



## Mon logement devient HLM Dois je partir ?

Par **diogene31**, le **26/02/2016** à **07:35**

Bonjour,

Mon propriétaire vient de vendre à un bailleur social. Ai-je le droit au maintient ? Le bailleur social peut-il me pénaliser d'un surloyer de solidarité car mes revenus sont trop élevés ?

Merci.

Par **cocotte1003**, le **26/02/2016** à **09:22**

Bonjour, , vous avez un bail et le nouveau propriété doit faire avec. Votre appartement a été vendu avec vous, il deviendra social à votre départ, cordialement

Par **Lag0**, le **26/02/2016** à **11:55**

Bonjour cocotte1003,

Votre réponse est erronée, je vous propose la lecture de cette réponse ministérielle :

<http://www.senat.fr/questions/base/2007/qSEQ070326465.html>

[citation]

Possibilité d'expulsion ou de majoration de loyer par une société d'HLM qui rachète un immeuble occupé

Question écrite n° 26465 de M. Jean Louis Masson (Moselle - NI)  
publiée dans le JO Sénat du 01/03/2007 - page 432

M. Jean Louis Masson attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le cas d'un immeuble occupé par des locataires et qui est racheté par une société d'HLM. Il souhaite savoir si suite au rachat, la société d'HLM peut, indépendamment des baux consentis par le précédent propriétaire, décider d'expulser les locataires dont le revenu dépasse un certain plafond ou décider de leur imposer une majoration de loyer non prévue par le bail initial.

Réponse du Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement  
publiée dans le JO Sénat du 10/05/2007 - page 973

Les opérations d'acquisition et de conventionnement à l'aide personnalisée au logement (APL) de logements existants par des bailleurs sociaux s'inscrivent dans l'objectif de développer un parc locatif à vocation sociale. A cet effet, l'article L. 302-5 (article 55 de la loi SRU) du code de la construction et de l'habitation (CCH) vise à ce que chaque commune urbaine dispose d'une offre suffisante de logements locatifs sociaux accessibles aux ménages à ressources modestes ou moyennes. L'article L. 353-16 du CCH prévoit qu'à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention APL, le bailleur peut, dans la limite du loyer maximum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires des baux en cours sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé. Lorsqu'un bailleur social acquiert des logements occupés dans le parc privé, le loyer des locataires en place est normalement maintenu au niveau de celui qu'ils acquittaient avant l'achat de leur logement par l'organisme HLM, quand leurs ressources excèdent les plafonds fixés pour l'attribution de ces logements. Ces dispositions ont pour objectif d'éviter les effets d'aubaine pouvant conduire à baisser le loyer des locataires en place qui dépasseraient les plafonds de ressources pour l'accès au logement social. Toutefois, au moment de l'entrée en vigueur de la convention APL, ces mêmes locataires en place dépassant les plafonds de ressources peuvent connaître une majoration de leur loyer acquitté antérieurement, limitée à 10 % maximum. Par la suite, conformément à la législation HLM, leur loyer est susceptible d'augmenter tous les semestres en application de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation. En ce qui concerne le bail, il ressort de la réglementation du conventionnement que de nouveaux baux doivent être signés conformément à la convention. Les contrats de bail des logements faisant l'objet de ces conventions sont soumis aux dispositions prévues par l'article 40 III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et par celles prévues par le code de la construction et de l'habitation. Les locataires occupant les lieux au moment du rachat de leur immeuble par un organisme d'habitations à loyer modéré ne peuvent donc être expulsés au motif que leurs ressources dépassent les plafonds prévus pour l'attribution des logements sociaux. Cependant, à l'expiration du délai de six mois fixé par les dispositions de l'article L. 353-7 du CCH, le locataire qui refuserait de signer un nouveau bail conforme à la convention APL se retrouverait de fait sans droit ni titre.

[/citation]

Par **cocotte1003**, le **26/02/2016** à **12:09**

Merci

Par **diogene31**, le **27/02/2016** à **16:40**

Bonjour ! Et merci a vous. Oui j avais étudiè un peu les textes. Mais il se trouve que j étais là depuis 2007  
Le bailleur social arrive en 2010. Et c est maintenant début 2016. Qu'il veut passer le loyer de 887 a 1147 € mensuel. Comme ça, sans délais ? sans préavis ? Et cette augmentation me parait supérieure a 10% ! Non ?  
Merci de vos réponses, et de votre patience.

Par **Tisuisse**, le **27/02/2016** à **18:19**

Bonjour,

En fait, le bailleur social a attendu l'expiration d'une période triennale pour réévaluer le loyer de ce logement, le loyer n'avait pas été modifié lors de l'achat ni à la fin de la première période triennale et les 10 % dont vous faites mentions, s'applique "au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle convention" or, il me semble que cette "nouvelle convention" a déjà 6 ans, non ?

Par **diogene31**, le **28/02/2016** à **07:41**

Oui, c est bien ce qui me parait anormal. Je ne comprends pas. Comme ça, là tout d un coup ! comme si, ils m avaient oublié ? En fait j ai pris ma retraite le 1er janvier 2015. la prime de départ a augmenté mes revenus de 11000 €. Mais en 2016 a la retraite, mes revenus vont diminuer sérieusement. Malgré tout je gagnerais toujours plus de 27000€ annuel. Je ne vois pas de solution. Merci a vous

Par **DAWAR0603**, le **04/09/2023** à **23:08**

Bonsoir, mon propriétaire nous informe qu'il a l'intention de vendre en intégralité notre immeuble soit 12 logements, nous avons reçu un courrier de l'huissier me notifiant ainsi qu'aux autres locataires qu'ils nous donnent congé à savoir je dois quitter les lieux le 31/08/2024. sachant que mon bail lui a été renouvelé le 01/09/2023 car il n'a jamais été dénoncé par le propriétaire soit le 01/04/2023. alors comment dois je procéder face à ce courrier menaçant? de plus dans mon courrier il fait mention que j'ai un bail de 1 an alors que c'est

faux mon bail de 3 ans signé le 01/09/2020. d'avance je vous remercie de votre aide.

Cordialement

Par **Lag0**, le **05/09/2023** à **06:41**

Bonjour,

Votre bail vient donc d'être reconduit pour 3 ans, votre bailleur ne peut pas vous donner congé avant le 01/09/2026.

Vous pouvez donc envoyer une LRAR à votre bailleur l'informant de son erreur sur la durée de votre bail et du fait que celui-ci est reconduit pour 3 ans.

Par **DAWAR0603**, le **05/09/2023** à **11:38**

bonjour je reviens vers vous j'ai reçu courrier huissier qui me somme de quitter lieux de mon domicile le 31/08/2024, alors que mon bail a été renouvelé le 01/09/2023 puisque signé le 0092020 et non dénoncé par le propriétaire.

Ma question plus exacte mon propriétaire envisage donc de vendre à un bailleur social me notifiant au passage de quitter les lieux le 31/8/2024 il n'en a pas le droit? j'ai trouvé cela est en adéquation avec ma situation :

La Loi du 31/12/1975 permet en effet de préserver les intérêts des locataires. Ainsi lorsque lorsqu'un immeuble est occupé par plus de 5 locataires, le propriétaire vendeur sera dans l'obligation d'obtenir de l'acquéreur l'engagement qu'il proroge les baux de chaque occupant. Ceux-ci devront avoir la possibilité d'occuper encore les lieux pendant 6 années à compter de la date de signature de la vente. Mais à défaut d'obtenir cet engagement de la part de l'acheteur.

Que dois je répondre au propriétaire je suis littéralement perdu Merci de votre aide

Par **nihilscio**, le **05/09/2023** à **12:38**

Bonjour,

La loi 75-1351 du 31 juillet 1975 ne s'applique pas aux bailleurs sociaux.

Votre bail sera transmis au nouveau bailleur qui ne pourra le résilier avant sa date d'expiration qui est le 31 août 2026.

Par **DAWAR0603**, le **05/09/2023** à **12:57**

merci donc au 31/08/2026 je risque d'être non reconduit ou alors je pourrais tout de même gardé mon bail avec le nouveau propriétaire qui est le bailleur social?

Merci de votre reponse

Par **DAWAR0603**, le **06/09/2023** à **14:37**

Bonjour,

Un bailleur social suite à l'achat d'un immeuble privée a t'il le droit de resiler un bail de locataire

Par **nihilscio**, le **06/09/2023** à **20:43**

Non, il ne peut pas. Il peut seulement donner congé pour la date d'expiration du bail en cours.

Par **DAWAR0603**, le **14/09/2023** à **13:19**

Bonjour

J'ai une nouvelle question du fait de l'intention de mon propriétaire de vendre l'immeuble à un bailleur social et du fait que mon bail est effectivement reconduit au 01/09/2026.

Ma question donc est ce que cela peut annuler cette vente ou retarder cette vente car je n'ai pas l'intention de partir .

Je vous remercie encore pour vos reponses et votre bienveillance.

Cdt

Par **nihilscio**, le **14/09/2023** à **14:49**

Bonjour,

La décision d'acheter n'appartient qu'à l'acheteur pressenti. Vous n'avez pas le pouvoir de bloquer la vente.

Votre bail a été reconduit et viendra à expiration le 31 août 2026.

Le nouveau bailleur tentera peut-être de vous donner congé pour motif légitime et sérieux. J'ignore s'il y a des jurisprudences portant sur une telle circonstance.

Par **nihilscio**, le **14/09/2023** à **20:20**

Je m'aperçois que la réponse a été donnée en début de discussion. Votre cas est prévu dans le code de la construction et de l'habitation à l'article L353-7. Vous aurez le droit de rester dans le logement. Il vous faudra seulement accepter un nouveau bail. Si vos ressources dépassent le plafond vous donnant droit à un logement social, vous pourrez devoir un surloyer mais vous aurez une garantie de maintien dans les lieux.

Par **DAWAR0603**, le **18/09/2023** à **13:02**

Bonjour, pourriez-vous m'aider à rédiger courrier à mon propriétaire suite à la réception de notification par voie d'huissier qui me donne congé à mon bail pour le 31/8/2024, suite à son intention de vendre à un organisme d'hlm. étant donné que je n'ai pas eu de dénonciation de mon bail normalement le 01/04/2023 celui-ci est reconduit automatiquement jusqu'au 31/8/2026. Je ne sais pas par quoi commencer ma lettre d'avance je vous remercie de votre aide