



Une personne agée vit (loue) dans la maison que je désire acheter

Par **Tanguy**, le **25/07/2008** à **14:01**

Bonjour à tous,

Voilà la situation:

Le père de mon amie, suite à des soucis d'argent, va mettre en vente une maison qu'il loue à une personne agée (+ de 80 ans), je crois qu'il n'y a pas de durée de bail et le loyer n'est que de 150€!!! De plus cette dame lui a dit qu'elle ne désirait pas partir.

Cette maison m'intéresse (car elle est à un prix très intéressant) mais je désire l'acheter pour y habiter, n'ayant pas un gros salaire et pas beaucoup d'argent devant moi je désire faire un prêt pour l'acquérir.

Le hic c'est que si la personne agée reste devant je devrais payer à ma banque le complément de son loyer pour payer les traites du prêt (en plus du loyer que je paye actuellement).

Alors voici mes questions:

Est-il possible de donner un préavis à cette dame?

J'ai un peu tout entendu: 6 mois, 1 an, bails de 3 6 ou 9 ans, trêve hivernale, qu'il faut que je me débrouille pour la reloger (mais avec un loyer à 150€ par mois c'est quasi-impossible) et même qu'il n'est pas possible, à cause de son âge, de la faire partir...

Si la réponse est oui quelles sont les démarches à suivre et qui dois-je aller voir afin de formaliser tout ça?

Si après le préavis cette dame ne part toujours pas, que devrais-je faire?

Pourrais-je augmenter le loyer si oui de combien puis-je l'augmenter? Et devrais-je payer des

impôts dessus?

Merci d'avance pour vos réponses.

J'ai très envie de devenir propriétaire, mais cette situation me refroidit quelque peu...

Par **superve**, le **25/07/2008** à **14:06**

Bonjour,

C'est en effet un situation très délicate.

2 solutions :

La première, vous la connaissez, c'est le congé pour reprise, cela doit se faire 6 mois avant la fin du bail (si la location n'est pas meublée et que le bail est soumis à la loi de 1989, il est d'une durée de 3 ans et se renouvelle tous les 3 ans) et relogement... Pour cela vous devez vous munir du bail et préparer le dossier avec un huissier... Sachant que, par exemple, si le bail a été conclu en 1998, il s'est renouvelé en 2001, 2004 et... 2007, vous êtes donc repartie jusqu'en 2010, quoiqu'il arrive.

Si après un congé régulier, la locataire ne part pas, il faudra envisager son expulsion (environ 1 an et 1500 euros de frais de procédure).

La seconde, vous laissez la locataire jouir de la maison et vous intentez une action en justice, devant le TI, afin de faire revaloriser le montant du bail. Cela donnera lieu à une expertise des biens immobiliers alentours et, si le bail de la maison en question est manifestement sous évalué, il sera revu à la hausse. C'est une procédure longue et coûteuse et c'est, malheureusement pour vous et heureusement pour les locataires, le seul moyen légal de revaloriser un bail de façon substantielle.

Restant à votre disposition.

Par **Tanguy**, le **25/07/2008** à **14:30**

Merci infiniment pour cette réponse, qui me refroidit encore plus.., mais maintenant je sais à quoi m'attendre.

Merci également de votre rapidité: question postée à 14h01 et réponse à 14h06!!! Quelle efficacité!