



## Vente à la découpe

-----  
Par Cezanne

Bonjour,

J'habite une résidence comprenant une cinquantaine de propriétaires et 1 institutionnel propriétaire de 17 appartements qu'il loue.

Ce bailleur, qui me loue un appartement depuis 16 ans, a décidé la mise en vente lot par lot des appartements dont il est propriétaire.

Mon bail se termine en janvier 2028. Ce bail pourrait-il être prorogé automatiquement de 6 ans en raison de ma situation difficile. Je ne suis pas un majeur protégé selon les termes de la loi, mais j'ai 90 ans, j'ai été mis en invalidité avec versement d'une pension transformée par la suite en pension de retraite, et j'ai une carte d'invalidité permanente de 80%.

Merci pour les réponses.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous reçu un congé pour vendre ?

Dans ce cas ce congé vaut offre de vente selon l'article 15 de la loi 89-462.

Vous n'êtes pas locataire protégé car vous avez plus de 65 ans mais vos ressources dépassent le plafond ? Si c'est le cas, votre statut d'invalidité ne suffit pas.

Le plafond de ressources RFR en 2026 pour une personne seule

Paris et communes limitrophes (en euros) 26.920

Autres régions métropolitaines (en euros) 23.403

si le logement est vendu, le nouveau propriétaire devra attendre au moins 2 ans pour un congé pour reprise.

Ce bail pourrait-il être prorogé automatiquement de 6 ans en raison de ma situation difficile.

Je n'ai pas trouvé d'article de loi qui le permette. Quelle est votre source ?

EDIT : j'ai vérifié et corrigé les plafonds

-----  
Par yapasdequoi

Complément:

Ce n'est a priori pas une vente à la découpe puisque l'immeuble fait déjà l'objet d'une division par lots.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il ne s'agit pas d'une vente à la découpe soumise à l'article 10 de la loi 75-1351 du 13 décembre 1975.

Les dispositions qui s'appliquent à vous sont celles de l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Vous êtes protégé en raison de votre âge et de vos ressources :

III. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit

offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Le plafond de ressources est défini dans l'arrêté ministériel du 29 juillet 1987 :  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000294318?dateSignature=29%2F07%2F1987+%3E+29%2F07%2F1987&etatArticle=VIGUEUR&etatTexte=ABROGE\_DIFF&etatTexte=VIGUEUR&fonds=LEGI&isAdvancedResult=true&nature=ARRETE&page=1&query=%7B%28%40ALL%5Bt%22\*%22%5D%29%7D&typeRecherche=etat]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000294318?dateSignature=29%2F07%2F1987+%3E+29%2F07%2F1987&etatArticle=VIGUEUR&etatTexte=ABROGE\_DIFF&etatTexte=VIGUEUR&fonds=LEGI&isAdvancedResult=true&nature=ARRETE&page=1&query=%7B%28%40ALL%5Bt%22\*%22%5D%29%7D&typeRecherche=etat[/url]  
Ce plafond se trouve à l'annexe I. Il est actuellement de 23 403 ? par an hors Paris et région parisienne.

En bref, si vos ressources ne dépassent pas le plafond le bailleur ne peut vous congé à moins de vous trouver un autre logement qui corresponde à vos besoins et à vos ressources.

-----  
Par Cezanne

(Re) Bonjour,

1 - Le bailleur ne délivrera pas de congé pour vente.

2 - Mes ressources dépassent le plafond légal

3 - Les articles de loi concernent "La protection des locataires en cas de vente par lots de plus de dix logements appartenant à un même bailleur / Accords collectifs" (article d'un site)

Loi du 6.7.89 : art. 11-1 et 15 II?Accord collectif du 9.6.98, circulaire du 28.7.98 ; décret du 22.7.99 : JO du 23.7.99?Accord collectif du 16.3.05 ; décret du 10.11.06 : JO du 11.11.06

4 - Il s'agit d'une vente lot par lot même s'il y a déjà des copropriétaires

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Vu que vos ressources dépassent le plafond, vous n'êtes pas protégé au sens de l'article 15 de la loi 89-462.

Comme c'est une vente lot par lot, il n'y a pas de "découpe".

Si vous ne recevez pas de congé pour vente, votre bail continuera avec le nouveau propriétaire comme déjà expliqué.

Il sera renouvelé par 3 ans sauf si celui ci vous adresse un congé selon ce même article 15 pour reprise, vente ou motifs sérieux (absence d'assurance, impayés, etc)