



## Achat immobilier et locataire insolvable

-----  
Par Analyna

Bonjour

Mon amie a acheté un appartement en copropriété déjà loué.  
Problème, voilà que vient le moment de percevoir les loyers du locataire et celui ci ne paye pas.  
L ancien propriétaire semblait dire que celle ci était correcte.... Il semblerait que finalement elle soit plutôt insolvable après quelques recherches.

Mon amie peut elle se retourner contre l ancien propriétaire ou doit elle lancer une procédure qui n aboutira sûrement pas vu le profil de locataire....

Merci a vous

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Avant d'acheter, a-t-elle demandé tous les éléments concernant le bail en cours ? Les quittances ? Le dossier du locataire ? Les références du garant ?

Après la signature de l'acte, a-t-elle notifié le locataire de ses coordonnées ? et fourni son RIB pour recevoir un virement ?

cf Article 3 de la loi N°89-462

"En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire."

Pourquoi parlez vous du profil du locataire ? A-t-il changé depuis la vente ? (perte d'emploi ? séparation ? accident ? maladie ?) Si le profil n'a pas changé, le risque d'impayé existait déjà avant la vente.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Votre amie peut se retourner contre le vendeur qui lui a caché les défauts de paiement du locataire. Le tribunal le condamnera à des dommages et intérêts pour son silence dolosif mais il est impossible de prévoir pour quel montant. Ce sera à l'appréciation du tribunal.

Elle peut bien entendu mettre en demeure le locataire de payer les loyers en retard et demander la résiliation du bail si les impayés se prolongent. Une clause résolutoire est probablement inscrite dans le bail.

-----  
Par Analyna

Merci

Il n y avait pas de quittance et a priori comment prouver qu elle payait ou non ses loyers avant ?

Quant on profil, j en parle car nous avons fait quelques découvertes en discutant avec les voisins.

Et comment demander la résiliation du bail si ce n' est passer par huissier et toute la longueur des prodedures connues ?

-----  
Par yapasdequoi

C'est étonnant de ne pas avoir tenté de vérifier si le locataire payait son loyer avant d'acheter ce bien.  
Et vous pouviez aussi parler avec les voisins avant d'acheter.  
Méfiez-vous quand même des racontars de voisinage... il y a de tout.

Et les procédures à l'encontre du vendeur peuvent durer largement aussi longtemps que celles à l'encontre du locataire...

Consultez un avocat pour connaître vos chances d'aboutir.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Pour reprocher au vendeur un comportement frauduleux, il faut effectivement pouvoir en apporter la preuve.

La résiliation du bail et, surtout, l'expulsion du locataire s'il ne part pas spontanément, impose de suivre des procédures qui peuvent être longues et coûteuses.

Je suis personnellement d'avis qu'il vaut bien mieux pour un particulier investir dans l'immobilier par le biais d'achat de parts de sociétés, SCPI ou actions de sociétés foncières cotées, qu'en achetant physiquement un immeuble.