

Image not found or type unknown



Vente prochaine de l'immeuble

Par **malin 25**, le **09/11/2014** à **10:34**

Bonjour,

Locataire depuis 18 ans (j'en ai 66 ans et je vis en couple) j'ai appris dernièrement, par un cabinet de diagnostic thermique, que mon proprio s'apprêtait à vendre l'immeuble. Il me demandait de leur laisser l'accès de l'appartement et de leur donner ma facture de gaz. En ont-ils le droit ? Comment réagir devant les futures visites suite à la vente future ? Quels sont mes droits et recours si le proprio me met dehors ?

Merci pour vos conseils avisés.

Par **Michel**, le **11/11/2014** à **10:32**

Bonjour,

Votre bailleur ne peut arrêter votre bail que par lettre recommandée, 6 mois avant l'expiration de celui ci.

Par contre, il peut très bien vendre son immeuble, votre bail étant automatiquement transféré au nouveau propriétaire.

Par **Pegasus**, le **14/11/2014** à **21:07**

[citation]Votre bailleur ne peut arrêter votre bail que par lettre recommandée, 6 mois avant

l'expiration de celui ci. [/citation]

Oui mais à condition de respecter l'article 15 de la loi du 6 Juillet 1989 qui énonce que le congé doit être justifié soit par la décision du bailleur de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

[citation]Par contre, il peut très bien vendre son immeuble, votre bail étant automatiquement transférer au nouveau propriétaire.
[/citation]

Oui mais à condition de vendre à un investisseur qui recherche un bien déjà loué.

Sinon le propriétaire peut très bien adresser à son locataire un congé pour vendre en respectant les formes et délai prévu par la loi.

S'il s'agit d'un bail d'habitation régi par la loi du 6 Juillet 1989 le congé pour vendre doit être donné moyennant un délai de préavis de 6 mois. Le congé doit être donné par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier et doit notamment contenir une offre de vente au profit du locataire qui bénéficie d'un droit de préemption.

Vous ne pouvez pas vous opposer à la visite de votre appartement.

Selon l'article 4 de la loi de 1989, les visites peuvent avoir lieu les jours ouvrables, ce qui exclut les dimanche et jours fériés, mais pas le samedi. La durée des visites ne doit pas dépasser plus de deux heures par jour. En revanche, la loi ne fixe pas d'horaires. Aux parties de se mettre d'accord sur les heures de visite.

consultez votre bail pour voir ce qui est prévu à ce sujet.

Attention les congés pour vendre sont souvent entachés de nullité et il ne faut pas hésiter à les contester.

Par **Lag0**, le **15/11/2014** à **09:22**

[citation]Vous ne pouvez pas vous opposer à la visite de votre appartement. [/citation]

Bonjour,

Aucune loi n'impose au locataire la visite de son logement. Une telle obligation ne pourrait provenir que d'une clause du bail.

On ne peut donc pas dire, à priori, que le locataire ne peut pas s'opposer à la visite de l'appartement pour vente. Il n'y a que si une clause du bail le prévoit et à condition que cette clause ne soit pas abusive, donc qu'elle respecte les limitations données par la loi 89-462, que le locataire sera contraint de s'y conformer.

Par **Pegasus**, le **15/11/2014** à **10:21**

[citation]. Il n'y a que si une clause du bail le prévoit et à condition que cette clause ne soit pas abusive, donc qu'elle respecte les limitations données par la loi 89-462, que le locataire sera

contraint de s'y conformer.
[/citation]

Et que se passe t-il si aucune clause du bail ne prévoit de visite ?

Eh bien la loi du 6 juillet 1989 étant d'ordre public dans son intégralité, l'article 4 de la loi va s'appliquer de facto : " Est réputée non écrite toute clause :

a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables"

A contrario le locataire est donc bien obligé de laisser visiter son appartement dans les limites prévus par ce texte ainsi que je l'ai indiqué dans ma réponse.

D'ailleurs comment pourrait-il en être autrement, pour vendre un bien il faut pouvoir le faire visiter.

Il est d'ailleurs prévu qu'en cas de défaut d'accord amiable le bailleur puisse adresser une requête au président du tribunal d'instance afin d'être autorisé à pénétrer dans les lieux, au besoin avec le concours de la force publique.

Par **Lag0**, le **15/11/2014 à 11:09**

Vous avez une drôle d'interprétation de la loi !

La loi 89-462 ne fait que déterminer ce qui est une clause de visite abusive, rien de plus. Elle fait donc référence à une clause du bail.

Seule cette éventuelle clause peut prévoir des visites en vue de la relocation ou de la vente. Aucune loi ne les prévoit !

Donc s'il n'y a pas de clause de visite au bail, le locataire n'a aucune obligation de laisser visiter le logement, tout simplement.

Le bailleur qui voudrait alors en imposer ne pourrait que s'adresser au tribunal d'instance qui statuerait au cas par cas.

Puisque vous connaissez bien la loi 89-462, relisez l'article 7 qui commence par "Le locataire est obligé :" et voyez s'il est question de visite pour vente. Il n'y est question que des visites pour travaux.

Les visites pour vente ou relocation ne peuvent être que contractuellement fixées par le bail ou imposées par une décision judiciaire, elles ne sont pas "de droit".

Par **Pegasus**, le **15/11/2014 à 13:00**

[citation]Les visites pour vente ou relocation ne peuvent être que contractuellement fixées par le bail ou imposées par une décision judiciaire, elles ne sont pas "de droit".
[/citation]

Et s'il s'agit d'un bail verbal on fait comment ? On va obligatoirement devant le tribunal pour être "dans son droit".

La doctrine est unanime pour considérer que :

"En tant que propriétaire, on a le droit, pendant le préavis du bail, de faire visiter le logement deux heures par jour, chaque jour ouvrable, pour assurer sa relocation ou sa vente (art. 4 a de la loi du 6.7.89). Il faut toutefois obtenir l'autorisation expresse du locataire avant d'entrer dans les lieux."

Tous les commentateurs de la loi du 6 Juillet 1989 sont d'accord sur ce point.

Nous sommes donc nombreux (dont des juristes réputés) à avoir une "drôle d'interprétation de la loi"

A ce stade de la discussion je voudrais dire que je trouve ce genre de polémique totalement stérile et de nature à perturber la personne non juriste qui pose une question sur ce forum. L'auteur de la question désirait savoir notamment "Comment réagir devant les futures visites suite à la vente future ?"

Je lui ai indiqué qu'elle ne pourra pas s'opposer à la visite de son appartement, sous certaines conditions, et de consulter son bail pour voir ce qui était prévu.

Et quel que soit le raisonnement ou le cheminement intellectuel que l'on fait, **il ne pourra pas s'y opposer** dans les limites prévus par la loi.

In fine il faudra qu'il fasse visiter.

ce genre de discussions devrait être réservé aux forums "bavardages" ou "débats juridiques" comme ne faisant que compliquer les choses pour l'auteur d'une question.

Par **Lag0**, le **15/11/2014 à 13:27**

Alors, vous l'avez lu ou pas l'article 7 ?

Vous y avez trouvé l'obligation pour le locataire de laisser visiter le logement ?

Je vous rappelle que c'est à celui qui prétend avoir un droit de le prouver, or, ne vous en déplaît, comme dit plusieurs fois, aucun texte ne donne au bailleur le droit de visite pour vente. Le seul droit qui lui est donné, c'est d'insérer une clause de visite au bail, clause qui elle est encadrée par la loi.

Mais rassurez-vous, vous n'êtes pas le seul à faire cette confusion, de nombreux sites la font. A mon avis, ils partent du principe que tous les baux présentent la clause de visite, ce qui n'est pas le cas en vérité.

Ne serait-ce d'ailleurs que mes propres baux, car j'omets volontairement cette clause. J'ai le respect de la tranquillité des locataires qui me font la confiance de louer mes logements.

Lorsque je veux vendre un logement, soit je profite du congé d'un locataire, soit je lui donne congé, et j'attends qu'il soit parti avant de faire visiter le logement.

Par **aguesseau**, le **15/11/2014 à 17:18**

Pegasus,

vous écrivez pourtant qu'il faut obtenir l'accord expresse du locataire pour entrer dans les lieux.

Donc sans décision de justice, le locataire peut a contrario, refuser l'accès de son logement.
cdt