



Droit de reprise appartement - loi 1948

Par frounz, le 20/01/2012 à 16:36

Bonjour à tous,

Je me suis porté acquéreur d'un logement en 2010, occupé par un locataire de plus de 70ans et bénéficiant d'un bail de 1948. Je n'avais alors aucune intention de récupérer ce logement. Je suis moi-même locataire. Ce qui n'était pas prévu c'est que je suis au chômage depuis 12 mois et que je ne m'en sors plus financièrement.

La solution serait de reprendre ce logement pour y habiter mais, et c'est là où j'espère votre aide, puis-je prétendre à sa reprise et dans quel cadre?

Je m'explique, dans la loi de 1948 il est inscrit dans l'art. 22 bis:

Le droit de reprise prévu aux articles 19 et 20 de [fluo]la présente loi ne peut être exercé au profit d'un bénéficiaire âgé de moins de soixante-cinq ans contre l'occupant dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du S.M.I.C., calculé sur la base de la durée légale du travail, qui, à la date du congé, est âgé de plus de soixante-dix ans[/fluo] et occupe effectivement les lieux.

Hors dans la loi de 89 art. 15:

III.-Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

[fluo]Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.[/fluo]

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

J'ai lu dans de nombreux forums et sur de nombreux sites que le fait de gagner moins qu'une fois et demi le SMIC me permettait de prétendre à une reprise de cette appartement d'autant que je suis locataire. Pourtant à la lecture de l'Art. 22bis de la loi 48 (ci dessus),je reste perplexe et circonspect quant à la validité de cette information, la disposition concernant la situation du bailleur n'étant pas évoquée. J'ai également cette affirmation de mon bon droit

par un conseiller juridique via ma banque (je sais j'ai du mal à tout prendre pour argent comptant)

Quelqu'un peut il me sauver en apportant une réponse à ce problème?

Merci par avance.

Par **janus2fr**, le **20/01/2012** à **19:12**

Bonjour,

Il ne faut pas mélanger loi de 48 et loi 89-462, ce sont 2 choses différentes. Pour un bail loi 48, voir : <http://vosdroits.service-public.fr/F1261.xhtml>