



## Locataire sans bail depuis 1991 ayant reçu un congé

Par **zoroastre**, le **28/02/2014** à **16:48**

**Bonjour,**  
indispensable sur le 1er message

Locataire d'une maison T3 ancienne, sans bail, durant plus de vingt ans, le bailleur est devenu propriétaire depuis environ depuis 2 ans environ et veut vendre.

Mon bail se termine en décembre 2015. J'ai 72 ans, ma femme est venue habiter chez moi après 10 ans de bail et va avoir 70 ans cette année. Actuellement il y a un dossier en cour pour cause d'infiltrations par sol et toit depuis plusieurs années, signalé à l'époque au notaire.

En juin 2013, sous prétexte de faire un assainissement, il a fait retirer toute la partie jardin faisant partie de la location et, finalement, aucun assainissement n'a été fait, tout à été détruit, il s'agit d'un forcign pour nous faire partir.

Que faire quand il y a des visites pour vendre ? prévenu seulement 1 à 2 jours à l'avance ? De plus, toutes les fenêtres et portes sont en mauvais état. Il n'y a plus de repère sur la partie jardin qui faisait partie de la location. Les visites doivent-elles être acceptées ? à quelle fréquence ?

Merci de vos conseils.

Par **Tisuisse**, le **13/03/2015** à **13:39**

Bonjour,

Les visites peuvent avoir lieu 2 heures par jour mais ni aux heures des repas ni les dimanches et jours fériés. Par ailleurs, elles ne peuvent pas se dérouler en votre absence et le propriétaire doit vous informer, même si c'est à la dernière minute, de ces visites. Donc s'il le fait avec 1 jour ou 2 avant, c'est bon.

Par contre, lors de ces visites, soyez bien présents et faites vous reconnaître comme locataire âgé qui est inexpulsable précisément en raison de votre âge et que vous comptez bien rester dans les lieux. De ce fait, en cas d'achat, l'acheteur deviendra automatiquement votre bailleur car le bailleur actuel ne vous a pas proposé, comme la loi l'y contraint, de vous proposer de racheter ce bien.

Croyez moi, votre bailleur actuel va vite déchanter.

Par **Lag0**, le **13/03/2015** à **13:54**

Bonjour Tisuisse,

Pourriez-vous nous dire d'où viendrait une interdiction des visites "aux heures de repas" ?

Plus sérieusement, aucun texte ne donne droit au bailleur de visiter le logement en vue de la vente ou de la relocation.

Un tel droit ne peut être conféré que par le bail.

La loi se contente de limiter la validité d'une clause de visite à 2 heures les jours ouvrables (sans préciser d'heure).

Or, ici, si j'ai bien compris, il n'y a pas de bail écrit, donc pas de clause de visite.

Pour ce qui est de l'âge du locataire, attention cependant car la loi précise :

[citation]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 [fluo]tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources[/fluo] 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.

[fluo]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[/fluo] mentionné au premier alinéa.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé. [/citation]

Donc il n'y a pas que l'âge qui protège le locataire, il faut encore qu'il ait de faibles ressources, et même dans ce cas, l'âge du bailleur ou son niveau de ressource peut invalider cette protection.

Par **zoroastre**, le **14/03/2015** à **11:15**

je viens de recevoir le congé par huissier, offre d'achat avec mais comme déjà dit la fosse septique se trouve actuellement dans le terrain voisin qui lui ne fait pas partie de l'offre.

merci de vos renseignements

Par **moisse**, le **14/03/2015** à **11:25**

Bonjour,

Il doit exister une servitude.

En tout état de cause, soit l'offre vous convient, soit ce n'est pas le cas.

Je crois avoir déjà lu vos exposés ailleurs, et de mémoire vous décrivez les lieux comme insalubres.

Par **zoroastre**, le **30/07/2015** à **16:55**

bonjour

J'ai reçu congé de départ pour le 30/11/15 par voie d'huissier pour vente. Sur le congé figure le prix de proposition d'achat soit 50000e, ors la propriété totale est à vendre 187000e, et cela ne figure pas sur le congé il n'est pas stipulé cette séparation, on pourrait croire à la lecture qu'il s'agit du tout pour 50 000e.

La propriété à un terrain actuel seul mais sur le cadastre par les numéros ils sont trois et cas d'achat de ma partie habitée, la limite de propriété les partageraient en deux, rien n'est prévu dans ce cas,

le congé est-il valable?

En cas de départ y a-t-il une possibilité d'indemnité après 24 ans de présence?

Je vous remercie d'avance de l'aide que vous m'apporterez.

Par **moisse**, le **01/08/2015** à **08:23**

Bonjour,

Le prix concerne le bien indiqué au bail.

Aucune indemnisation liée à l'ancienneté.

Par **zoroastre**, le **24/08/2015** à **11:36**

bonjour

Merci de m'avoir répondu, je voulais signaler n'avoir pas de bail.

Merci de me dire si cela change quelque chose?

Par **zoroastre**, le **09/12/2015** à **11:31**

bonjour

Le congé donné par l'huissier concerne bien mon adresse, mais c'est aussi l'adresse du propriétaire qui habite plus loin, la même aussi que mon voisin dans une autre maison à côté de moi, et nous faisons parti du total d'un bâtiment qui avait d'autres locataires, le terrain de notre habitation a un terrain à cheval sur la ligne de séparation en cas de vente ce qui est le cas, mais n'est pas borné au cadastre.

Merci de me conseiller si c'est possible. M, Roger