



Reprise personnelle logement conventionné pst

Par Visiteur

Je dois vendre en urgence un immeuble pour des raisons financières. Les appartements viennent de se libérer suite à des procédures d'expulsion pour impayés de loyers.

L'immeuble est composé de quatre appartements dont trois sont conventionnés PST très social depuis le 07 janvier 2002 pour une durée de neuf ans soit jusqu'en 2011.

J'ai la possibilité de vendre deux appartements pour des acquéreurs en résidence principale et deux pour des investisseurs.

Dans la convention il est précisé qu'à titre dérogatoire il est permis au propriétaire de reprendre à titre personnel le logement à condition qu'il soit vacant.

Puis je vendre les appartements à des personnes qui reprendraient les engagements bailleurs de la convention en cours ?

Les nouveaux titulaires de la convention pourraient-ils reprendre dans la foulée le logement à titre personnel pour ceux qui veulent l'occuper ?

L'ANAH et l'Etat pourraient ils se retourner contre moi ?

Veuillez recevoir mes très respectueuses salutations

Par Visiteur

Cher monsieur,

Puis je vendre les appartements à des personnes qui reprendraient les engagements bailleurs de la convention en cours ?

Quelles sont les engagements bailleurs en cours puisque vous expliquez plus avant que les locataires ont été expulsés ? Si les locataires ont été expulsés, c'est bien qu'il n'y a plus de contrat de bail.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

Le problème est que les logements sont conventionnés et que le bailleur se doit de respecter la convention.

Par contre il y a une clause dérogatoire à l'objet de la convention permettant la reprise personnelle du bien par le bailleur.

Pourtant le technicien de l'ANAH de Perpignan me dit que cela n'est tout de même pas possible.

Pourquoi prévoir une telle clause si cela n'est pas possible.

Je vous prie de bien vouloir recevoir mes très respectueuses salutations.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Vous étiez le bailleur dans le contrat de bail. Il est possible de ne pas renouveler le bail pour vous installer dans le logement comme le prévoit la convention de l'ANAH. Le problème dans votre histoire, c'est que vous ne voulez pas vous y installer, vous voulez le revendre.

Or, le nouveau propriétaire ne pourra pas s'y installer puisqu'il n'a jamais été bailleur de quiconque, vous comprenez ?

Ce n'est que si vous avez aujourd'hui un locataire, que vous vendez le bien et que le contrat de bail se poursuit avec le nouveau propriétaire que ce dernier pourra ne pas renouveler le bail et s'y installer lui-même.

Très cordialement.

Par Visiteur

Tout d'abord je vous remercie pour votre rapidité de réponse et pour votre efficacité.
Si l'appartement est vendu loué à quelqu'un qui reprend les engagements de la convention et que par la suite le locataire en place quitte les lieux; le bailleur pourra t il reprendre son appartement pour lui même à ce moment là?
Je vous prie de recevoir mes très respectueuses salutations

Par Visiteur

Cher monsieur,

JE vous remercie pour vos propos. Conformément à l'article L321-11 du code de la construction, en cas de vente, les conventions concluent avec l'Anah se transmettent automatiquement au nouveau propriétaire. Il bénéficie donc du même contrat que le votre.

Si votre contrat contient bien une clause permettant la reprise du logement par le bailleur, celui-ci doit pouvoir bénéficier de cette clause.

Très cordialement.

Par Visiteur

Rebonjour;

Serait-il possible que je vous consulte de vive voix soit par téléphone soit à votre cabinet même s'il faut que je me déplace ?
Si oui, pourriez m'informer de vos honoraires de consultant ?
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je ne fais malheureusement pas de consultation téléphonique. En effet, ce service a récemment été suspendu. Mais n'hésitez pas à me poser toutes vos questions?

Bien cordialement.

Par Visiteur

Je vous remercie très sincèrement pour votre réponse même si je trouve dommage de ne pas pouvoir pousser plus loin votre service juridique.
Pour tout vous dire je suis très embêté par cette convention ANAH parceque je n'ai pas bénéficié des subventions et qu'en plus les expulsions m'ont coûtées une fortune au niveau financier mais aussi humain.
A ce jour la SCI est dans le rouge et je n'ai pas les moyens de rattrapper la situation si je ne vends pas de suite.
Enfin, voilà ma question
Ne pourrais je pas jouer sur le fait que les locataires étant donné qu'ils sont en réalité partis d'eux même afin d'éviter la force publique et qui n'ont pas fait d'état des lieux de sortie sont toujours officiellement dans les lieux ? ce qui permettrait théoriquement aux acquéreurs de pouvoir reprendre leur bien à titre de résidence principale.
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ne pourrais je pas jouer sur le fait que les locataires étant donné qu'ils sont en réalité partis d'eux même afin d'éviter la force publique et qui n'ont pas fait d'état des lieux de sortie sont toujours officiellement dans les lieux ?

Malheureusement non. En effet, l'expulsion suppose nécessairement que le bail des locataires aient été résiliés. C'est bien cet élément qui est pris en compte et non l'occupation des lieux.

Avez vous contacté l'anah afin de voir si un terrain d'entente pouvait être trouvée au vu de votre situation plus que délicate?

Très cordialement.

Par Visiteur

Ils ne veulent rien entendre. Pas de possibilité de négociation. Je pense même qu'ils vont nous contrôler pour nous inciter à remettre le plus vite possible trois logements sociaux sur le marché vu la demande qu'ils ont.

Le pire c'est que si je n'avais pas expulsé ces locataires quit à laisser courir leurs dettes cela m'aurait bien arrangé pour vendre, je suis doublement perdant décidément.

Je vais cesser de vous embêter à ce propos, je vais certainement avoir d'autres questions à vous poser sur d'autres sujets.

En tout cas votre service est génial parce que lorsqu'on consulte un avocat nous oublions forcément des éléments sur le coup, tandis qu'en écrivant il est plus facile de poser la problématique dans sa globalité.

Je vous remercie A bientôt

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je vous remercie beaucoup pour vos propos qui sont très agréables à entendre. Je me ferai, moi ou un collègue, un grand plaisir de répondre à vos futures questions.

Je clôture donc celle-ci en accord avec vous. Si vous souhaitez décloturer la question parce que vous avez oublié d'aborder un point, je vous invite à utiliser le formulaire de contact afin de me demander de la décloturer. Chose que je ferai immédiatement.

Très cordialement.