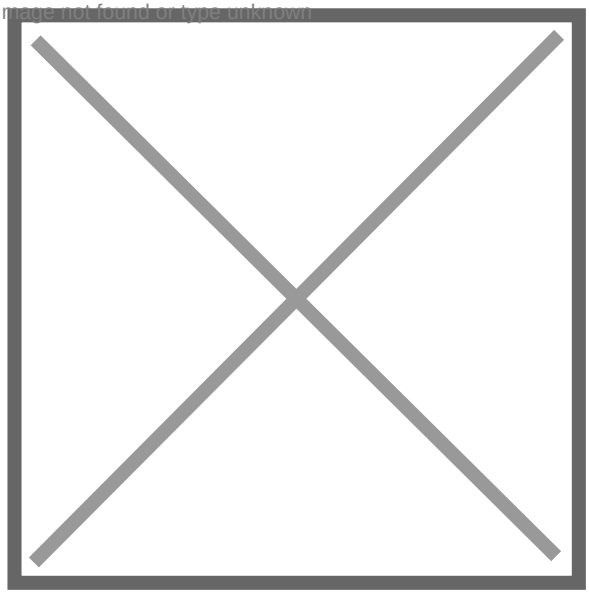
Image not found or type unknown



Vente de la maison que je loue

Par **smirha**, le **14/07/2011** à **01:46**

Bonjour,

Mon bail se termine fin Février 2012 et mon propriétaire a déjà signé un compromis de vente avec une Sté Immobilière depuis environ 1 mois.

Le promoteur qui a acheté tout le lot (plusieurs vieilles maisons inhabitées) du terrain où se trouve la maison que je loue, m'a informé que la lettre recommandée vient de m'être envoyée par le propriétaire et me propose un relogement avant la fin de mon bail, afin de tout raser pour reconstruire et me reloger 1 an plus tard dans une maison neuve sur ce même terrain.

Lorsque les travaux de reconstruction seront terminés les autres maisons neuves seront déstinées à être achetées et louées mais mon propriétaire en gardera une pour me reloger.

N'ai-je donc aucun droit de préemption sur la maison que j'occupe depuis 20 ans puisqu'elle fait partie de tout un lot sur un même terrain qui vient d'être racheté.

Je vous joins le texte suivant concernant les droits des locataires dont j'aimerais avoir un éclaircissement :

"Le locataire n’a pas de droit de préemption si le propriétaire procède à la vente du logement pendant la durée du contrat de bail. Ainsi, dans une telle situation, le propriétaire n’est pas tenu de proposer au préalable au locataire d’acquérir le logement (Cass. Civ.3, 1er avril 2008, n° 07-11.942)"

1- Puisque la maison que j'occupe a été vendue en cours de bail, cela veut-il dire que je perds mon droit de préemption ?

2- La lettre recommandée que je vais recevoir me signifiant la vente effectuée ne sera donc pas un "Congé pour Vente" et n'aura donc pas les indications du prix et les conditions de la vente de la maison ?

Je vous remercie de répondre à ces 2 questions importantes afin que je connaisse mes droits.

Salutations.

Par **mimi493**, le **14/07/2011** à **02:18**

Le bailleur peut vendre occupé. Dans ce cas :
- le locataire ne reçoit pas de congé pour vente, ni même aucun congé de la part du bailleur vendeur
- il n'a aucun droit de préemption.

Le nouveau bailleur peut ensuite, envoyer un congé pour reprise (s'il veut habiter dans ce logement) mais ne peut pas envoyer un congé pour louer à quelqu'un d'autre.

Là, on vous propose un accord à l'amiable, vous êtes libre de l'accepter ou de refuser. Vous êtes aussi libre d'exiger plus (vos frais de déménagement, un loyer plus bas dans le nouveau logement etc.)
Commencez par visiter le logement qu'on vous propose, car de toute façon, ils sont encore dans les temps pour vous envoyer un congé pour motif légitime et sérieux, et là vous serez obligé de partir sans relogement, sans aucune indemnisation

Par **edith1034**, le **14/07/2011** à **08:02**

comme indiqué plus haut il ne s'agit pas d'un congé pour vendre et il n'y a pas de droit de préemption bien que vous soyez dans les délais

c'est la cause pour laquelle le promoteur propose la continuité du bail

si vous refusez de partir, il ne pourra vous mettre dehors

si la lettre que vous recevez met fin au bail ce serait illégal attendez cette lettre

vous êtes de toute manière en force pour négocier ce que vous voulez

pour tout savoir sur le bail

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

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **smirha**, le **18/07/2011** à **23:11**

Bonsoir,

Je vous remercie de votre réponse rapide et claire.
J'aimerais avoir une précision sur le point suivant :

Le fait que je doive quitter provisoirement mon logement (relogement sur mon village ou un autre village), la maison, objet du bail serait donc détruite pour être reconstruite, et réoccupée par moi 1 an plus tard ou peut-être plus...
Mais je ne bénéficierai plus des mêmes conditions de logement prévues dans mon bail initial (maison possiblement plus petite, superficie du jardin très réduite et garage en moins).
Par conséquents les termes du bail devront être changés.

Question :
Est-ce qu'on peut considérer qu'il s'agit d'une modification substantielle du bail, voire même, une rupture du bail initial ?

Par **mimi493**, le **19/07/2011** à **01:12**

Si vous changez de logement (y compris en cas de reconstruction), ça sera un nouveau bail

Par **smirha**, le **20/07/2011** à **20:19**

Bonjour,

J'ai encore des points à éclaircir concernant ma situation.
Le fait de me reloger provisoirement ailleurs devra faire l'objet d'un nouveau bail, selon ce que j'ai compris.

Alors si mon relogement dans l'attente de la reconstruction de ma future habitation est d'un an, il faudra donc encore le rompre pour m'en faire un tout nouveau de 3 ans dans la maison neuve que j'occuperai dans le même lieu qu'avant.

Mais quelles garanties aurai-je, lorsque je vais accepter mon relogement provisoire, que je pourrai avoir un an après un bail effectif dans ma nouvelle maison aux conditions que le propriétaire et le promoteur m'ont confirmées, c'est-à-dire que ma future maison aurait la même superficie et le même loyer que celle que j'ai actuellement.

Il est impossible d'anticiper un bail sur une maison non encore construite et dont les plans ne sont mêmes pas encore faits.

Le propriétaire m'a affirmé que toutes ces conditions précises étaient stipulées dans le compromis de vente. Mais moi, je n'ai aucun de ces papiers officiels d'autant qu'un

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

compromis de vente peut certainement être modifier entre temps...

Questions :

1) Puis-je réclamer copie de ce compromis, avant de signer quoi que ce soit ?
2) Puis-je avoir un papier légal attestant que je serai relogée dans le lieu aux mêmes conditions de superficie et de loyer ?
3) Du fait que je perde l'usage d'un garage et d'un jardin, actuellement dans mon bail, puis-je prétendre à quelque conditions préférentielles auprès du nouvel acquéreur ?

Je vous remercie encore vivement de toutes ces précisions.

Cordialement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés