



## Achat maison louee

-----  
Par gilles

Je doit signer un compromis de vente prochainement, et le bien en question est occupé par un locataire sans bail, handicapé, non interesse par l'achat du bien qui refuse de partir.  
Je dispose de quel recours pour avoir ce bien libre de tout occupants ?  
Merci.

-----  
Par jury34

Bonjour,

Du nouveau à votre situation?

Cordialement

-----  
Par gilles

A priori, il faut que je trouve à quelle date le locataire est entré dans la maison et que je calcule de 3 ans en 3 ans pour "dater" sa fin de bail pour récupérer mon bien.  
Peut-on avancer une fin de bail pour raison de travaux important ?

-----  
Par jury34

En principe, cela est impossible. Je vous invite à lire ceci. Tout est bien détaillé.

Si le locataire peut résilier le bail à tout moment, le propriétaire qui veut y mettre fin subit beaucoup plus de contraintes.

La vie est jalonnée d'événements heureux ou difficiles (mutation, mariage, naissance, séparation, décès?) qui peuvent conduire à rompre un bail avant l'échéance. Dans ce domaine, la loi accorde plus de libertés au locataire qu'au bailleur, qui ne peut pas donner congé en cours de contrat, sauf exceptions (défaut de paiement du loyer et des charges, non-versement du dépôt de garantie, absence de souscription d'une assurance garantissant les risques locatifs, etc.).  
Rupture de bail : une lettre recommandée avec avis de réception

Doit-on attendre l'échéance du contrat pour y mettre fin ? Non : l'article 12 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que "le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment", sous réserve de respecter certaines conditions de forme et de délai. Ainsi, si vous envisagez de déménager, obligation vous est faite de donner congé à votre bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

La date de réception de ce courrier marque le point de départ de votre préavis. Jusqu'à la fin de cette période (trois mois, jour pour jour), vous êtes alors tenu de payer le loyer et les charges, même si vous décidez de quitter le logement avant la date convenue (à moins de trouver un accord avec votre propriétaire).

Toutefois, en cas de mutation, de licenciement, de premier emploi, ou lorsque le locataire retrouve une activité professionnelle après une période de chômage, le délai de préavis est ramené à un mois (pièces justificatives à l'appui). Il en est de même pour les locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ainsi que pour les bénéficiaires du RMI.  
Propriétaire : le terme uniquement à échéance du bail

De son côté, le propriétaire a également la possibilité de mettre un terme à la location, mais à des conditions beaucoup plus restrictives. Il ne peut donner congé à son locataire qu'à l'échéance du bail, et uniquement pour trois motifs limitativement énumérés par la loi (article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Tout d'abord, s'il désire reprendre son bien pour le vendre inoccupé. Mais le locataire bénéficie alors d'une double garantie : il est prioritaire pour acheter le logement, et dispose d'un droit de préemption si le bien est vendu à un prix inférieur à celui qui lui a été proposé. S'il ne souhaite pas se porter acquéreur, il demeure libre de quitter les lieux à tout moment en ne payant le loyer et les charges que pour le temps où il a réellement occupé le logement (et non pour toute la durée du préavis).

Le propriétaire peut également mettre fin au bail lorsqu'il souhaite habiter le logement ou le faire occuper par l'un de ses parents proches (conjoint, ascendants, descendants?).

Le locataire qui s'apercevrait que la résiliation n'a pas été suivie d'une occupation des locaux par le bénéficiaire de la reprise (Cour de cassation, 3e chambre civile, 9 juin 1991) ou que cette occupation ne s'est pas faite à titre de résidence principale (Cour de cassation, 3e chambre civile, 31 janvier 2001) est en droit d'obtenir des dommages et intérêts pour compenser le préjudice qu'il a subi.

Un motif légitime et sérieux de rupture du bail

Enfin, le propriétaire peut donner congé à son locataire pour un motif légitime et sérieux. Ce motif, librement apprécié par les tribunaux, consiste notamment en l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations (défaut de paiement régulier du loyer et des charges, troubles de voisinage répétés, violation de l'interdiction de sous-louer, etc.).

"Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, au moins six mois avant la fin du bail. Il doit impérativement indiquer le motif pour lequel il est donné", note Isabelle Couëtoux du Tertre, directrice adjointe de l'Agence nationale pour l'information sur le logement.

Ultime contrainte pour le propriétaire : si son locataire, âgé de plus de 70 ans, bénéficie de ressources annuelles inférieures à une fois et demie le montant annuel du Smic, obligation lui est faite de lui proposer un autre logement à proximité, correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Cette protection particulière ne joue pas si le propriétaire est lui-même âgé de plus de 60 ans ou si ses ressources sont inférieures à une fois et demie le Smic annuel.

Gare aux clauses résolutoires !

Le non-respect de vos engagements est le seul motif pour lequel votre propriétaire peut vous donner congé en cours de bail. Il dispose pour cela de deux moyens d'action :

activer la clause résolutoire figurant dans votre bail (présente dans la quasi-totalité des contrats). Avant de la mettre en œuvre, il doit néanmoins vous adresser un commandement de payer délivré par huissier. Vous disposez alors de deux mois pour régler votre dette ou demander des délais de paiement au juge d'instance ;  
demander au tribunal la résiliation du contrat. Le juge apprécie alors la gravité de la faute.

Très cordialement

-----  
Par gilles

Merci pour les infos, donc si je comprend bien; si je veux occuper le logement, qui est en location, à titre de résidence principal, je ne suis pas astreint au "timing" fin de bail ?

-----  
Par jury34

Oui tout à fait :

Le propriétaire peut également mettre fin au bail lorsqu'il souhaite habiter le logement ou le faire occuper par l'un de ses parents proches (conjoint, ascendants, descendants?).

Mais il faut que ce soit réel, sinon vous risquez une action de l'ancien locataire lésé.

Très cordialement

-----  
Par gilles

OK, merci pour les infos  
Cordialement