



Location d'une maison

Par Ldpe29

Bonjour,

Je suis locataire d'une maison. Je n'ai pas accès au crédit bancaire (53 ans). Tout se passe très bien avec mes propriétaires. Je souhaite y rester. Quelles sont les solutions pour l'occuper pour le reste de mes jours? Soit en restant locataire, y a t'il une possibilité d'en devenir propriétaire ? On me parle aussi d'un bail de 99 ans ? Pouvez-vous m'aider où me conseiller ?

D'avance merci.

Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour le moment votre bail est soumis à la loi de 89. D'une durée de 3 ans (si loué vide) à tacite reconduction.

Vous ne pourrez pas empêcher votre bailleur de vouloir reprendre le logement pour y loger un proche ou pour le vendre s'il a besoin d'argent.

Si par malheur il décède, ses héritiers peuvent souhaiter le reprendre ou le vendre, même si vous êtes un locataire exemplaire.

Vous ne seriez "protégé" (= relogé) qu'à partir de 65 ans.

Pour quelle raison votre bailleur devrait-il se priver de ses droits de propriété et vous faire un bail de 99 ans ?

Le seul moyen de garder ce logement indéfiniment c'est de l'acheter.

Vous pouvez proposer au bailleur de l'acheter en viager par exemple (mais il n'est pas obligé d'accepter)

Par Henriri

Hello !

Si vous êtes locataire c'est dans le cadre d'un bail actuel qui durera tant qu'aucune des parties n'y met fin selon les conditions qu'il prévoit alors.

Que vous deveniez un jour propriétaire de cette maison ne peut donc dépendre que de la volonté du propriétaire de vendre un jour vouloir sa maison. Mais vous n'avez aucune possibilité d'imposer cette perspective.

NB : un bail de "99 ans" est un bail "emphytéotique" (art L. 451-1 et suiv. du Code rural).

A+

Par isernon

@Ldpe29,

vous êtes locataire d'une maison, vous souhaitEZ y rester.

que pense votre propriétaire de votre souhait ?

un locataire, occupant à titre précaire, ne peut pas devenir propriétaire d'un bien par la prescription acquisitive.

pour rester dans cette maison jusqu'à la fin de votre vie, il ne vous reste que la solution d'en devenir propriétaire.

salutations

Par AGeorges

Bonjour Ldpe,

Puis-je vous recommander d'étudier la mécanique de la location-vente ?
Plusieurs avantages sont associés à cette technique d'achat.

Disons que, dans ce cas, c'est votre propriétaire qui vous fait un prêt. Vous n'avez donc pas besoin de l'accord d'une banque.

Cependant, votre information de base (à 53 ans, je n'ai plus droit aux prêts bancaires) me semble erronée. Déjà, vous payez un loyer. Combien ce loyer représente-t-il en cumulé sur 10 ou 15 ans ? Est-ce loin de la valeur de la maison ? Avez-vous un peu d'économies (pour un apport et les frais) ?

Par yapasdequoi

Le locataire ne peut contraindre le bailleur à lui vendre son bien.

Article 545

Création Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

De plus si le locataire n'a pas "accès au crédit" sans plus de précision, pourquoi le vendeur lui ferait-il confiance plus qu'un organisme de crédit ?

Par Ldpe29

Merci pour vos réponses.

Concernant le viager : quel peut être le montant du bouquet ou même est ce possible que ce montant soit couvert par les loyers déjà payés ?

J'ai bien compris que les propriétaires peuvent décider de vendre à tout moment. Mais s'ils attendent trop je vais être obligé de déménager car emprunter après 60 a, c'est compliqué.

De plus, je dois prévoir les droits de succession pour la maison de mon frère dont je suis le seul héritier. A combien et sur quoi est calculé le montant à régler ? Estimation du bien : 150 000 e

Idem pour ma tante mais là nous serions à 3 cousins. Si l'un d'entre nous ne peut régler ce montant, l'autre peut-il payer sa part et y avoir droit ?

Enfin je crois que le taux est de 60 % ?

Par yapasdequoi

Plusieurs questions que vous pourriez poser à votre notaire...

Le montant du bouquet dépend de l'âge du propriétaire, en moyenne 30% de la valeur du bien. Plus il est élevé plus les mensualités seront faibles.

Et NON les loyers déjà versés ne sont pas utilisables à cet effet. Ils ont été payés pour habiter le logement et c'est tout.

s'ils attendent trop je vais être obligé de déménager ce n'est pas leur problème, c'est le vôtre. Il est possible que le bailleur mette fin à la location avant cet âge de 65 ans auquel vous seriez protégé... Chacun ses priorités...

les droits de succession pour la maison de mon frère
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14198]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14198
[/url]

Après un petit abattement, les droits sont de 45%, sauf cas particulier.

Idem pour ma tante mais là nous serions à 3 cousins. Chacun doit payer sa part des droits. Mais il est aussi possible de

renoncer à la succession. Toutefois tant que les droits ne sont pas de 100%, il vous reste toujours un capital après déduction des taxes !

Vu que vous allez hériter d'un capital non négligeable, vous devriez pouvoir faire une offre d'achat à votre bailleur, sans penser à des élucubrations. Si l'offre est correcte, il peut accepter (ou refuser, c'est sa décision)