



## Annulation Compromis de Vente suite a Decouverte Bail Oral

Par **SECOUR**, le **29/05/2018** à **17:04**

Bonjour,j'ai visité un bien vendu loué pour lequel j'ai fait une offre il y a une 20 aine de jours . Il est vendu loué avec congé pour vente pour un locataire et congé pour travaux pour le deuxieme ( il est dans un piteux etat ).

Le compromis a ete signé en agence et les locataires sont réputés bon payeurs , ils ont meme ouvert leurs logements pour les diagnostics amiante etc .....

Le compromis porte bien une mention de la vente loué avec les AR des deux congés pour vente.

Le soucis est que en achetant loué je reprends les baux ( qui sont la oraux , je ne pensais vraiment pas cela possible en France en 2018 surtout que les logements ne sont censés ete loués de la sorte que depuis 8 ans ) , je viens d'apprendre que les baux sont oraux ( lors de la visite et la signature du compromis je les avais demandé mais cela ne fugure nule part sur le compromis ou dans un échange mail ou message , l'agent immo n'a pas clairement dit que le bail etait oral ).

Je souhaite donc savoir si cet element me permet d'annuler le compromis car un bail se doit d'etre écrit , le probleme avec les baux oraux etant l'absence de clause resolutoire ....

Quesce qui me garantit que les locataires partiront a la date de congé figurant dans les lettres envoyées par LRAR par l'agence Immo ?

Il s'agit de mon premier achat, j'ai l'impression de m'etre bien fait berner , j'arrive pas a y croire ....

Par **Lag0**, le **29/05/2018** à **17:10**

Bonjour,

Il y a un problème dans l'énoncé de la situation !

Vous dites d'un coté qu'il y a eu des congés pour vente de donnés aux locataires et ensuite vous dites que vous achetez "occupé" avec reprise des baux.

Or c'est impossible !

Soit il y a bien eu congés pour vente et donc vous achetez "libre".

Soit il n'y a pas eu congés pour vente et vous achetez "occupé".

Par **SECOUR**, le **29/05/2018** à **17:29**

Bonjour ,

merci pour la réponse , je précise.

L'acte sera signé en fin d'été mais les congés ne perdront effet que en novembre .... quand je vais signer le bien sera toujours occupé il me semble ..je ne pourrais donc pas transformer l'immeuble en habitation principale ( je prends un credit dessus donc il ya ça aussi )....

Par **morobar**, le **29/05/2018** à **18:57**

Bonsoir,

Il parait plus prudent de différer la réitération lorsque les locaux seront vides.

Sinon vous partez pour une grosse galère pluriannuelle si un locataire s'incruste et discute, à tort ou à raison, le congé.

Par **SECOUR**, le **29/05/2018** à **19:34**

Puis je contraindre le vendeur a le faire ?

Le fait que le bail soit oral et que la précision n'a pas été faite peut il être considéré comme DOL ?

Ce n'est pas tant le fait que il y ait des locataires qui me gênent c'est le fait que il n'y ait pas de bail écrit avec les clauses résolutoires ( le congé pour vente ou travaux , j'ai les deux en fait il d'ailleurs partie ? )

De même si après expiration du délai ils restent dans le logement l'indemnité d'occupation sera t'elle plus élevée qu'un loyer , si oui de cb ? ( je pose la question car un crédit est demandé et quasiment accepté , donc je m'inquiète pour l'équilibre de mes finances )

Une question subsidiaire si je fais des travaux après expiration du préavis ( si le logement avec travaux se libère...) l'occupant du logement restant pourra t'il m'attaquer pour nuisances ?)

Par **morobar**, le **29/05/2018** à **19:43**

Contraindre à faire quoi ?

Il n'y a pas de dol, puisque vous êtes informé de la situation.

Vous indiquez au notaire que vous n'accepterez la réitération qu'après avoir constaté la libération effective des locaux et le même état descriptif du bien (on a vu des locataires évincés ruiner les locaux, casse des cheminées...).

Dans ce domaine soit vous êtes costaud, soit vous renoncez.

Par **SECOUR**, le **29/05/2018** à **19:52**

Je préférerais une jurisprudence ou un article de loi avant d'y aller, histoire de ne pas être attaqué pour rupture du pré contrat et récupérer les 5% versés le jour du compromis.....

Vous parlez d'être costaud mais d'expérience cela marche mieux en complément d'autres arguments...

quitte à en parler, si je notifie la banque, cela risque t'il de motiver un refus de crédit ? auquel cas je pourrais après quelques refus supplémentaires passer par la clause suspensive ( je pense que les banques sont allergiques aux risque ) ?

Par **Lag0**, le **30/05/2018** à **08:02**

[citation]Il est vendu loué avec congé pour vente pour un locataire et congé pour travaux pour le deuxieme ( il est dans un piteux etat ). [/citation]

Je reviens là dessus car ce n'est pas clair, pourquoi n'y a t-il pas 2 congés pour vente ?

Le congé pour motif légitime et sérieux (ce que vous appelez congé pour travaux) risque d'être déclaré non valable s'il y a vente !

Par **morobar**, le **30/05/2018** à **08:38**

Bonjour,

Quand j'écris "être costaud" c'est au sens figuré, être averti et posséder suffisamment de culture juridique pour mener à terme une instance qui autrement durera des années.

Ce n'est pas pour manier une batte de base-ball.

Comme manifestement ce n'est pas le cas mon conseil est d'abandonner le projet.

J'ignore quels articles de loi ou décisions jurisprudentielles vous souhaitez et surtout pour quoi faire exactement.

Par **SECOUR**, le **30/05/2018** à **15:15**

Bonjour

donc pour préciser

le logement en congé pour travaux est occupé a reçu son congé pour travaux car le sol menace d'atterrir dans la cave en dessous .

Le deuxième logement qui est lui plus "habitable" a reçu un congé pour vente.( deux semaines plus tard)

Les deux ont reçu les LRAR et on signé.

Dans le compromis de vente il est marqué que les deux logements sont loués et la phrase tourne a peu près ainsi ; loués au conditions stipulées plus loin dans le document , le bail devait être rajouté plus tard par l'agent immo qui a déclaré avoir du mal joindre le vendeur, c'est comme cela que je me retrouve hors du délai de 10 jours calendaires pour faire jouer mon droit de rétractation , je ne m'etait pas inquiété car pour moi tout bail est signé et la mention du compromis stipulait que un document serait joint....bref j'ai reçu le compromis par la poste avec LRAR moi aussi ( un autre membre de ma famille a signé, je travaille ) , suite a quoi j'ai relancé l'agent immo qui m'annonce en ce début de semaine que le bail est oral( le pire possible pour un proprio , rassurez moi dans ce cas c'est au locataire d'apporter la preuve du début de la location en cas jugement pour casser le bail ? car si j'achète et que je n'ai pas tous les docs .... on risque de partir pour un rodeo très long ).

Par **Lag0**, le **30/05/2018** à **16:18**

Le bail oral est effectivement problématique lorsque le bailleur veut donner congé. En effet, le congé ne peut être donné que pour l'échéance du bail et il est parfois difficile de dater précisément cette échéance sans bail écrit.

Par **morobar**, le **30/05/2018** à **18:10**

En outre le congé "pour travaux" parait très discutable.

Je ne comprends d'ailleurs pas pourquoi ne pas donner le même congé pour vente.

Soit dit au passage lors de la présentation du problème il a été indiqué:

"avec les AR des deux congés pour vente. "

Il faudrait savoir car un congé pour travaux pourrait déboucher sur un contentieux et maintien dans les lieux du locataire concerné.

Par **SECOUR**, le **30/05/2018** à **19:11**

Il y a en effet les deux ( j'ai mal tourné ma phrase ) , l'état du logement le justifie probablement versus un congé pour vente , il y'a pas mal de réparations la dessus notamment le plancher qui risque de céder a terme et finir dans la cave.

Dans tous les cas les biens étant loués meublés et la reconduction arrivant a date anniversaire du bail (le bail meublé dure un an a reconduction tacite il me semble ) si le locataire arrive a prouver sa date d'entrée.....il ne pourra différer l'exécution légale des congés

que jusque celle ci non ? donc au maximum de quelques mois ? mieux vaut ça que des années a différer la transformation en mon habitation principale...

ps: peut être devrais je créer un autre sujet pour clarifier le problème , car suite a cette discussion il me semble avoir deux situations différentes

-le congé pour vente d'un bail oral ( comme j'achète il ne devrait pas être discutable car il comporte toutes les informations nécessaires pour le rendre valable, c'est pourtant lui qui m'inquiète le plus car le logement loué est de loi celui en meilleur état )

-le congés pour travaux , un peu antérieur concernant un appart ou des travaux sont plus qu'indiqués , notamment pour ce qui est réfection des planchers , murs, fenêtres....elec et j'en passe( je m'etone même que quelqu'un y habite..) .

Par **SECOUR**, le **30/05/2018** à **19:13**

Puis-je demander au vendeur de donc donner un autre congé mais pour vente celui la au locataire ayant reçu celui pour travaux ?

Par **Lag0**, le **31/05/2018** à **08:03**

[citation]Dans tous les cas les biens étant loués meublés et la reconduction arrivant a date anniversaire du bail (le bail meublé dure un an a reconduction tacite il me semble ) si le locataire arrive a prouver sa date d'entrée.....il ne pourra différer l'exécution légale des congés que jusque celle ci non ?[/citation]

Attention, le bail meublé suppose un contrat écrit avec inventaire des équipements. Comme ici vous dites qu'il n'y a pas de bail écrit mais un bail verbal, c'est donc un bail vide avec échéance triennale (voir même 6 ans si le bailleur est une personne morale).

Par **SECOURbis**, le **31/05/2018** à **20:34**

Bonjour (j'ai du créer un nouveau compte car je ne suis pas capable de me connecter depuis un portable) il y a donc une erreur suplimentaire dans le compromis qui stipule des logements loués meublés, alors que de part la nature du bail ce bien est considéré comme loué vide..... Il y a pire la propriétaire vient de faire une attestation sur l'honneur avec le moi de septembre pour la date de début de bail.....ce qui implique unier délai pour réception du congé en mars 2018 si je comprends bien.....

L'agent immobilier se veut rassurant quand à la suite des évènements...

Quelle garanties et recours me sont possibles

Dois-je informer le notaire, la banque, menacer de faire appel à un avocat ?

Quid des 5% versés le jour de la signature du compromis ?

Par **morobar**, le **01/06/2018** à **09:03**

Au point où vous en êtes il parait difficile de reculer.

Par contre vous pouvez/devez attendre l'échéance des congés pour vérifier et signer avec une totale libération des lieux.

Une situation différente constituerait un motif d'annulation.

Mais vous pouvez déjà soumettre la question au notaire en lui signalant les différents renseignements que vous avez obtenus ici.