



Nouveau propriétaire avec locataire

Par **Guillaume blin**, le **31/05/2018** à **03:10**

[smile36]Bonjour à tous

Je vous sollicite ce jour pour obtenir de votre part quelques conseils :

J'ai acheté un appartement de deux pièces au centre ville de Nice en décembre 2017 tout en sachant qu'il était actuellement occupé par un locataire de plus de 65 ans et est géré par une agence

Le bail a été signé en mars 2000 et il est pour une durée de trois ans donc il a toujours été reconduit .

Il est toujours en francs français et toujours sous le nom de l'ancienne propriétaire.

depuis l'acquisition de ce logement je n'ai pas signé de nouveau bail avec le locataire.

Je souhaite récupérer ce logement pour mon frère .

Est ce que ce bail datant de plus de 18 ans est toujours valable ?

Comment pourrai je récupérer mon bien étant donné que je n'ai

pas pu disposer du temps nécessaire dès 6 mois pour donner congé au locataire du fait que le bail a été reconduit automatiquement en mars 2018 ?

Le loyer n'a jamais été augmenté depuis 2000 si je parviens pas à. Récupérer le logement puis l'augmenter ? Dans quelles mesures ?

Je vous remercie d'avance pour vos réponses

Avec mes meilleures salutations

Par **THEOPHILLE Jason**, le **31/05/2018** à **04:00**

Le bailleur ne peut donner congé au locataire comme bon lui semble; les modalités sont fixées par la loi du 6 juillet 1989; le juge s'en porte garant, même si son contrôle est a posteriori. Les points essentiels, au fil de la jurisprudence. Si le propriétaire décide librement de louer ou de laisser vacant un logement et s'il a toute latitude pour choisir son locataire (sous réserve, bien sûr, de respecter les textes relatifs à la non-discrimination), il ne peut le congédier, une fois en place, que dans des conditions très précises. Elles sont définies à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, qui limite strictement les motifs du congé et en encadre les modalités. Le bailleur ne peut en effet donner congé à un locataire que s'il veut reprendre le logement pour l'habiter ou s'il existe un motif « légitime et sérieux » justifiant le départ du locataire.

Par **HOODIA**, le **31/05/2018** à **05:55**

Bonjour,

Vos devez connaître les ressources de votre locataire pour savoir si vous devez trouver un logement à l'identique .

A partir de 65 ans la protection du locataire amène des bailleurs à ne plus pouvoir reprendre leur logement facilement, ou ,dans un délai rapide !....

Par **janus2fr**, le **31/05/2018 à 08:35**

Bonjour,

[citation]J'ai acheté un appartement de deux pièces au centre ville de Nice en décembre 2017 tout en sachant qu'il était actuellement occupé par un locataire de plus de 65 ans et est géré par une agence

Le bail a été signé en mars 2000 et il est pour une durée de trois ans donc il a toujours été reconduit .

Il est toujours en francs français et toujours sous le nom de l'ancienne propriétaire.

depuis l'acquisition de ce logement je n'ai pas signé de nouveau bail avec le locataire.

[/citation]

Il est tout à fait normal que vous n'ayez pas signé de nouveau bail, vous avez repris à votre charge le bail initial.

[citation]

Je souhaite récupérer ce logement pour mon frère .

Est ce que ce bail datant de plus de 18 ans est toujours valable ?

[/citation]

Bien entendu, un bail est valable "éternellement" tant qu'aucune partie n'y met fin.

[citation]

Comment pourrai je récupérer mon bien étant donné que je n'ai

pas pu disposer du temps nécessaire dès 6 mois pour donner congé au locataire du fait que le bail a été reconduit automatiquement en mars 2018 ?

[/citation]

Attention, les choses ont changé depuis la loi ALUR. Même si vous aviez acheté plus de 6 mois avant l'échéance du bail, vous n'auriez pas pu donner congé à votre locataire pour mars 2018. En cas de congé pour vente, vous auriez du attendre l'échéance suivante (mars 2021) et en cas de congé pour reprise, vous auriez du patienter 2 ans après la date d'achat.

De toute façon, dans la situation actuelle, vous ne pouvez qu'attendre la prochaine échéance, donc mars 2021.

[citation]

Le loyer n'a jamais été augmenté depuis 2000 si je parviens pas à. Récupérer le logement puis l'augmenter ? Dans quelles mesures ?

Je vous remercie d'avance pour vos réponses [/citation]

Votre seule possibilité pour augmenter le loyer est la procédure pour loyer sous évalué, si c'est bien le cas. De toute façon, vous ne pourrez pas mettre en route cette procédure avant la prochaine échéance du bail (voir article 17-2 de la loi 89-462, extrait ci-dessous)

[citation]II. ? Dans les zones où ne s'applique pas l'arrêté mentionné au I de l'article 17, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement

sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent II, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent II et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.[/citation]

Sinon, vous ne pourrez appliquer que l'indexation annuelle si elle est bien prévue au bail...

Dernière chose, comme vous l'a fait remarquer HOODIA, pour donner congé à votre locataire, vous risquez de devoir le reloger suivant sa situation et la votre (voir extrait ci-dessous de l'article 15)

[citation]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-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, 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. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.

L'âge du locataire, de la personne à sa charge 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. [/citation]

Par **Guillaume blin**, le **31/05/2018** à **11:01**

MERci a tous de m'avoir répondu c est très gentil