



Locataire avis d'expulsion

Par **smoothy**, le **14/01/2011** à **20:53**

Bonjour,

Je suis en train de vendre ma résidence principale.

Je souhaite passer le studio que je loue en résidence principale à la date de la vente de mon appartement actuel.

La locataire ne veut pas partir malgré le délai de 6 mois qui a pris fin au 31 déc...

Je suis enceinte de 8 mois et n'ai pas d'autre logement : ne peux vendre le studio pour acheter ailleurs, ni l'habiter. Suis contrainte d'être hébergée alors que j'accouche dans un mois...

J'ai lancé une procédure d'expulsion mais qui risque de prendre du temps...

J'ai plusieurs questions :

- puis-je déclarer ce studio en résidence principale dès la vente de mon appart actuel sachant que je n'ai pas d'autre résidence et que je ne pourrai de ce fait pas faire ma déclaration d'impôts ailleurs...même si je ne l'occupe pas...
- quels sont mes chances d'accélérer la procédure n'ayant pas de logement alors que ma locataire est tranquille chez moi...
- si je vends mon logement après expulsion de ma locataire, est-ce que je devrai payer la taxe sur la plus-value ou pas ?

Merci de vos réponses et aide...

Par **Marion2**, le **14/01/2011** à **21:00**

Avez-vous indiqué à votre locataire dans votre courrier AR que vous ne désiriez pas renouveler le bail car vous souhaitiez habiter dans ce studio ?

Si vous ne l'avez pas fait, la réaction de votre locataire est compréhensible.

Par **mimi493**, le **14/01/2011 à 21:12**

Le préavis de 6 mois ne suffit pas.

Quelle est la date de signature du bail ?

Quand le congé a été reçu (date sur l'AR) ?

Location vide ou meublée ?

Le congé pour reprise que vous avez envoyé, mentionnait que vous repreniez pour l'habiter en donnant votre nom, prénom et **adresse** ?

Par **smoothy**, le **14/01/2011 à 22:39**

merci pour vos réponses

le congé donné est un congé pour vente et remis par lettre d'huissier dans les temps respect du préavis de 6 mois avt fin du bail (locataire n'allant pas chercher ses AR).

il s'agit d'un meublé.

Compte tenu de la situation du marché de l'immobilier (peu de biens à l'achat), je pourrais y vivre qq mois à titre treansitoire le temps de trouver un autre logement mais l'idée est bien de le vendre rapidemant après sa libération compte tenu de mon changement de stuation familiale.

Par **Marion2**, le **14/01/2011 à 22:42**

Avez-vous indiqué à votre locataire qu'elle pouvait l'acheter et lui avez-vous proposé un prix ?

Avez-vous indiqué à votre locataire le motif de non renouvellement de bail ?

Par **smoothy**, le **14/01/2011 à 23:06**

j'avais répondu mais je crois que mon messenger n'a pas été pris en compte...

je le reprends donc. Je suis assistée d'un avocat donc tout a été fait dans les règles => proposition d'achat, prix, raison de la résiliation,...

la locataire arépondu par mail partir à l'issue du préavis ce qu'elle n'a pas fait.

Ma question porte en fait sur la possibilité de déclaration en résidence principale de mon seul bien, même si je ne peux effectivement pas l'habiter, le délai moyen d'une expulsion et le paiement de la plus value (cf 1er point pour vente de sa résidence principale)

Je compte le vendre mais compte tenu du marché immo (peu de bien) je risque de devoir l'habiter un peu avant de pouvoir le vendre pour acheter un autre bien.

Je me retrouve sans logement début février bientôt avec un nouveau né. C'est incroyable que la loi protège à ce point les locataires alors que ma situation personnelle est plus précaire que la sienne...

Par **Marion2**, le **14/01/2011 à 23:09**

Le problème, c'est que vous avez dit à votre locataire que vous vendiez ce logement et qu'en fin de compte vous allez l'habiter...

Par **smoothy**, le **14/01/2011 à 23:14**

pour l'instant je ne fais ni l'un ni l'autre puisqu'elle l'occupe...

Je vais bien le vendre. c'est le but. Par contre il risque d'y avoir un petit délai le temps que je trouve un autre logement...les choses ne se font pas de manière aussi fluide ...j'ai besoin de l'apport du studio pour acheter et je dois d'abord trouver le logement à acheter avant de vendre pour ne pas me retrouver comme aujourd'hui sans logement...dès que j'aurai trouvé, je vendrai.

C'est bien un congé pour vente.

Par **Marion2**, le **14/01/2011 à 23:29**

Je suis d'accord avec vous, mais si elle s'aperçoit que vous occupez ce logement alors que vous lui avez dit le vendre...

De plus, je pense que votre avocat vous en a parlé, vous ne pouvez pas l'expulser avant le 15 Mars (fin de la trêve hivernale).

Par **mimi493**, le **14/01/2011 à 23:32**

S'agissant d'un meublé, le préavis est de 3 mois et vous n'avez aucune obligation de faire une proposition de vente au locataire (je suis donc étonnée qu'un avocat vous ait fait suivre la procédure de la loi de 89 pour un logement n'en relevant pas).

Par contre, que ce soit une location vide ou pas, si vous avez annoncé un motif de non renouvellement pour vente, vous ne pouvez venir l'habiter (le locataire sera fondé à vous demander une indemnisation).

Si, à l'issue du bail, le locataire ne part pas, il devient occupant sans titre. Vous devrez faire la procédure d'expulsion dans les règles. La loi protège aussi des abus, et vous voulez venir vivre habiter le bien alors que vous avez donné congé pour vente. Le locataire pourra en jouer

si vous persistez à vouloir l'habiter et que vous vous en servez comme argument devant le juge (annulation du congé). Avez-vous mis en vente le bien ? Est-ce qu'il y a eu des visites ?

Il fallait donner congé bien avant afin d'avoir le temps de faire une procédure avant de vendre votre logement, mettre comme motif la reprise, puis venir y habiter. Là, vous allez devoir attendre l'audience, le délibéré, éventuellement l'appel puis (si vous gagnez), si le locataire refuse de partir, demander le concours de la force publique au Préfet, ce qu'il peut vous refuser.

Par **smoothy**, le **15/01/2011 à 11:05**

merci pour vos réponses mais qui malheureusement ne répondent toujours pas à mes interrogations.

le bail précise un préavis de 6 mois que j'ai respecté.

je re-précise que je souhaite bien vendre le bien. si le locataire avait respecté son préavis j'aurais eu le temps de chercher un logement avt la vente de mon appartement il se trouve que son refus de partir change la donne puisque je me retrouve sans logement. ceci peut parfaitement s'expliquer...

par ailleurs je ne pouvais anticiper mon changement de situation et de ce fait donner congé avant d'être enceinte...

je n'ai pas encore mis en vente car il est occupé et je dois faire des travaux avant de vendre.

je ne suis pas inquiète sur ma capacité à expliquer mon changement de situation et surtout l'impact du non respect du préavis par la locataire sur mes projets initiaux.

je souhaite juste avoir une réponse à mes questions sur la résidence principale mais il semble que personne ne connaisse la réponse...je vais sans doute m'orienter vers un notaire dans ce cas.

Par **mimi493**, le **15/01/2011 à 12:52**

De toute façon, peu importe le contexte : vous devez faire la procédure d'expulsion en bonne et due forme donc plusieurs mois de procédure. ça sera déjà bien si vous obtenez le jugement avant la prochaine trêve hivernale.

[citation]Je ne suis pas inquiète sur ma capacité à expliquer mon changement de situation et surtout l'impact du non respect du préavis par la locataire sur mes projets initiaux. [/citation]
Donc durant le préavis, vous avez mandaté des professionnels pour visiter le logement afin de préparer les travaux ou faire les visites ?

Si vous obtenez l'expulsion et qu'ensuite, ils peuvent prouver que vous y habitez, les dommages et intérêts seront très conséquents.

Par **smoothy**, le **15/01/2011** à **14:50**

c'est bien ce que je fais merci : la procédure est en cours
la relation très dégradée avec le locataire ne permet pas les visites pour travaux et comme je l'indiquais je ne peux vendre un logement tant qu'il y a procédure...
dès son départ je ferai les travaux et mettrai en vente.
je crois difficile de me demander des dommages et intérêts si j'étais contrainte d'occuper qq mois le logement avant sa vente alors que c'est à cause de la non libération des locaux que je me trouve sans logement...c'est moi qui demande des dommages et intérêts pour occupation sans titre !

concernant ma question avez-vous une réponse relative à la notion de résidence principale ?

Par **mimi493**, le **15/01/2011** à **21:28**

Vous ne pouvez, évidemment, pas déclarer que vous avez cette résidence principale si vous n'y habitez pas. Vous devrez pour ça faire vos changements d'adresse notamment aux impôts, les contrats électricité, eau, gaz, assurance, les domiciliations bancaires.