Reprise logement après donation

Par Chachaness

Bonjour,

Merci par avance pour votre aide précieuse.

J'ai reçu par donation (mon grand-père (bailleur initial) -> ma mère -> moi) le 8/6/22 une petite maison occupée par une locataire et dont le bail arrive à échéance le 14/7/24.

J'ai plusieurs questions pour être certaine que ma lettre de congé pour reprise ne soit pas contestable :

- je suis allée me présenter auprès de la locataire en tant que nouvelle propriétaire mais le bail est toujours au nom de mon grand-père. Dois-je faire une modification du bail pour pouvoir être officiellement le bailleur et pourvoir lui donner congé ?

- quand puis je récupérer le logement ? A la fin du bail, c'est à dire le 14/7/24 ou est-il reconduit pour 3 ans puisque le propriétaire a changé ? Et donc reporté au 14/7/25 ?

- ma locataire aura moins de 65 ans à la fin du bail mais je sais qu'elle a des difficultés financières. Est-elle considérée comme "locataire protégée" ?

- j'ai moi-même des revenus inférieurs à 20 000?/an et je suis actuellement logée chez ma grand-mère en attendant d'habiter dans la maison et transformer la petite grande en atelier (je suis artisane).
Est-ce que je fais partie des exceptions pour délivrer un congé même si ma locataire est protégée ?

- je propose des logements (envoi d'offre de location reçues de sites spécialisés) à ma locataire (selon les critères qu'elle m'a partagés) depuis l'été 2022. Est-ce considéré comme étant une exception pour délivrer un congé même si ma locataire est protégée ?

Encore mille fois merci pour votre réponse.

Bien à vous,

Par Isadore

Bonjour,

1. Non, le bail reste valide sans avenant, mais il faut prévenir officiellement la locataire (un courrier recommandé fera l'affaire).

J'ai l'impression que c'est un bail vide soumis à la loi de 1989 (corrigez si nécessaire, ce doit être écrit sur le bail).

2. Si vous avez un motif valable, vous pouvez donner congé pour l'échéance actuelle du bail.

3. La locataire peut être protégée si elle a une personne de plus de 65 ans à charge (et si elle remplit les conditions de ressource) :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest=]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest=[/url]

Si elle (ou la personne à charge) ne remplit pas la condition liée à l'âge, il n'y a pas de protection.

4. Vos revenus actuels vous permettent de passer outre cette éventuelle "protection".

5. Il faut proposer une vraie solution de relogement au locataire protégé, pas seulement lui relayer des annonces qui ne sont peut-être plus valables. Il faut que le locataire protégé ait un logement (correspondant aux critères légaux) où il pourra aménager de manière certaine à l'issue du bail s'il le souhaite.

Pour le congé, mieux vaut recourir à un commissaire de justice. Le rapport qualité prix est excellent.

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'article 15 de la loi n°89-462 est votre référence.

Notamment :
"En cas d'acquisition d'un bien occupé :"
"- 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."

Votre reprise devra donc attendre la fin de ce délai de 2 ans.

ET

Vous n'avez pas besoin de reloger le locataire : étant donné vos ressources, elle n'a pas le statut de "protégé"
"Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa."

Par janus2

1. Non, le bail reste valide sans avenant, mais il faut prévenir officiellement la locataire (un courrier recommandé fera l'affaire).

Bonjour,
Précision, le recommandé n'est pas obligatoire, cela permet juste d'avoir la preuve que le locataire a été averti en cas de problème.

Par yapasdequoi

article 3 de la loi n°89-462

"En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire."

notifier = courrier RAR ou remise en mains propres contre reçu.

Par janus2

notifier = courrier RAR ou remise en mains propres contre reçu.

La loi 89-462 précise lorsque le RAR est obligatoire, par exemple dans l'article 15 :

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

L'article 3 ne le précisant pas, le RAR n'est pas obligatoire.

Par yapasdequoi

Qui a dit que le RAR était obligatoire ?

Toutefois il faut garder une preuve d'avoir informé le locataire, ce que n'est pas un courrier simple.

La remise en mains propres contre reçu est une alternative envisageable.

L'information donnée par oral est clairement insuffisante.

Mais comme il est question de donner un congé pour reprise, la notification du changement de propriétaire peut être faite en même temps.

Veillez tout de même aux délais pour la date de reprise du logement (2 ans après la donation)

Par Isadore

La donation a été faite en juin 2022, avec un bail qui arrive à terme en juillet 2024 ça me semble bon.

Au passage, je me suis demandée si "acquisition" devait s'entendre "à titre onéreux", c'est-à-dire est-ce qu'une donation ou un legs est concerné ? Il semble que la jurisprudence est contradictoire sur le sujet. Je n'ai pas trouvé d'avis de la Cour de cassation...

J'ai conseillé le recommandé parce que c'est un moyen simple et peu onéreux d'avoir une preuve de la notification du changement de bailleur, mais oui, d'autres méthodes peuvent convenir.

Par yapasdequoi

OK pour le délai.
La notion d'acquisition n'est en effet pas précisée dans cet article 15.
La loi est plus précise à d'autres endroits : la "mutation à titre gratuit ou onéreux".
Toutefois la question ne se pose donc pas ici.