



Problème de location et d'expulsion

Par **gaya82000**, le 14/11/2010 à 13:18

Bonjour,
ma belle soeur a louer une maison elle a signer le bail il y a une semaine mais la propriétaire a fait visiter la maison hier en lui disant qu'elle voulait vendre la maison il ne savent plus quoi faire merci de me répondre

Par **Clara**, le 14/11/2010 à 13:42

Votre belle soeur a-t-elle pris possession des lieux ?

Par **Marion2**, le 14/11/2010 à 14:27

Bonjour gaya,

Le besoin de vendre ou reprendre un bien loué peut être prévu à l'avance, mais il peut aussi survenir de manière totalement imprévue. Le degré d'urgence détermine l'éventail des choix du bailleur.

Attendre la fin du bail ?

C'est de loin la situation dans laquelle le propriétaire dispose de la plus grande liberté. A la condition cependant qu'aucun des locataires n'ait plus de 70 ans ou des ressources (revenus déclarés avant abattement) inférieures en montant annuel à une fois et demi le SMIC. Dans l'un de ces cas, pas d'échappatoire. Le propriétaire ne dispose que de deux possibilités : la vente du bien occupé ou la libération négociée.

Dans les autres cas, pas de problème. Le bailleur peut donner congé librement pour vendre,

pour habiter ou encore pour loger un tiers. A condition toutefois qu'il s'agisse de son conjoint ou du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, de son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, de ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Ces dispositions sont prévues dans l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qui règle par le menu les conditions dans lesquelles doit être mis en oeuvre le droit au congé. Il prévoit notamment un préavis (6 mois), une offre de vente et les conditions d'exercice du droit de préemption du locataire en cas de congé pour vente, les conditions de forme (mention du motif de congé, reproduction d'extraits de la loi dans le congé pour vente, mention du ou des bénéficiaires de la reprise en cas de congé pour reprise), etc.

Le respect de ces règles est obligatoire, "à peine de nullité" du congé, et donc de la reconduction du bail pour une nouvelle période de 3 ou 6 ans. Attention, le législateur a mis au point une jurisprudence luxuriante qui constitue autant de pièges pour le bailleur non averti. Pour reprendre un bien loué en fin de bail, le bailleur doit délivrer le congé séparément s'il y a lieu à chacun des colocataires signataires du bail, mais aussi à l'épouse, ou le ou la partenaire de PACS, même non signataires du bail, si d'une façon ou d'une autre leur existence a été portée à sa connaissance.

Le bailleur doit également veiller au respect du préavis de 6 mois non pas à compter de la date d'envoi du congé, ni même à la date de la première présentation du recommandé mais à partir de la date de sa délivrance effective au destinataire, et donc de son retrait s'il a été mis en instance. D'où dans la pratique l'intérêt de faire délivrer le congé par huissier, ce qui a l'avantage d'assurer sa validité.

Enfin, règle essentielle, le propriétaire qui délivre congé doit se tenir au "motif allégué" mentionné dans le congé, sous peine des sanctions encourues en cas de "fraude au congé".

Besoin de vendre ou reprendre en cours de bail.

Tout propriétaire peut vendre un bien loué en cours de bail, soit à son locataire, soit à un tiers à condition de respecter le contrat de location. Il vend alors le bien "occupé".

Le problème est que dans ce cas le bien subit une décote qui peut atteindre 20 à 25% de sa valeur s'il était vendu "libre". La décote est toutefois moindre si le logement est "bien loué", à savoir quand le montant du loyer assure un bon rendement locatif et que la "qualité" du ou des locataires est avérée. C'est en effet un atout qu'il ne faut pas oublier de mettre en avant quand on peut apporter les preuves de sa solvabilité, de son ancienneté, de sa régularité dans le paiement du loyer, du bon entretien du logement, etc.

La décote est encore plus faible si l'on arrive à vendre le logement au locataire en place.

Rien n'empêche non plus de tenter de négocier avec le locataire un départ volontaire en lui proposant une indemnité que l'on calculera justement en fonction de la décote subie en cas de vente du bien "occupé". L'expérience montre que plus d'un locataire est prêt à se laisser tenter, du moins pour ceux qui ne sont pas dans une situation où ils auraient du mal à trouver une nouvelle location.

C'est ce que l'on peut tenter également si l'on veut reprendre le bien pour l'habiter ou loger un proche. C'est en effet la seule possibilité pour le propriétaire d'effectuer une telle reprise en cours de bail. Avec une limite à ne pas dépasser : celle à partir de laquelle il est plus intéressant, sauf situation particulière, de louer un autre bien pour se dépanner en attendant l'échéance du bail en cours.

Par **mimi493**, le 14/11/2010 à 14:40

Si elle a signé le bail, le bailleur ne peut rompre le bail avant la date de 1er renouvellement (3 ans en général mais ça peut être plus ou moins)

Qu'elle relise son contrat de bail.

Durée du bail ?

Location vide ou meublé ?

Le bailleur a le droit de vendre la maison louée en cours de bail, qui se continue avec le nouveau propriétaire.

Par **gaya82000**, le 14/11/2010 à 15:44

ma belle soeur a signer le bail depuis une semaine et la proprietaire leur a pas dit quel voulais vendre

Par **gaya82000**, le 14/11/2010 à 15:50

oui depuis une semaine

Par **Clara**, le 14/11/2010 à 16:23

Que voulez vous dire par "oui, depuis une semaine" ? Elle habite dans les lieux depuis une semaine et la proprietaire veut deja reprendre le bien pour le vendre ?

Comme dit Mimi, la proprietaire a droit de vendre sa maison, mais vous restez locataire de la maison, juste que vous changez de proprietaire. Ne vous laissez pas mettre dehors !

Par **mimi493**, le 14/11/2010 à 18:19

Qu'elle relise son contrat de bail.

Durée du bail ?

Location vide ou meublé ?