



Vente d'une maison en indivision louée

Par Cecile MLM

Bonjour,
Avec mes deux fils qui ont hérité de la part de leur père décédé, Nous possédons en indivision une maison .
Cette maison est louée à des locataires de plus de 65 ans et leurs revenus sont inférieurs au seuil de 30980 et quelques euros .
Nous souhaiterions vendre et l'un de mes fils gagne lui-même moins que le seuil légal.
Avons nous le droit de donner résilier le bail et donner congé aux locataires ?
D'avance merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'article 15 de la loi 89-462 indique :
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 présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

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.

EDIT : xxxxxx

Consultez votre ADIL.

Par Isadore

Bonjour,
Oui, la Cour de cassation a déjà tranché que quand il y a plusieurs bailleurs en indivision il suffit qu'un seul d'entre eux remplisse la condition prévue à l'article 15 de la loi de 1989 pour annuler la protection du locataire :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000021053967]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000021053967[/url]

Mais attention : cela concerne uniquement les bailleurs.

Si suite au décès du père de vos enfants vous avez obtenu l'usufruit de sa part, autrement dit si l'indivision ne porte que sur la nue-propriété, vous êtes la seule bailleresse. La situation de vos enfants ne compterait alors pas.

Par Isadore

Bonjour Yapasdequoi,
Ici "le bailleur" n'est pas une personne physique mais une indivision. Et donc vous ne pouvez pas donner congé sans reloger le locataire protégé.

Une indivision n'a pas de personnalité juridique, il s'agit simplement d'un moyen de désigner un ensemble de personnes (physiques ou morales) qui sont propriétaires d'un bien.

Donc ici les bailleurs sont bien des personnes physiques.

Au passage chaque bailleur devra signer le congé, à moins que les autres ne lui aient donné procuration. Il ne faudra surtout pas que ce soit "l'indivision" qui donne congé, un tel congé est invalide, la Cour de cassation est sévère à ce sujet :

[url=https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence/jurisprudence-2002/loi-de-89/-/conge-/-bailleur-/-indivision/]https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence/jurisprudence-2002/loi-de-89/-/conge-/-bailleur-/-indivision/[/url]

Par yapasdequoi

Merci Isadore pour ces précisions. Je corrige en fonction.

Par Rambotte

Pour Cécile, l'indivision porte-t-elle sur la pleine propriété (vous avez renoncé à la succession de votre époux, ou celui-ci vous a exclu par testament de la succession, ou encore vous avez opté uniquement en pleine propriété), ou bien sur la seule nue-propriété (vous avez opté avec usufruit) ?