



Fin de bail de location.

Par maisonitalie

Bonjour, notre père décédé possédait une maison qui est louée par un couple de personnes protégées vu leur âge. Leur bail de location se termine fin septembre 2024, avec peut-être quelques mois supplémentaires voir plus...

Ors nous savons que nous pouvons refuser la période après la fin du bail (même sur des personnes protégées) à condition qu'un des propriétaires, nous sommes 4, veut réintégrer la maison pour y habiter. C'est le cas.

Combien de temps cette personne (un des propriétaires) doit rester dans cette maison avant que nous puissions la mettre en vente. Y a t-il une loi ?

Merci.

Par Isadore

Bonjour,

Leur bail de location se termine fin septembre 2024, avec peut-être quelques mois supplémentaires voir plus...

Quel type de bail ? Meublé ou vide loi 1989, bail civil... ?

Ors nous savons que nous pouvons refuser la période après la fin du bail (même sur des personnes protégées) à condition qu'un des propriétaires, nous sommes 4, veut réintégrer la maison pour y habiter.

Euh... non, pas tout à fait. Si c'est un bail loi 1989, vous pouvez donner congé pour reprise et donc y habiter. Donner congé veut dire que le bail prend fin et donc il n'y a pas de "période après la fin du bail". S'il y a "une période après la fin du bail", c'est un renouvellement.

Si les locataires sont des personnes protégées, vous avez l'obligation de les reloger sauf cas particulier, voyez cette page :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[/url]

Combien de temps cette personne (un des propriétaires) doit rester dans cette maison avant que nous puissions la mettre en vente. Y a t-il une loi ?

Pas d'autre loi que celle qui dit que le motif pour donner congé doit être réel.

En pratique, si vous donnez congé pour reprise puis que vous mettez en vente, il y a deux options :

- la vente n'était pas planifiée, mais un imprévu empêche le "repreneur" de venir y habiter (par exemple un problème de santé grave, son décès...)
- c'est une reprise bidon dans le but de mettre les locataires à la porte

Dans le premier cas, en cas de recours judiciaire du locataire, le délai même court se justifiera par tout moyen montrant l'empêchement : l'hospitalisation, le certificat de décès... Dans le second cas, il faut attendre assez longtemps pour que le juge n'ait pas l'impression qu'on le prend pour un imbécile.

Si vous voulez vendre, donnez congé pour ce motif quitte à reloger vos locataires.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Selon la date à laquelle vous êtes devenu propriétaires suite au décès, vous avez un délai impératif à respecter avant tout type de congé.

Selon l'article 15 de la loi n°89-462 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498[/url]

"- 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."

"- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;"

Et dans tous les cas, vous devrez les reloger s'ils sont protégés au sens de ce même article 15.

"locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources"

Le "bailleur" étant une indivision, il n'y a pas d'échappatoire.