



Changement de propriétaire/pas de quittances et aucunes infos

Par **mustang08**, le **03/01/2013** à **16:35**

Bonjour,

Mon propriétaire a vendu sans m'avertir, pas d'informations sur mon nouveau propriétaire, pas de nouvel état des lieux, pas d'avenant au bail, pas de quittances de loyer durant 6 mois. Il vient de se faire connaître seulement il y a 2 mois réclamant les loyers impayés. Je lui envoie donc une lettre AR lui rappelant ses obligations en tant que propriétaire donc déjà se faire connaître et les dispositions qu'il aurait du suivre à notre égard.

Courrier resté sans réponse, aujourd'hui je reçois une assignation par voix d'huissier en justice pour paiement de la dette et expulsion en mars 2013.

Vos conseils et articles de loi svp urgent famille de 6 enfants dont un bébé de 18 mois et 1 de 3 mois. **merci**

Par **amajuris**, le **03/01/2013** à **17:46**

bjr,

le nouveau propriétaire avait obligation de vous prévenir afin que vous puissiez lui faire parvenir vos loyers mais cela ne vous empêchait pas de payer vos loyers.

nul besoin de faire un avenant au bail ou un nouvel état des lieux par contre il doit savoir qu'il devra vous rendre le dépôt de garantie versé au précédent propriétaire.

garder bien la lettre recommandée que vous lui avez envoyée ce sera une preuve de votre bonne foi et de sa négligence.

vous pouvez contacter l' ADIL de votre département.

cdt

cdt

Par **cocotte1003**, le **03/01/2013** à **17:54**

Bonjour le bailleur n'a pas à vous avertir s'il vend le bien loué, c'est à dire avec vous et votre bail. Votre bail se continue donc aux memes conditions sans avenants et sans nouvel état des lieux. C'est au nouveau bailleur de se faire connaitre pour vous indiquer la date à laquelle vous devez changer la destination du règlement du loyer et ses coordonnés. Puisque vos loyers ne semblent plus réglés,il est normal que vous n'ayez pas de quittance. Vous etes en retard de paiement de loyer, pourquoi ? il suffit de régler le retard pour que les poursuites s'arretent, cordialement

Par **Lag0**, le **03/01/2013** à **18:19**

Bonjour,

Une chose m'étonne, si comme vous dites, vous n'étiez pas au courant de la vente, vous avez donc continué à payer votre loyer à l'ancien propriétaire, non ?

Il serait donc important de savoir ce qu'il est advenu de tous ces loyers...

Par **mustang08**, le **04/01/2013** à **15:10**

Ce qu'il c'est passé c'est que quand il y a eu changement de propriétaire je n'ai plus eu de nouvelles de mon ancien propriétaire. Pas d'info de changement de propriétaire et plus de quittances du jour au lendemain. Donc plus de loyer de payer et le nouveau propriétaire c'est fait connaître que plusieurs mois plus tard en réclamant des loyers donc de retard. Pourtant après quelques recherches les propriétaires sont dans l'obligation de fournir des quittances de loyer du moment qu'un demande a été faite au préalable, ce qui fut le cas. De plus sans quittances forcément l'allocation logement qui nous étaiet alloué avait donc cessé.

D'autres soucis sont apparu dans le logement pendant ces mois d'absence de propriétaire comme des réparations en principe a charge du propriétaire et aussi un dégât des eaux sur des canalisation non apparentes que mon assurance ne prend pas en charge car c'est a la charge du propriétaire donc son assurance doit être en cause. L'électricité n'est pas aux normes non plus. Je pense faire intervenir une inspection sanitaire pour appuyer le dossier.

Par **mustang08**, le **04/01/2013** à **15:19**

Bonjour a tous

Voici ce que j ai trouvé d'intéressant :

Il a été jugé qu"En cas de manquements par le propriétaire à ses obligations, les juges

peuvent estimer que la rétention de tout ou partie des loyers par le preneur ne peut constituer une cause de résiliation dès lors qu'il n'y a fait justificatif" (Com. 01.06.1964) et, la Cour d'Appel de Paris a jugé à plusieurs reprises que "le défaut de délivrance des quittances par le bailleur constitue un fait justificatif". (CA Paris, 25.06.1990 ; 17.01.1995 ; 19.06.1990).

En conséquence, il semble possible de suspendre le paiement du loyer dès lors que l'absence de remise de la quittance cause un réel préjudice au locataire (par exemple : suspension du versement des allocations logements,etc)

Par **cocotte1003**, le **04/01/2013 à 17:52**

bonjour, étrange l'absence de quittance qui entraîne l'arrêt des allocations logement, je ne fais pas de quittance à mes locataires, je valide seulement leur présence et le montant du loyer à la caf (novembre) mais il est vrai que le bailleur doit vous fournir les quittances si vous le demandez. Les normes électriques changent sans arrêt, donc aucune obligation pour le bailleur à ce niveau du moment que l'installation n'est pas dangereuse. Prenez contact avec l'ADIL de votre secteur, ils vous conseilleront pour tous vos problèmes, cordialement

Par **Lag0**, le **04/01/2013 à 17:58**

[citation]Bonjour à tous
Voici ce que j'ai trouvé d'intéressant :

Il a été jugé qu'"En cas de manquements par le propriétaire à ses obligations, les juges peuvent estimer que la rétention de tout ou partie des loyers par le preneur ne peut constituer une cause de résiliation dès lors qu'il n'y a fait justificatif" (Com. 01.06.1964) et, la Cour d'Appel de Paris a jugé à plusieurs reprises que "le défaut de délivrance des quittances par le bailleur constitue un fait justificatif". (CA Paris, 25.06.1990 ; 17.01.1995 ; 19.06.1990).

En conséquence, il semble possible de suspendre le paiement du loyer dès lors que l'absence de remise de la quittance cause un réel préjudice au locataire (par exemple : suspension du versement des allocations logements,etc)

[/citation]

Bonjour,

Vous faites un sacré raccourcis.

Il ne faut pas confondre le fait qu'un juge peut estimer que le non paiement du loyer n'est pas, dans certains cas, cause de résiliation du bail avec le fait que ces cas autorisent le locataire à ne pas payer le loyer.

Par **miac**, le **04/01/2013 à 18:00**

Bonjour

un autre point très important, votre 1er propriétaire devait vous faire en priorité l'offre de vente du logement, et seulement après votre réponse négative il pouvait vendre à une autre

personne.

je suis toujours très étonné de voir que beaucoup connaissent le nom de celui qui a marqué un but en 1985 mais ne connaissent pas les lois sur le logement ou sur le travail.
bonne soirée

Par **Lag0**, le **04/01/2013 à 18:07**

Bonjour miac,

Peut-être devriez-vous retourner au football...

Dans le cas d'une vente "occupée", c'est à dire locataire en place, le locataire n'a aucun droit de préemption. Le propriétaire n'a aucune obligation de lui faire une offre de vente, il n'a même pas celle de l'avertir qu'il vend le logement.

Vous confondez avec le cas où le propriétaire donne congé à son locataire pour vente. Là, effectivement, le locataire a un droit de préemption...

Par **mustang08**, le **04/01/2013 à 18:09**

Je précise que le logeur est un organisme tout comme l'ancien. (icf a vendu à maison ardennaise sans que l'on soit mis au courant de la vente et donc pas informé. Le fait que le nouveau propriétaire ne c'est pas fait connaître ni même par une quittance de loyé et ou un relevé de situation du foyer a entraîné une suspension arrêt de l'allocation logement.

Par **Lag0**, le **04/01/2013 à 18:41**

[citation]Le fait que le nouveau propriétaire ne c'est pas fait connaître ni même par une quittance de loyé[/citation]

Pour que le nouveau propriétaire vous adresse une quittance de loyer, il aurait fallu que vous lui versiez un loyer ! La quittance est un document qui atteste que vous avez bien payé votre loyer.

Or vous dites que vous ne lui avez jamais versé de loyer, il ne pouvait donc pas vous faire de quittance !

Par **mustang08**, le **04/01/2013 à 18:54**

Vous versez vous de l'argent a un inconnu sans raison?

C'est du n'importe quoi on verse pas son loué à n'importe qui! Et combien y a t'il de propriétaire dans ce pays? Lag0 vous rendez vous compte de vis propos? J'en doute. Pour ma part je ne donne pas de l'argent a n'importe qui. Quand vous achetez un bien je pense pas que vous donnez l'argent au voisin du futur ancien propriétaire sous prétexte qu'il vous fera une facture?

Je vie dans un logement a caractère social qui est soumis à certaines réglementations notamment pour pouvoir obtenir un ayant droit d'allocation logement il faut 1 savoir le nom de son propriétaire 2 lui demandé des quittances de loyer et ou 3 qu'un relevé de situation du foyer soit établie tout les semestres. Le problème c'est que ces trois points n'ont pas été établie des le départ.

Par **cocotte1003**, le **04/01/2013 à 19:36**

bonjour, vous semblez tres contrariée et de ce fait vous ne voulez plus voir la situation tel qu'elle est et cela risque de se retourner contre vous. Prenez contact avec l'ADII ou mieux un avocat, cordialement

Par **Lag0**, le **04/01/2013 à 19:37**

Je ne suis pas certain que vous lisez bien ce que j'écris !
Vous reprochez à votre nouveau propriétaire de ne pas vous avoir donné de quittances de loyer. Ce n'est pas moi qui l'invente, c'est vous qui le dites !
Je n'ai fait que vous rappeler ce qu'est une quittance de loyer, et vous dire qu'il est parfaitement normal que le nouveau propriétaire ne vous en ait pas donné puisque vous ne lui avez jamais versé de loyer.
Il ne peut pas vous fournir une quittance, qui est un document attestant que vous lui avez payé un loyer, si vous ne lui avez pas versé ce loyer !
Tel était mon propos...

Par **mustang08**, le **04/01/2013 à 20:30**

Comme je ne pouvais pas lui verser un loyer puisqu' il a omit de se faire connaître. Je ne peux pas payer un loyer a un propriétaire dont je ne connais ni le nom ni l'adresse, d'ailleurs la caisse d'allocation familiale non plus.

Par **cocotte1003**, le **04/01/2013 à 20:32**

et pourquoi n'avez vous pas payé à l'ancien bailleur puisqu'il vous n'avez pas prévenu de la vente,cordialement

Par **mustang08**, le **04/01/2013 à 21:53**

Car le paiement ce faisait par chèque et qu'il m'a été retourné par absence de destinataire. Apparemment mon ancien logeur a vendu avant de mettre clé sous la porte car même par

téléphone je suis resté sans réponse de l'ancien propriétaire. :/