



## Congé locataire plus de 65 ans // indivision

-----  
Par decazik1

Bonjour,

J'ai 40 ans, mes parents ont 75 ans.

Je souhaite acheter un bien dans la ville de mes parents afin de pouvoir les aider suite.à des problèmes de santé.

J'ai vu une annonce pour un bien vendu loué par une personne de plus de 65 ans.

Si j'achète en indivision avec mes parents sera-t-il possible de récupérer le bien (en respectant évidemment la procédure et les délais) sans nécessité de trouver un relogement pour la personne ? J'ai cru comprendre que c'est le cas lorsque le propriétaire a lui-même plus de 65 ans? et que ça s'applique également dans le cas présent, à savoir une indivision où certains propriétaires ont plus de 65 ans (mes parents) et d'autre pas (moi).

Je précise que je n'ai rien contre l'idée de trouver un relogement pour le locataire actuel mais il sera impossible de trouver un loyer identique pour la même superficie, le bail étant ancien et pas du tout aligné sur le marché actuel.

Merci d'avance pour vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le locataire en place est protégé (plus de 65 ans ET ressources modestes).

L'article 15 de la loi 89-462 précise :

"Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa."

Votre indivision ne sera pas une "personne physique" !

D'autre part, l'article 15 vous bloque pendant au moins 2 ans :

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

...

- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

N'achetez pas occupé !

Mettez plutôt une condition suspensive pour que ce soit le vendeur qui donne congé et fasse libérer le logement, à lui de prendre en charge la procédure qui peut être longue ...

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Une indivision n'a pas de personnalité juridique, c'est simplement un terme permettant de désigner commodément un groupe de personnes. Ici l'on a donc trois personnes physiques qui auront toutes la qualité de bailleur.

La question de savoir si le locataire âgé perd la protection accordée par la loi quand tous les bailleurs n'ont pas eux-même l'âge "canonique" requis par la loi.

La Cour de cassation a tranché la question : c'est oui.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000021053967]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000021053967[/url]

Mais comme l'indique Yapasdequoi, vous ne pourrez pas récupérer le logement avant deux ans minimum.

Ensuite rien ne garantit que votre locataire libèrera le logement à l'issue du bail. S'il est âgé, une procédure d'expulsion risque d'être longue.

-----  
Par yapasdequoi

Merci pour cette jurisprudence.

On peut aussi imaginer que le locataire conteste le congé et invoque sa protection malgré tout, ce qui amène à une procédure judiciaire qui peut facilement durer 2 ans.

-----  
Par decazik1

Merci à tous pour vos réponses.

Effectivement, j'avais bien vu passer cette jurisprudence concernant le fait que l'âge de plus de 65 ans d'un seul des indivisaires suffit.

Mais effectivement la règle des 2 ans + la durée d'une procédure supplémentaire de 2 ans sont clairement rédhibitoire dans mon cas (éventuellement plus acceptable pour un investissement immobilier... quoique).

Par ailleurs, dans l'éventualité d'un achat d'un bien déjà loué, comment peut-on savoir si le locataire actuel est effectivement en-dessous du plafond de ressources?

-----  
Par yapasdequoi

Acheter un bien loué impose (comme vous l'avez compris) de pouvoir supporter un délai d'au moins 2 ans pour le récupérer.

C'est a priori incompatible avec votre projet.

-----  
Par Isadore

Et pour répondre à votre dernière question, on le sait en demandant au locataire... ou on le découvre après le congé quand le locataire fait valoir son droit.

La charge de la preuve repose sur le locataire, la protection ne se présume pas.

Si le but est de loger vos parents acheter libre est ka meilleure solution.