



Tromperie sur validité du bail

Par **crystaline**, le **27/04/2012** à **10:47**

Bonjour,

Nous avons acheté un bien immobilier sachant que le bail était non valide, que la personne occupant les lieux ne payait plus de loyer depuis 1 an, et qu'elle devait quitter les lieux. Le notaire a indiqué dans l'acte de vente : locataire sans droit ni titre.

Il s'avère qu'à la date de la signature, elle n'était toujours pas partie et qu'elle a pris un avocat qui a confirmé que son bail était bien valide.

Nous lui avons fait un commandement de payer les loyers depuis 1an (arriérés) et 2 mois (date d'achat) et de présenter l'attestation d'assurance.

Son avocat nous envoie son attestation d'assurance qui date du lendemain du commandement, [s]elle n'était donc pas assurée auparavant[/s].

De plus, il nous assigne devant le tribunal pour remettre en question les 12 mois de loyer qui étaient dus à l'ancien propriétaire.

Nous souhaiterions faire une procédure à l'amiable. Qu'en pensez-vous compte tenu de la mauvaise foi de cette personne ? Quels sont nos recours ?

Avec mes remerciements pour vos réponses.

Par **cocotte1003**, le **27/04/2012** à **13:24**

Bonjour, effectivement la locataire est capable de prouver qu'elle habite bien l'appartement (paiement taxe d'habitation, facture d'électricité....) elle a un bail oral qui fonctionne sur les mêmes modalités qu'un bail écrit. Vous ne pouvez pas réclamer de loyers tant que vous n'étiez pas propriétaire. Vous ne pouvez plus demander une résiliation de bail pour défaut

d'assurance puisqu'elle s'est mise en règle. Maintenant vous pouvez envisager de demander une résiliation de bail si elle ne paye toujours pas son loyer (justice). Essayez de trouver un arrangement amiable avec son avocat au moins vous aurez des écrits si elle ne part pas. Commencez quand meme la procédure judiciaire car cela prend du temps, cordialement

Par **crystaline**, le **27/04/2012** à **13:51**

merci pour votre réponse