



Vendre une maison occupée par un locataire

Par **Belphegor**, le 10/02/2011 à 16:20

Bonjour,

Notre mère de 86 ans, perçoit une faible retraite d'ex commersante. Afin aller en maison de retraite elle souhaite vendre une maison sise à Fourmies 59. Cette maison est occupée par un locataire âgé, qui paie un très faible loyer et le bail, rédigé "à la main" est succint !! Naturellemnt, avec ce loyer avantageux, le locataire refuse de partir et indique qu'il ne peut acheter ce bien.

Est-ce que notre mère peut tout de même mettre ce bien en vente? Quelles sont les règles juridiques qui s'appliquent dans ce cas?

Le notaire consulté, semble très réservé....

Occupée, est-ce que le bien est très dévalorisé?

Merci pour votre réponse. CQ

Par **fabienne034**, le 10/02/2011 à 16:46

bonjour,

le bien sera estimé à la valeur du loyer le notaire a raison d'être réservé !

il faut retrouver la date d'entrée de la personne et lui signifier un congé pour vendre dans les règles de la loi du 6 juillet 1989 six mois avant la fin du bail

pour tout savoir sur le congé pour vendre

<http://www.fbls.net/lettreslocatairesproprietaires.htm>

autre solution, payer le locataire pour qu'il accepte de partir

pour tout savoir sur le bail

<http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm>

Par **mimi493**, le **10/02/2011 à 17:31**

Oui, occupé et avec un petit loyer, le prix de vente sera bas (mauvais investissement), enfin, si vous trouvez quelqu'un pour acheter.

- date de signature du bail ?
- est-ce que le bail fait mention d'une durée ?
- montant des revenus de votre mère (loyer compris, ce qu'elle déclare aux impôts avant abattement) ?
- avez-vous une idée des revenus du locataire ? son âge ?

Il peut aussi y avoir une possibilité d'augmenter le loyer.

Par **Belphegor**, le **10/02/2011 à 18:46**

Merci pour vos réponses. Je réalise que la chose n'est pas simple. Je n'ai pas le bail sous les yeux. Mais, qu'advierait-il en cas de décès du propriétaire? Les héritiers seraient dans la même galère pour vendre? CQ

Par **mimi493**, le **10/02/2011 à 19:09**

En fait s'il y a une possibilité de résilier le bail c'est pendant que votre grand-mère est vivante. Donc se dépêcher d'avoir les renseignements

Par **Belphegor**, le **12/02/2011 à 12:20**

Le feuillet continue car la propriétaire n'est pas en possession du bail.

Nous avons donc demandé à la locataire actuelle, qui n'a pas de bail non plus.

Elle déclare qu'un bail avait été signé avec son ex concubin, décédé depuis, elle est restée dans les lieux.

A mon avis, elle occupe le logement en toute illégalité.

Ce bail aurait été signé entre deux personnes décédées: le concubin et mon beau-père.

La locataire refuse de quitter ce logement car, je cite: "c'est pas cher et je ne trouverai rien au même prix"....

Merci pour vos conseils. CQ

Par **mimi493**, le **12/02/2011** à **12:29**

S'il n'y a aucun bail mais qu'un loyer est payé, il y a un bail verbal donc l'occupation est totalement légale.

Pour savoir s'il y a une solution légale, il faut que vous répondiez aux questions posées.