



Lois sur la location en résidence et loyer

Par Visiteur

J'habite et loue depuis 30 années une habitation ds un village, mon propriétaire (espace habitat) se rendant compte des travaux à réaliser désire vendre au prix de 80000 e sans les frais...cette maison qui est mitoyenne avec un autre locataire. Bien entendu en tant que vieux locataire une proposition d'achat ns sera proposée..je sais que la commune a été sollicité pour le droit de préemption si l'achat ne m'intéresse pas mais cette commune étant déficitaire n'en veut pas.

Ma question est la suivante: Ayant 58 ans, le loyer n'étant pas tres cher (300 e) étant en ASS apres licenciement je bénéficie de 200 e d'APL et ne voulant pas me jeter ds des frais énormes prix d'achat+frais+nécessité de travaux(électricité pas aux normes 10 fenetres à changer pour double vitrage+chaudière et chauffe eau tres usagés+isolation à voir etc..) Si je n'achète pas et qu'une société ou particulier ou mon voisin achète la maison, quels sont mes droits pour la suite vis a vis de ceux ci? Quels sont les risques les + dangereux encourus...expulsion..etc..? merci de me répondre....AMICALEMENT

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ma question est la suivante: Ayant 58 ans, le loyer n'étant pas tres cher (300 e) étant en ASS apres licenciement je bénéficie de 200 e d'APL et ne voulant pas me jeter ds des frais énormes prix d'achat+frais+nécessité de travaux(électricité pas aux normes 10 fenetres à changer pour double vitrage+chaudière et chauffe eau tres usagés+isolation à voir etc..) Si je n'achète pas et qu'une société ou particulier ou mon voisin achète la maison, quels sont mes droits pour la suite vis a vis de ceux ci? Quels sont les risques les + dangereux encourus...expulsion..etc..?

Si vous n'achetez pas ce logement, alors la propriété du bail sera transmise au nouvel arrivant ce qui a pour conséquence que vous serez clairement à sa merci.

En effet, le bailleur a la possibilité de résilier le bail du locataire à condition de respecter certaines conditions obligatoires:

-Respecter un délai précis: La résiliation du bail doit intervenir à l'échéance de votre bail, selon un préavis de 6 mois.

-La résiliation doit intervenir pour l'un des motifs suivants: ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

En conséquence plusieurs possibilités se présentent:

L'acquéreur souhaite racheter le logement vide: Dans ce cas, votre propriétaire actuel va vous faire une offre de vente 6 mois avant l'expiration de votre bail: Si vous acceptez l'offre, vous devenez propriétaire de l'appartement. Si vous refusez l'offre, alors votre bail sera résilié et l'acquéreur deviendra plein propriétaire de l'appartement.

Votre propriétaire peut aussi vendre le logement avec le contrat de bail existant. Dans ce cas, le bailleur n'a pas à respecter un quelconque préavis. Il lui suffit de signer la vente avec l'acquéreur. Dans ce cas, ce dernier pourra résilier votre bail à l'échéance de votre bail pour les motifs vus plus haut..

En clair, les risques sont nombreux. Tout va dépendre en partie de l'offre de vente que va vous faire votre bailleur actuel: Si cette offre est un congés pour vente, adressée 6 mois avant l'échéance, alors dites vous bien que si vous refusez l'offre de vente alors vous serez expulsé..

Très cordialement.