



Congés pour vente - fraude

Par **Piti**, le **08/03/2014** à **05:32**

Madame, Monsieur,

Je quitte l'appartement que je loue en plein Paris avec mes 4 enfants suite à un congé aux fins de vente en bonne et due forme (pas de reprise affichée, ni de vente à un proche)

Or, tout l'immeuble est en train d'être investi des héritiers qui font travaux, crémaillères, etc. (confirmé par ma gardienne et mot avertissant la pendaison avec le nom du petit fils).

Si j'accepte l'idée qu'un propriétaire reprenne son logement, l'idée de faire les frais d'une opération de contournement de la loi ne me laisse pas les bras ballants.

Si le futur montre qu'il n'y a pas de mandat de vente et que - comme dans les autres appartements - mon appartement est occupé par un enfant ou petit enfant, j'aurai de bonnes raisons de penser qu'il s'agit d'un don à un héritier camouflé.

Qu'en pensez-vous et que me conseillez-vous de faire pour faire réagir la justice.

Je vous remercie pour votre conseil

Bien cordialement

Par **moisse**, le **08/03/2014** à **08:54**

Bonjour,

[citation]Si j'accepte l'idée qu'un propriétaire reprenne son logement, l'idée de faire les frais d'une opération de contournement de la loi ne me laisse pas les bras ballants. [/citation]

Quel contournement de la loi ?

Le congé pour vente est plus contraignant pour le bailleur que le congé pour reprise. En effet dans le cas d'une vente le locataire bénéficie d'un droit de préemption mais pas dans le cas d'une reprise pour occupation.

[citation]Si le futur montre qu'il n'y a pas de mandat de vente et que - comme dans les autres

appartements - mon appartement est occupé par un enfant ou petit enfant, j'aurai de bonnes raisons de penser qu'il s'agit d'un don à un héritier camouflé. [/citation]

Une donation immobilière camouflée ?

J'ignore comment c'est possible et j'aimerais bien connaître le truc pour mon compte personnel. Ceci étant je n'aurai pas agit comme votre bailleur, je vous aurai donné congé pour reprise donc sans risque de préemption puis effectué donation camouflée ou non.

Par **Lag0**, le **08/03/2014** à **08:55**

Bonjour,

S'il s'agit bien d'une location vide, puisque vous avez reçu un congé pour vente, vous avez du déjà recevoir une offre de vente (droit de préemption du locataire). Je suppose que vous avez refusé cette offre puisque vous quittez le logement.

Il vous faut donc vérifier que le logement est bien à vendre et au même prix qu'il vous a été proposé lors du congé. Si le vendeur baisse le prix, il doit à nouveau vous faire une proposition de vente car à chaque baisse de prix, il doit purger à nouveau le droit de préemption.

Par **Piti**, le **08/03/2014** à **11:33**

Merci à Moisse et Lago pour vos réponses.

Si il s'agit effectivement bien d'une vente et pas d'une reprise, je n'ai aucune objection sur la démarche de ma propriétaire.

Après 1 mois de prospection auprès des banques et courtiers, il s'avérait que j'étais au-dessus de la limite de mes possibilités d'emprunt et dans le 4 mois qui m'étaient impartis après ma notification d'achat éventuel. Je suis partie à la chasse au logement et me suis décidée/ précipitée pour signer un bail à la première occasion potable, épuisée au terme de 1 mois et demi de recherches assidues et de nuits blanches du fait de l'enjeu important (loger les 4 adolescents dans Paris).

Si je me suis un peu mise dans la peau du propriétaire sans doute impatient de récupérer son bien, je pense logique et légitime de prendre des informations froides sur la régularité de la procédure puisque tout a été fait selon la règle dans le plus grand silence et la plus grande froideur, donc sur le terrain de la législation.

- Vous pourrez peut-être m'éclairer sur les conséquences d'une discordance sur le numéro de lot de la cave de mon bail et du congé aux fins de vente (à priori anodine et ne remettant pas en cause la validité du congé, mais ne sait-on jamais ; il me semble qu'il y ait une attention particulière de certains juges sur la façon dont a été rédigé le congé)

- Et je pense pouvoir exiger de la propriétaire la notification de l'acte de vente

J'ai besoin d'être rassurée ;

Bien cordialement

Par **moisse**, le **08/03/2014** à **15:20**

Bonjour,

[citation]Et je pense pouvoir exiger de la propriétaire la notification de l'acte de vente[/citation]

A quel titre ?

Surtout que le propriétaire ne possède pas l'acte de vente, c'est l'acquéreur qui le reçoit chez le notaire.

Le propriétaire est juste en possession, sur sa demande, d'une attestation de vente.

[citation] Vous pourrez peut-être m'éclairer sur les conséquences d'une discordance sur le numéro de lot de la cave de mon bail et du congé aux fins de vente [/citation]

C'est une erreur de plume qui ne vous porte aucun préjudice pas plus que de vicier le droit de préemption dont vous avez bénéficié.

Vous pouvez toujours saisir les tribunaux en vue de négocier une juste indemnisation d'un préjudice allégué suite à un congé estimé frauduleux.

Mais je ne vois guère d'espoir quant à sa prospérité, ce qui signifie que vous aurez à payer votre avocat et celui de votre adversaire.

Par **Piti**, le **08/03/2014** à **19:16**

Moisse,

Je vais donc faire comme je pense devoir faire et si mon propriétaire réagi comme vous, il y a de grandes chances pour que la justice me prenne d'autant plus au sérieux.

Bien cordialement

Par **aliren27**, le **08/03/2014** à **20:21**

Bonjour,

[citation]Je vais donc faire comme je pense devoir faire et si mon propriétaire réagi comme vous, il y a de grandes chances pour que la justice me prenne d'autant plus au sérieux[/citation]

vous avez raison, mais surtout, revenez sur le forum nous donner le résultat..... je suis curieuse de savoir a combien de DI vous serez condamné.....si le tribunal de vous déboute pas au vu des pièces présentées...

Bonne fin de week end.

Par **Piti**, le **08/03/2014** à **23:58**

Houla !! C'est pire que ce que j'imaginai !

Par **aliren27**, le **09/03/2014** à **07:29**

Bonjour,

vous savez, la justice n'aime pas beaucoup les personnes procédurières pour un oui ou pour un non ou parce qu'on leur a dit que Et j'en vois très souvent qui arrivent en fanfaronnant en étant certains de leurs droits ou qu'il y a un vice et qui repartent la tête basse avec dans 90 % des cas des DI et des frais de dépens à leur charge.... Mais bon, tenter l'expérience du tribunal puisque vous êtes certain d'être victime d'une vente frauduleuse !! perso au vu de ce que vous écrivez, rien d'illégal....

1 - Congés donné dans les règles

2 - non exécution du droit de préemption cause refus crédit

D'autre part, le bailleur est en droit de faire des travaux avant de vendre, et même de vendre à un proche (son fils) qui ne s'était pas manifesté avant le congé, car dans ce cas la vous n'auriez pas eu la possibilité d'exercer votre droit de préemption..... mais bon, comme vous savez tout cela....

Cordialement