera à vous de faire expulser l'occupant sans titre.

Par **Tchakee**, le **05/06/2021** à **11:10**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Pourrais je m'appuyer sur l'arriéré dû à l'ancien propriétaire ou devrais je attendre que les loyers soient impayés envers moi ?

Par **nihilscio**, le **05/06/2021** à **11:40**

Le bail a-t-il déjà été résilié ?

Si oui, votre occupant est sans titre et vous pourrez demander son expulsion sans attendre.

Si non, le bail se poursuivra et il vous faudra justifier d'une dette du locataire à votre égard pour le résilier. Mais vous pouvez proposer une cession de créance au vendeur.

Par **Tchakee**, le **05/06/2021** à **11:54**

Bonjour et merci

le bail n'a pas été résilié et le mandataire ne souhaite pas à ce jour entamer de procédure alors que l'arriéré du locataire (decomptes déjà demandés) semble être de plus de 12 mois.

La cession de créances est une solution dont je ne connais pas les tenants et aboutissants mais si ce mécanisme se limite à ce que doit le locataire surement insolvable au mandataire et au propriétaire en liquidation, cela peut être la bonne solution.

Par **nihilscio**, le **05/06/2021** à **15:28**

Une cession de créance est simplement le transfert des droits du créancier à un tiers. C'est un contrat qui fait l'objet des articles 1321 à 1326 du code civil. L'accord du débiteur n'est pas requis mais la cession de créance doit être notifiée au débiteur pour lui être opposable.