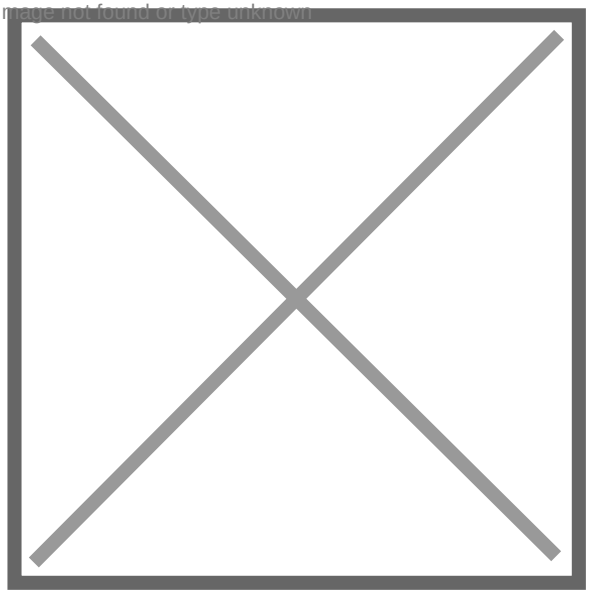
Image not found or type unknown



Congé pour vente légal mais frauduleux

Par **BMWette**, le **09/10/2013** à **06:07**

Bonjour,

actuellement locataire d'un logement vide, je dois quitter les lieux dans 6 mois, mon propriétaire m'ayant donné congé pour vente.
Or il se trouve que cela est consécutif à une plainte que j'ai déposée auprès de la gendarmerie contre mon voisin du RDC (menaces de mort).
Mon propriétaire a tout à fait le droit de me donner congé pour vente, les délais sont respectés mais je le soupçonne de vouloir relouer l'appartement dans 6 mois en prétextant qu'il n'a pas réussi à vendre.
Je suis bientôt à la rue avec mon fils (actuellement au chômage, je ne suis pas en mesure de retrouver un appartement dans le privé et le délai est trop court pour obtenir un logement social) et je voudrais pouvoir me retourner contre mon propriétaire s'il use de manoeuvres frauduleuses pour changer de locataire, sous prétexte que je ne m'entends pas avec le locataire du Rdc.
Je précise qu'en plus de 5 ans ans je n'ai eu aucun impayé et que je suis à jour dans mes loyers.
Merci de m'indiquer les démarches à suivre dès maintenant (estimation du bien pour vérifier que le prix de vente est bien au-dessus du marché etc...)
Au bout de combien de temps le propriétaire peut-il arguer le fait qu'il n'arrive pas à vendre pour relouer son bien?
Merci par avance...

Par **cocotte1003**, le **09/10/2013** à **08:05**

Bonjour, le bailleur est dans son droit S'il vous a envoyé un congé valide. Il peut mettre son bien en vente au prix qu'il désire. Il faudra aller au tribunal pour démontrer que son congé est frauduleux. Allez voir une assistante social, il existe des logements sociaux d'urgence et des aides financières de différents organismes, cordialement

Par **Lag0**, le **09/10/2013** à **08:06**

Bonjour,
Comme vous le dites, le bailleur a tout à fait le droit de vous donner congé pour vente. Et pour l'instant, il ne vous sera pas possible de faire valoir un congé frauduleux.
Pour l'immédiat, il faut juste vérifier que le congé vous a été signifié dans les règles et que le bailleur vous a bien communiquer en même temps l'offre de vente.
Si vous ne désirez pas acheter, vous n'aurez d'autre choix que de partir au plus tard à l'échéance du bail.
Par la suite, pour démontrer un congé frauduleux, il faudra prouver que le bailleur n'a pas vraiment fait ce qu'il fallait pour vendre, pas d'annonce, pas d'agence immobilière mandatée, prix de vente anormalement élevé, etc.
Si le bailleur remet en location le logement avant 6 mois / 1 an et qu'il n'a pas fait toutes les démarches pour vendre durant ce temps, là, vous pourrez envisager une procédure pour obtenir un dédommagement.

Par **BMWette**, le **09/10/2013** à **08:49**

Entendu, je vous remercie.
Il est donc très facile de changer de locataire si sa tête ne revient pas au propriétaire! Il suffit de mettre son appartement en vente et de prétendre au bout de 6 mois qu'on n'a pas réussi à le vendre pour le relouer dans la foulée. De cette manière le propriétaire ne perd pas d'argent et est protégé par la loi!
Pour information, je suis allée voir une assistante sociale et même l'adjoint au maire chargé des affaires sociales. Verdict: 6 mois c'est bien trop court pour obtenir un logement.
Il ne me reste qu'à aménager un box, même si je sais qu'on n'a pas le droit d'y habiter! Ce sera toujours mieux que de camper dehors! Et je verrai par la suite ce que je peux faire...
Merci pour vos réponses!

Par **moisse**, le **09/10/2013** à **09:18**

Bonjour,
[citation]Entendu, je vous remercie.
Il est donc très facile de changer de locataire si sa tête ne revient pas au propriétaire! Il suffit de mettre son appartement en vente et de prétendre au bout de 6 mois qu'on n'a pas réussi à le vendre pour le relouer dans la foulée. De cette manière le propriétaire ne perd pas d'argent et est protégé par la loi! [/citation]
Non ce n'est pas aussi facile. C'est même des fois impossible.
Le propriétaire pratiquant comme vous le décrivez doit attendre bien plus de 6 mois, et ces

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

loyers non encaissés ne seront jamais récupérés.
Alors l'intérêt de donner congé à un locataire tranquille et sans arriérés juste "pour se faire rire" cela n'existe pas.
Si le locataire renonce à son droit de préemption pour cause de prix trop élevé, le propriétaire ne pourra jamais baisser ce prix sans que son notaire n'interroge l'ancien locataire qui dispose d'un nouveau droit de préemption.

Par **Lag0**, le **09/10/2013** à **09:34**

[citation] Il suffit de mettre son appartement en vente et de prétendre au bout de 6 mois qu'on n'a pas réussi à le vendre pour le relouer dans la foulée.[/citation]
Est-ce ce que je vous ai dit ?
[citation]Par la suite, pour démontrer un congé frauduleux, il faudra prouver que le bailleur n'a pas vraiment fait ce qu'il fallait pour vendre, pas d'annonce, pas d'agence immobilière mandatée, prix de vente anormalement élevé, etc. [/citation]

[citation]De cette manière le propriétaire ne perd pas d'argent et est protégé par la loi! [/citation]
Il perd, bien entendu, les loyers non encaissés pendant le temps où le logement n'est pas loué.

Par **BMWette**, le **09/10/2013** à **09:42**

De connivence avec l'agence qui gère son bien, il peut parfaitement estimer à la fin de mon congé qu'il n'a pas trouvé acquéreur et le relouer aussi sec.
Que dit la loi? Y a t-il un délai minimum à respecter pour être crédible?

Par **BMWette**, le **09/10/2013** à **09:43**

J'oubliais: encore merci pour vos réponses ultra rapides!

Par **Lag0**, le **09/10/2013** à **09:45**

La loi ne fixe aucun délai précis. C'est au cas par cas qu'un juge déciderait s'il était saisi.
Je vous donnais un délai de 6 mois à un an en exemple, à condition que la recherche d'acquéreur soit bien réelle.

Par **BMWette**, le **09/10/2013** à **10:01**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Entendu. Je verrai bien si j'ai vu juste ou pas... Merci pour les infos, je retourne à mes cartons. Cordialement...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés