



Conflit avec mon proprio sur le droit de visite et d'acquisition

Par **James74**, le **22/01/2013** à **14:09**

Sous un bail de 3ans en location (actuellement à la moitié de celui ci) mon proprio souhaite vendre loué son appartement (à 1/3 de plus que le prix du marché. Alors que pour bcp de défauts dont je suis conscient en tant que locataire, il ne les vaud pas).

Mais sans "réelle mise en vente" il trouve des potentiels acquéreurs(pas d'annonces ou autre. Et il dit lui même d'ailleurs que l'appartement n'est pas en vente. Sacrement ambiguë tout de même..) et ne me permet pas de me porter acquéreur (de peur surement que j'annonce aux visiteurs la vraie couleur de l'appartement et l'immeuble dans la négociation); il souhaite alors directement faire une visite à ces potentiels acquéreurs certainement plus intéressants que moi pour ce prix exubérant... Et me demande donc de rester neutre pendant la visite.

Mes questions sont :

Mon proprio peut il « essayer de vendre » l'appartement sans m'autoriser à me proposer acquéreur ?

A t'il le droit de faire des visites d'appartement ainsi sans mise en vente réelle et prouvée de l'appartement ?

Vais je à l'encontre de ses droits si je souligne les réels défauts de l'appartement lors d'une visite dans le but de faire baisser le prix dans le cas où je peux me porter aussi acquéreur (et espérant bien sûr le droit de préemption) ?

Dans mon contrat il existe une clause spéciale "Droit de visite mensuelle du bailleur" sur laquelle il s'appuie pour attaquer mon refus de faire visiter.
Concernant celle ci, n'est elle pas abusive déjà et peut il revendiquer grâce à elle un droit de faire visiter l'appartement à autrui ? (et donc pourrait il le faire tous les mois ?)

Et que risque t'on exactement dans mon cas si je m'oppose définitivement à ces visites (tjs dans le cadre ou il me dit que l'appartement n'est pas à vendre et que je ne peux participer à son acquisition) ?

Puis je au cas où contre attaquer ce proprio si celui ci m'attaque ?

Merci beaucoup pour vos réponses si vous avez le temps de me lire.

Par **Lag0**, le **22/01/2013 à 14:31**

Bonjour,

Tout d'abord, s'agissant d'une vente "occupée", vous n'avez aucun droit de préemption en tant que locataire.

Le propriétaire n'a même pas obligation de vous avertir de la vente, seul l'acheteur devra se faire connaître une fois la vente réalisée (pour que vous lui versiez les loyers). Il n'y a de droit de préemption qu'en cas de congé pour vente.

Pour ce qui est des visites, une clause de visite mensuelle est une clause abusive et est donc réputée non écrite. Les seules closes légales du bail concernant les visites sont pour les visites en cas de vente ou de relocation. Voir donc si le bail comporte une telle clause.

Par **James74**, le **22/01/2013 à 15:03**

Merci pour votre rapide réponse.

Donc déjà le droit de préemption annoncé par ce proprio est faux (c'est ce qui me semblait avoir lu dans ce cas. Mais comme il me l'indiquait de droit, je ne savais plus trop). A t'il le droit de me mentir comme ça ? Puis je en tenir compte pour la suite ?

Bref je ne tiens donc plus compte non plus de cette clause de visite mensuelle abusive.

Il y a en effet la clause habituelle pour les visites dans le cadre de la vente (2h par jour ouvrables ect...) Mais bien que je savais qu'il n'avait pas l'obligation de me prévenir de la vente car appartement en vente loué, vous en conviendrez que pour le faire visiter, automatiquement il a besoin de mon accord et par ce biais je suis obligatoirement au courant d'une vente (ca n'a ni queue ni tête je trouve ce texte de loi)

Et cela me fait donc revenir à certaines de mes précédentes questions :

Même si je ne suis pas censé être au courant (bien que donc je le suis forcément par le biais de cette demande de visite) l'appartement est il alors considéré en vente ou non ?

(De plus j'ajouterai qd même qu'il affirme lui même : cet appartement n'est pas en vente !)

Je ne comprends vraiment plus si j'ai obligation de visite, qui est bien stipulé dans le contrat «

dans la vue d'une vente » ?

N'ai je vraiment pas le droit de me porter acquéreur ?

Vais je à l'encontre de ses droits si je souligne les réels défauts de l'appartement lors d'une visite dans le but de faire baisser ce prix (en étant dans la négociation ou pas finalement) pour limiter ce prix que j'estime complètement abusif. (même si cela ne me concerne éventuellement pas) .

Peux t'il m'attaquer pour mon refus actuelle de visite, vu qu'il s'appuie sur la clause abusive pour me faire peur, ne me confirme pas la vente.. ?

Je préciserai qu'il s'agit juste au final qu'éthiquement je trouve cette vente vraiment pas correct. Qu'elle soit pour moi ou pour qq un d'autre. Qu'il puisse essayer d'arnaquer des gens sous mes yeux sans que je n'ai le droit d'avouer les faiblesses de l'appartement et de l'immeuble...

Tout ca en proposant en plus un prix qui fait que ce petit appartement devient complètement inaccessible au commun des gens (il annonce qd même 3000€ de plus le m2 ! que le prix du marché. En prix de départ. Et sans même tenir compte des défauts majeurs de l'appartement et de l'immeuble. Sans surtout vouloir les avouer...).

Merci beaucoup !

Par **Lag0**, le **22/01/2013 à 17:11**

Bonjour,

Vous pouvez, bien entendu, vous porter acquéreur si vous savez que le bien est à vendre, mais vous êtes à égalité avec n'importe quel acheteur puisque pas de droit de préemption. Le propriétaire n'a donc pas à tenir compte de votre proposition d'achat s'il ne le souhaite pas. Pour ce qui est des visites, il est bien évident que si le propriétaire fait des visites en vu de vendre, c'est qu'il compte vendre !

En revanche, s'il vous affirme qu'il ne compte pas vendre, vous n'avez alors aucune obligation de laisser visiter !

Et pour ce qui est du prix, le propriétaire en demande le prix qu'il veut, après, ça se vend ou pas...

Par **cocotte1003**, le **22/01/2013 à 17:36**

Bonjour, vous n'avez pas à intervenir dans les visites, votre présence est nécessaire afin qu'il n'y ait pas de problème de casse, de vol.... votre bailleur vend au prix qu'il veut et les acheteurs achètent, eux aussi, au prix qu'ils veulent, cela ne vous concerne pas, cordialement

Par **James74**, le **22/01/2013 à 17:53**

Bonjour cocotte1003,

Mais n'ai je pas le droit de dire ce que je veux en étant chez moi ? On peut m'interdire ça ?

Bon tournons ça plus créativement : si j'affiche partout chez moi les points négatifs sur mes murs (genre papier scotché avec marqué : "Gros problème d'insonorisation", "conduite de gaz obsolete", "isolation thermique nulle", "cambriolage régulier dans l'immeuble"...). ? Toujours pas le droit de gérer ma propre deco ?

Bon je provoque.

Mais parce que tout ça je sais qu'il ne va pas le dire lors des visites. Alors oui ça ne me concerne pas directement. Mais ça me concerne qd même car le prix abusivement haut ne doit pas être ce qu'il ai. Et que je ne pourrais jamais proposé autant que des gens qui ignore ces points. Car en apparence il possède des charmes cet appart. En apparence...

Et je ne comprends pas qu'on ai pas le droit de dire la vérité en étant chez soit. Je n'inventerai rien. Je veux révéler seulement. Interdit et je risque qq chose ?

Merci encore.

Par **cocotte1003**, le **22/01/2013 à 18:05**

Vous n'etes pas chez vous, l'appartement ne vous appartient pas. Le bailleur est libre de vendre à qui il veut et ne pensez pas qu'il acceptera de vous vendre si vous avez de mauvaise relation. il peut toujours porter plainte puisque vous entravez la vente car vous lui portez préjudice, cordialement

Par **James74**, le **22/01/2013 à 18:30**

Ca je me doute cocotte1003 que ce n'est pas dans mon intérêt d'achat.

Mais que voulez c'est comme ça, je suis éthiquement contre ces prix exubérants d'appartements qui empêchent les "pas ultra riches" d'acheter aujourd'hui (je vis à Paris..si ça peut aider à comprendre. Vous voyez ce que ça devient...). Ce n'est pas que dans mon intérêt que je suis contre cette façon de faire.

Alors oui après je ne vais pas me battre. Je me tairai. Sagement. En pensant "Ouh comme vous vous faites rouler mes pauvres gens..."

Mais dites moi svp cocotte1003, c'est ou chez moi alors ?

Je paye un loyer de 1000€ pour 30m2.

Et ce n'est pas chez moi ? Merde alors...

Vous êtes sur de ça ? Il me semblait qu'une location faisait que ce n'était plus, le temps du contrat, chez mon proprio. Sinon il aurait le droit de rentrer comme il veut non ?....

Par **Lag0**, le **22/01/2013 à 19:00**

Effectivement, contrairement à ce qui a été dit, durant le bail, vous êtes chez vous dans le logement, c'est votre domicile et non celui du propriétaire.
Mais je pense que ce n'est pas ce qu'a voulu dire cocotte...

Par **James74**, le **22/01/2013 à 20:16**

Merci pour vos réponses. Elles m'ont vraiment bien aidé.
Même si je ne comprends donc au final, que si c'est bien chez moi, comment se peut il que je puisse causer du tort en disant quoi que se soit. En sommes cette visite devrait être considérée comme une invitation de ma part. Et sur ce je n'aurait pas le droit de m'exprimer librement ? Puis je par pure curiosité vous demander quel est le texte de loi qui me l'interdit dans ce cadre ?
Même si je vous l'accorde entièrement, ce n'est bien sûr absolument pas du tout en ma faveur pour acquérir l'appartement. Mais bon...au point où j'en suis, je sais que je n'aurais aucune chance de toute façon que le proprio accepte de me le vendre.

Merci. À bientôt...peut être..

Par **Lag0**, le **23/01/2013 à 07:51**

Bonjour,
Il n'y a pas de texte de loi précis.
D'une part votre seule obligation est de "laisser visiter le logement", donc pas d'y participer. Votre rôle devrait donc se résumer à ouvrir la porte à votre bailleur et son (ses) candidat acheteur.
Ensuite, la seule chose qui peut vous empêcher de "casser la baraque" du propriétaire, c'est que vous lui causeriez alors un préjudice et qu'il serait alors en droit de saisir la justice pour être dédommagé de ce préjudice.

Par **cocotte1003**, le **23/01/2013 à 09:16**

Bonjour, votre bailleur a décidé de vendre son bien à un prix que vous trouvez excessif, si vraiment il ne correspond pas à sa valeur, il ne se vendra pas. Le marché immobilier n'est pas en faveur des vendeurs du fait du nombre de biens en vente. Vous pensez connaître la valeur du bien, êtes vous bien sûre de votre évaluation ? Faites une proposition raisonnable, votre bailleur ne "s'amuse" certainement pas à faire des visites pour ne pas le vendre, ou serait son intérêt ? cordialement

Par **James74**, le **23/01/2013 à 10:49**

Bonjour,

Pour Lag0 : oui dans le cas d'un préjudice en effet; Mais en révélant tout haut des "vices cachés" qui ne seront pas annoncés lors des visites (comme pour la visite de location..), est ce vraiment un préjudice ?

Et "votre seule obligation" me gêne un peu dans votre phrase. Ai je vraiment une obligation quelconque en étant chez moi ? Si par exemple je veux les recevoir nu à priori rien ne m'en empêche ;)

Et pour clarifier, et en réponse à c.1003, cet appartement est très clairement surévalué dès le départ (prix m2 reel; mais ca les gens n'en sont forcément conscients, je ne me base pas la dessus) mais encore plus pour les vices cachés que moi même je n'ai pas vu en louant cet appartement. Car en rentrant il apparait bien. Mais en surface uniquement.

Si on ne voit pas ce qu est réellement l'appartement (on se voit pas par exemple la très mauvaise isolation phonique (on entend les voisins comme si ils étaient chez moi le soir), le fait que certaines pièces sont très mal isolées de la chaleur (puisque je vis dedans et que je chauffe bien pour éviter le froid), que vendu proche d'un quartier assez agréable on oublie de dire que c'est encore plus proche d'un quartier qu'il l'est moins (et qui engendre bcp plus de pb comme multiples cambriolages, non précisés non plus), que l'immeuble en apparence sein, mais derrière en mauvais état (ils ont changé une canalisation à un étage il y a peut.. ce n'était pas forcément rassurant pour la suite..).

Tout ca fait que pour ma part, connaissant tout ces points en tant que locataire, jamais je n'estimerai le même prix que quelqu'un qui n'en n'est pas conscient.

Et du coup je ne pourrais pas du tout être en concurrence de prix avec quelqu'un qui les ignore.

Mais bon je finirai sur un très bon point que l'on m'a communiqué hier dans une autre discussion : "un acquéreur sérieux viendra frapper à votre porte pour en savoir plus avant de s'engager si votre avis l'intéresse". Et ca me suffit.

(Sinon cocotte1003, je ne sais pas où vous vivez mais Paris c'est pas vraiment ca au niveau du logement. Y a plus grand chose, ou sinon c'est bien au delà des prix qui se devraient réels..et c'est bien dommage car cela rend pour une bonne partie des gens, la ville inaccessible. Du coup les gens sorte de paris pour acheter. Mais continue à y rentrer pour travailler...bref vous voyez ou je veux en venir.

Paris n'a vraiment pas la plus belle des mentalité dans l'immobilier actuellement)

Par **cocotte1003**, le **23/01/2013 à 11:31**

C'est la rareté des biens qui en fait, en partie, le prix des acheteurs ,le bien vaut ce que les acquéreurs veulent bien payer . Vous inquiétez pas pour l'isolation, le bailleur va devoir faire un Diagnostic énergétique, par des professionnels, pour vendre. Dans de l'ancien, tout le monde sait bien qu'il risque d'y avoir des travaux, les acquéreurs en tiennent compte. Nous, on essaye de vous mettre en face des réalités pour vous aider à acheter ce bien. le mieux

serait que vous fassiez faire 2 ou 3 estimations du bien par des agences immobilières qui, elles commencent bien la réelle valeur des biens en fonction de leur état, de leur situation...cordialement

Par **James74**, le **23/01/2013 à 12:00**

Oui ok pour l'isolation thermique (mauvais exemple car en effet facilement décelable en amont). Mais pour mes autres exemples, rien, à part le fait d'y vivre, ne peut le faire apparaître lors de visites..

Comment estimer ces nombreux désagréments ?

Et ça ça à un prix tout de même. Vous acheter un appartement, mais aussi tout ce qui va avec. Confort de vie, sérénité..

Allez vous mettre le même prix dans un appartement/immeuble dans lequel vous serez au calme, en sécurité pour vos biens, que dans un appartement/immeuble où c'est tout le contraire ?

Et ça je vous l'assure c'est pas forcément visible.

Ca devrait être tout simplement dit lors des visites. Mais ça ne sera pas le cas.. c'est quelque part le côté malhonnête de la chose (que j'ai vécu pour la location de celui ci, ce qui en pratique de vie vous en conviendrez, ne change rien avec l'achat. La visite est la même. Sauf que moi personne était là pour me le dire. Et j'aurais bien aimé qu'il en soit autrement.)

Cordialement

Par **Lag0**, le **23/01/2013 à 12:14**

La vente envisagée étant une vente "occupée", il y a de grandes chances pour que l'acquéreur achète un placement locatif.

Contrairement à vous, il sera donc bien moins regardant sur ces détails, mais plus sur le prix du loyer qu'il peut envisager récolter...

Par **cocotte1003**, le **23/01/2013 à 12:37**

Lag0a tout à fait raison, l'acheteur va chercher une rentabilité et comme vous le savez, tout se loue à Paris, votre appartement a des désagréments, comme tous les appartements basiques. Vous trouvez des défauts à ce bien mais vous ne le quittez pas et visiblement vous aimeriez bien l'acheter, c'est donc que les désagréments ne sont pas si importants. Il existe maintenant plusieurs diagnostics qui permettent à l'acquéreur d'avoir une vision du bien assez proche de la , cordialement

Par **James74**, le **23/01/2013 à 13:07**

Non je ne quitte pas mon bien pour ces désagréments car l'appartement à aussi des avantages que je n'ai jamais reniés. Sinon je ne voudrais pas essayer de l'acquérir.

Évidemment. Mais je ne suis pas en train de me plaindre de mon logement ici.

La question est que le prix annoncé de départ (auquel il pourrait éventuellement partir), que je ne peux concurrencer en l'état donc sans se sentir rouler, ne tient pas compte de ces défauts que mon proprio et moi même connaissent.

C'est la dessus que se porte la discussion. Pas sur le fait que j'estime le prix d'un bien qqconque comme surévalué. Chacun fait ce qu'il veut... Mais j'aimerais avoir le droit de me battre pour un appartement sur un pied d'égalité.

Et bien que je ne l'avais précisé Lag0, dans mon cas j'ai su que le potentiel acquéreur est intéressé pour y vivre...

Ce qui ajoute à mon cas que si je ne peux pas l'acquérir (et surtout ici participer à la tentative d'acquisition), en plus je devrais sortir à la fin de mon bail. Mais ca me dirais vous c'est le contrat. Ca n'en ajoute pas moins mon envie de l'acquérir (car dans tous les cas à un prix "normal" je paierai autant de credit que de loyer..). Mais là n'était pas la question de toute façon.

Je vous remercie pour tout.

Par **Lag0**, le **23/01/2013 à 13:14**

[citation]La question est que le prix annoncé de départ (auquel il pourrait éventuellement partir), que je ne peux concurrencer en l'état donc sans se sentir rouler,[/citation]

De toute façon, pour l'instant, on ne vous a pas proposé l'achat, donc vous n'êtes pas en concurrence...

Si le bien est véritablement surévalué, il ne se vendra de toute façon pas (s'il se vend, c'est qu'il n'est pas surévalué) et, le temps passant, l'échéance de votre bail arrivera. Le bailleur sera alors contraint de vous donner congé pour vente, et là, vous aurez un droit de préemption.

Mais même avec un droit de préemption, si vous ne pouvez pas acheter au prix demandé et qu'un autre le peut, c'est lui qui achètera...

Par **James74**, le **23/01/2013 à 14:28**

Tout à fait. Merci de votre aide encore une fois.

Par **James74**, le **23/01/2013 à 15:45**

Ah j'ai une toute petite dernière question pour vous ?

Toujours dans mon cas autour de l'accord du droit de visites.

Est ce qu'une mise en vente de logement doit être officialisée par quelconques parutions, ou mises en vente agence, ou autre (annonces de tout style visiblent au public)?

Ou un simple "je met en vente mon appartement" par téléphone suffit pour que l'appartement soit bien considéré comme en vente et visitable ?

Je pose cette question juste au cas ou que je ne me retrouve pas à finalement accepter une visite suite à une éventuelle confirmation par téléphone, et qu'après avoir accorder la visite on me dise que je ne peut me porter acquéreur car celui n'est en fait pas à vendre...

Merci

Par **cocotte1003**, le **23/01/2013 à 16:40**

Non votre bailleur n'a nullement besoin d'officialiser la vente avec vous. Vous pouvez tout ignorer avant que le nouveau propriétaire ne se fasse connaitre, cordialement