



Achat bien immobilier pour la famille

Par **murphy**, le **05/05/2011** à **09:32**

Bonjour,
nous sommes locataires d'une résidence secondaire depuis les années 60 et notre propriétaire vient de nous informer qu'il souhaitait récupérer sa maison pour la léguer à ses deux nièces. Est-ce possible et ne pouvons-nous rien faire, merci!

Par **Domil**, le **05/05/2011** à **13:13**

Que dit le bail ?

Par **murphy**, le **05/05/2011** à **13:18**

c'est bien ça le problème, il n'y a pas de bail, les seules preuves que nous ayons sont les factures edf .

Par **fra**, le **05/05/2011** à **15:36**

Bonjour,

L'absence de bail écrit n'est pas un problème. Cela constituait une situation fréquente dans les années 1960.

Devant léguer la maison à ses deux nièces (acte à titre gratuit), le bailleur, vu les conditions restrictives imposées à son congé, ne peut que le donner (le congé) pour la récupérer lui-même (la maison) ou en faire profiter un ou des membres de sa famille.

[fluo]Or, un arrêt de la cinquième Chambre civile de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 15 juin 2009 a précisé que la reprise ne pouvait pas bénéficier au neveu du bailleur, sauf lorsqu'il est associé d'une SCI familiale.....![/fluo] Ici, le cas est, probablement, identique.

En sus, il faut connaître la date de terminaison de votre bail. La loi Quilliot de 1982 a considéré que tous les baux verbaux, comme le vôtre, antérieures à la promulgation de la Loi, prenaient pour nouveau point de départ le 24 juin 1983 et se reconduisaient par tacite reconduction pour trois années, à compter de cette date.

Ainsi, en l'absence d'écrit, votre bail se terminerait le 23 juin 2013. Donc, votre bailleur peut

vous donner congé pour reprendre le bien jusqu'au 23 décembre 2012 afin de respecter le délai de six mois incompressible.

Ce congé n'étant pas transmis en vue de vendre, vous n'avez pas de droit de préemption sur cette maison.

Mais, même légué aux nièces, celles-ci ne seraient-elles pas disposées à poursuivre la location à votre profit au delà de 2013 ?

Par **murphy**, le **05/05/2011** à **16:08**

Merci tout d'abord pour votre réponse.

D'une part le bailleur est sans enfants, les nièces sont donc je crois descendants directs. Elles ne peuvent avoir constitué une SCI car elles sont fâchées et l'une doit racheter les parts de l'autre. Quant au bail il n'y en pas donc nous entrerions sous loi Quillot? Pensez-vous que consulter un avocat soit judicieux? Merci

Par **fra**, le **05/05/2011** à **16:35**

Le bailleur est sans enfant mais ses nièces, peut-être seules héritières (j'en doute puisqu'il envisage de leur léguer la maison), ne viennent pas en ligne directe ! Qui plus est, l'arrêt de la Cour de Bordeaux concernait [fluo]le neveu du bailleur[/fluo], [fluo]donc au même degré.[/fluo] Etant sûr que la maison n'appartient pas à une SCI, ledit arrêt est parfaitement applicable à votre cas.

Le régime juridique de votre location n'est pas celui issu de la Loi Quillot mais de la Loi Neiertz du 6 juillet 1989 qui a suivi en reprenant la plupart des dispositions de la première.

La visite chez un Confrère peut être judicieuse car notre dialogue se heurte aux projets de votre bailleur.

Par **murphy**, le **06/05/2011** à **09:09**

Je vous remercie pour vos réponses et vais suivre vos conseils.
Cordialement.

Par **Domil**, le **06/05/2011** à **12:31**

[citation]Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale[/citation] La loi de 89 ne s'applique pas aux résidences secondaires.

Donc en application du code civil, le preneur peut donner congé au bail, sans préciser de motif, et avec le délai de préavis d'usage

Par **murphy**, le **06/05/2011** à **13:27**

et pour ce qui est de l'achat du bien c'est la même chose?N'avons-nous pas de priorité en tant que locataire?

Par **fra**, le **06/05/2011** à **14:19**

Bonjour,

[fluo]La première intervention est à double sens[/fluo]. Le logement est-il la résidence secondaire du bailleur ou du locataire ?

Je ne vois pas trop l'intérêt de louer, à l'année, une résidence secondaire pour le locataire. J'avais compris que c'était une résidence secondaire du bailleur qu'il entendait léguer à ses nièces, mais qui constituait la résidence principale des locataires.

Par **murphy**, le **06/05/2011** à **14:34**

Oui désolé, je me suis mal exprimé du début.

C'est effectivement une location à l'année de résidence secondaire à un prix très faible qui n'est donc pas occupé par le bailleur.

Ce bailleur est peu concerné par ce bien lequel pour nous a une forte valeur sentimentale. C'est une situation complexe!

Par **fra**, le **06/05/2011** à **15:59**

Domil a été plus perspicace que moi et, donc, ne tenez pas compte de mes interventions précédentes.

Dans ces conditions, la situation est moins favorable pour vous et, pour conserver l'usage du bien, vous ne pouvez que faire une proposition d'achat au propriétaire, qui peut être refusée.

Par **murphy**, le **06/05/2011** à **16:13**

Oui elle sera certainement refusée car les héritières veulent récupérer ce bien soit- disant familial pour le rénover.