



Urgence logement

Par guillaume

Bonjour,

Je viens de me séparer de ma compagne je n'ai plus de logement.

je suis propriétaire d'un appartement avec une locatrice où le bail se finit en février 2024.

Actuellement sans logement, puis je récupérer cet appartement pour y vivre avant la fin de son bail ?

je vous remercie de vos réponses

cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Le bail de votre locataire durant jusqu'en février 2024, elle a le droit d'y rester jusqu'en février 2024. Vous ne pouvez récupérer ce logement avant.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Non, ce n'est pas possible.

Toutefois vous percevez des loyers qui contribuent à vos revenus et donc vous devriez pouvoir vous trouver une location d'ici la fin de ce bail.

Si c'est une location vide, vous devez envoyer le congé pour reprise au moins 6 mois avant soit juillet 2023. Ne ratez pas la date exacte.

Par guillaume

C est complètement hallucinant, on peut se retrouver à la rue en étant propriétaire en gros, et pour seul solution est de prendre un appartement en location pour attendre que son propre logement soit libre . Je ne comprend pas pourquoi on ne peut pas casser le bail en cour en respectant un certain délais pour se genre de situation.

Mais je vous remercie pour vos réponses

Par Isadore

Bonjour,

Si vous devenez locataire, vous pourriez apprécier que votre bailleur soit obligé de respecter le contrat et ne puisse pas vous mettre à la rue sans crier gare.

Si vous êtes propriétaire ou locataire du logement que vous occupiez précédemment, vous avez le droit d'y retourner. Si votre compagne vous en empêche, déposez plainte.

Par Nihilscio

Ce qui serait hallucinant serait qu'on puisse être titulaire d'un bail et être mis à la rue par le propriétaire avant la fin du bail.

Si vous avez des difficultés de relations avec votre compagne, ce n'est pas à votre locataire, qui n'y est pour rien, d'en subir les conséquences.

Comme vous percevez un loyer, comme déjà dit, vous avez les moyens de payer le loyer d'un logement équivalent. Vous n'êtes donc pas à la rue.

Par Guillaume8387

Non pas sans crier gare mais en respectant un certain délais tout simplement. Pour éviter ces cas de mésaventure j'invite les locataires à devenir propriétaire tout simplement.
Pour ce qui est du loyer il ne me sert que à couvrir le remboursement du prêt

Par Isadore

Je suppose qu'un locataire inviterait les propriétaires à s'assurer d'avoir un toit sur la tête avant de mettre leur bien en location, et d'éviter de se disputer avec la personne qui les loge... afin d'éviter une mésaventure telle que la vôtre.

Si vos revenus ont chuté depuis la souscription du prêt, il faut envisager de renégocier l'emprunt pour vous donner un peu d'air. Dans le cas contraire, vous devez avoir un reste à vivre assez important pour louer un logement, pour quelques mois, choisissez un petit meublé pas cher du type studio.

Vous pouvez aussi négocier avec votre locataire, et lui proposer une indemnité motivante pour son départ anticipé.

Par yapasdequoi

La loi en France a évolué depuis 1948... réjouissez vous au contraire de pouvoir donner congé pour reprise. Je connais des personnes qui ont dû attendre 40 ans que le locataire sous loi de 48 libère les lieux...

Par Guillaume8387

Mais je lui ai proposé de lui offrir 3 mois de loyer pour qu'elle puisse se reloger. Elle ne s'occupe de rien elle attend juste que l'assistante sociale lui trouve un logement. J'ai eu son assistante sociale qui s'occupe de son dossier elle cherche l'introuvable 4 chambres que sur la commune autrement dit aucun bien ne sera disponible. Elle attend simplement la fin du bail et le jugement d'expulsion ce qui est regrettable car on va se retrouver dans une drôle de situation.

Alors pour la protection des locataires j'entend bien et heureusement qu'elle y est. Mais si un locataire a le droit de rompre son bail pendant qu'il court je ne comprend pas pourquoi un propriétaire n'aurait pas accès à ce droit ce qui est bon pour l'un et bon pour l'autre. (Surtout en cas de difficulté et les imprévus de la vie)

Pour avoir cet appartement j'ai cumulé plusieurs petits boulots pour me fournir un apport rien n'est tombé du ciel.

Enfin ce système me dégoûte un peu

Par Nihilscio

Mais si un locataire a le droit de rompre son bail pendant qu'il court je ne comprend pas pourquoi un propriétaire n'aurait pas accès à ce droit ce qui est bon pour l'un et bon pour l'autre.
Parce que les conséquences d'une résiliation du bail sont plus graves pour le locataire que pour le propriétaire. Une dissymétrie analogue se retrouve en droit du travail. Le salarié peut démissionner quand il veut sans donner de motif alors que l'employeur ne peut licencier à sa guise.

De toute façon, la loi est ce qu'elle est et il est tout à fait illusoire de penser qu'elle puisse évoluer dans le sens que vous souhaiteriez.

Par yapasdequoi

Etre propriétaire bailleur n'est pas aussi facile qu'on le croit, et il faut en accepter les règles... ou sinon on trouve une autre source de revenus.

Vous pouvez aussi vendre occupé (= sans changement du bail) à un investisseur qui fera une bonne affaire et se débrouillera avec le locataire.

Ensuite vous placez l'argent qui vous rapportera de quoi payer un loyer.

Par Guillaume8387

Et si je décide de venir faire des travaux de rénovations ? afin d'améliorer les performances énergétiques comme toutes les fenêtres par exemple, ainsi qu'un cumulus pour le remplacer par un thermo. Puis je avoir accès à mon appartement et si suite à ces travaux le logement devient inhabitable car la durée des travaux peut mettre un certain temps comment cela se passerait-il ?

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas le droit de modifier la chose louée selon le code civil.
Et si les travaux rendent le bien inhabitable vous devriez reloger le locataire.
Changer des fenêtres et un cumulus ne prend pas plus d'une journée.

Lisez ce lien

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699
[/url]

Vous verrez que le locataire peut aussi s'y opposer.

Question : vous avez les moyens de financer ces travaux et pas de vous reloger quelques mois ?

Par Guillaume8387

N'importe quoi elle n'a pas le droit de refuser les travaux afin d'en améliorer les performances énergétiques. Je réaliserai ces travaux un mois avant la fin du bail, je lui proposerai un relogement à l'hôtel. Pour ce qui est des délais des travaux, malheureusement les aléas des chantiers et tout ses retards. D'ici là le bail sera bel et bien fini et elle ne sera plus dans l'appartement.

Par janus2

C'est complètement hallucinant, on peut se retrouver à la rue en étant propriétaire.

Bonjour,

Lorsque vous signez un bail en tant que bailleur, vous savez tout de même à quoi vous vous engagez, non ? Un bail est un contrat et comme tout contrat, vous vous engagez à le respecter. Si vous signez pour 3 ans, vous savez que vous ne pourrez pas récupérer le logement avant ces 3 ans, sauf départ volontaire du locataire.

Par yapasdequoi

Sérieusement ?

Pour gratter 1 mois vous allez prendre le risque d'une action pénale ?

Si vous lisez le lien vous verrez que le locataire peut refuser les travaux et vous obliger à attendre la fin du bail pour les faire.

Par yapasdequoi

Code pénal 226-4

L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

Par Isadore

Bonjour,

Qu'elle puisse refuser ou non, vous ne pourrez pas accéder au logement sans son accord. Si un locataire refuse de laisser le bailleur y entrer alors que la loi l'y oblige, il faut lancer une procédure judiciaire pour l'y contraindre. Autant vous dire que le bail sera fini bien avant la date d'audience.

Vous dites que votre locataire est du genre à rester jusqu'au terme du bail et même à attendre une expulsion. Comment comptez-vous la convaincre d'aller à l'hôtel sous prétexte de travaux non urgents ?

Par isernon

@guillaume8387,

étant logé chez votre concubine, vous deviez savoir qu'en cas de séparation, vous alliez vous retrouver sans logement, cette situation ne concerne pas votre locataire.

ce qui est hallucinant pour reprendre vos termes, c'est que comme bailleur, vous ne connaissez pas la loi de 89-462 sur les rapports locatifs, cette loi indique notamment les droits et obligations du bailleur et du locataire.

salutations

Par guillaume

Oui et comme madame ne pourra pas être expulsé avant la période hivernale. Et comme ses enfants devront finir l'année scolaire cela ne se fera pas avant fin juin. J'ai été dans l'appartement aujourd'hui avec l'agent immobilier (le même qui a réalisé l'achat de ce bien) pour le remettre en vente on a été choqué de l'appartement il ne ressemble plus à rien!!! des portes cassées par des coups de poing, la cuisine il manque des portes le plan de travail ravagé, des prises arrachées avec les fils qui dépassent l'appartement est noir des traces d'écaboussures sur les murs ça pue des cartons, des poubelles, c'est un dépotoir, ses fils qui fumaient un pétard devant nous dans la chambre qui n'ont que 13 ans et 15 ans. Une petite fille de un an qui se balade au milieu de tout ça. Enfin bref elle s'enfuit c'est la CAF qui paye comme elle le dit si bien. (Je pense plus à appeler les services sociaux maintenant après avoir vu tout ça) mais bon ces gens là ont tous les droits

Par yapasdequoi

Il semblerait que vous n'avez pas été assez sélectif lors du choix initial locataire.
Vous voulez vendre maintenant ? Vous allez donner congé pour vendre vide ou vendre occupé ?

Par janus2

Bonjour,
Difficile de vous suivre ! Vous parliez au départ de récupérer le logement pour y vivre puisque vous êtes "à la rue" et maintenant vous parlez de vendre ?

Par Isadore

Bonjour

Au vu de ce que vous décrivez, n'hésitez pas à faire le 119, il semble en effet impératif que les services sociaux viennent jeter un œil sur les enfants.

Par kang74

Bonjour

On va peut-être rappeler le cadre légal du contrat que vous avez signé notamment ces extraits choisis de l'article 15
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310/2023-04-20/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310/2023-04-20/[/url]

"Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation."

"IV. ? Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 ? pour une personne physique et à 30 000 ? pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice."

Ce n'est pas comme si vous pouviez ne pas louer votre logement ou le louer dans un cadre autre que celui des logements vides (meublés par exemple); après, bien sûr, la demande et la gestion n'est pas la même non plus .

Par yapasdequoi

"Toute personne témoin ou soupçonnant un enfant en danger ou risquant de l'être doit signaler les faits. "

source :

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F781>]<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F781>[/url]

D'autre part, comme déjà dit, il est possible de vendre occupé à un investisseur (?) qui se débrouillera avec le locataire pour la suite.

Evidemment le prix de vente n'est pas le même que si le bien est libre.