Image not found or type unknown

Problème de résiliation de bail

Par **Mimibelle**, le **29/07/2016** à **05:43**

[s][fluo]Bonjour[/fluo][/s],

J'ai signé un bail de 9 ans qui, je le sais n'est pas légal. De ce fait, j'ai engagé des travaux : 6 mois d'inoccupation pour travaux fait par mes propres moyens, aide familiale, main d'oeuvre, copains mais facture à l'appui.

La propriétaire me résilie au bout de 3 ans pour le vendre.

1 - puis-je tout d'abord bloquer mon loyer,
et me faire indemniser ?
2 - sachant que j'hébergé ma grand mère de 87 ans, peut-elle exiger mon départ ?
3 - qui est déclarée ici aux impôts ?
4 - et puis-je réclamer mes travaux ?

[s][fluo]Merci d'avance.[/fluo][/s]

Par **Tisuisse**, le **29/07/2016** à **07:38**

Bonjour,

Une première demande, un premier message débute toujours par "Bonjour" et s'achève par un "Merci" faute de quoi vous prenez le risque de voir votre demande supprimée, ces formules de politesse minimales sont très appréciées par les bénévoles qui vous lisent et vous répondent.

Les baux d'habitation de logement non meublés sont souscrits pour une durée de 3 ans, renouvelables pour une nouvelle période de 3 ans par tacite reconduction. Donc, si le propriétaire ne met pas fin au bail à l'échéance des 3 ans, ce bail est reconduit automatiquement pour 3 nouvelles années et ainsi de suite, d''où l'expression "3 - 6 - 9". Rien d'illégal dans ce que vous nous exposez sauf à savoir quand, à quelle date précise vous avez reçu votre congé et sous quelle forme (par discussion, lettre simple, lettre recommandée, lettre d'huissier...) et à quelle date précise doit se renouveler votre bail ?

Ensuite, j'ai numéroté vos questions afin de mieux y répondre.
1 - NON, vous ne pouvez pas bloquer le paiement de vos loyer sauf si un juge le décide,
1 et 4 - Vous faire indemniser ? c'est possible mais seulement si vous aviez un accord écrit du

propriétaire pour effectuer ces travaux et dans ce cas, comme vous n'avez pas pris d'artisan, seules les fournitures seraient remboursables, pas la main d'oeuvre, car vous devrez la TVA à l'Etat avec la déclaration y afférente.
2 - vous hébergez qui vous voulez mais votre départ entraînera le départ de la personne hébergée car cette personne âgée n'étant pas la locataire en titre, elle n'est pas protégée par la loi.
3 - je ne comprends pas cette question, merci de donner des précisions.

Par **Mimibelle**, le **29/07/2016** à **08:23**

Oui Bonjour excusez moi ma question n'était pas une lettre mais une syntaxe d'ou le"non Bonjour ni merci",
Donc je connais le 3-6-9, il ne s'agit pas de cela mais d'un bail rédiger pour 9 ans écrit 9 ans noir sur blanc
Quand aux travaux je n'ai pas d'écris les autorisant sauf son approbation pour déplacer un ridicule evie dans un couloir,en une cuisine ouverte sur le salon (électricité et plomberie en sus) réaliser par mon père a qui je ne paie pas de tva (mais facture fourniture matériaux à l'appui)
De plus pas d'état des lieux de départ car appartement très sommaire photo a l,appui.
Concernant ma grand mère elle vit avec moi mais ne figure pas sur le bail mais elle payé parfois le loyer avec son chéquier et elle est reconnu par le conseil régional comme vivants ou mon toit!
Et ma question était puis je me faire indemniser de mes frais de travaux et avais je un recours pour rester dans logement car mon bail se termine octobre 2017 et pour l'instant elle m'à prévenu oralement qu'elle allait le mettre en vente (car maintenant il est forcément plus vendable sauf si je lui rend à l'identique!!
Y a t il un recours
Merci

Par **Tisuisse**, le **29/07/2016** à **08:49**

Averti oralement de fin de bail) par d'information reçue donc le bail se poursuit de façon normale. Le bailleur a obligation d'informer, par écrit et dans les règles, au moins 6 mois à l'avance, qu'il met fin du bail, peu en importe la raison. Donc, si en mars 2017 vous n'avez aucun écrit de sa part (la lettre simple ne suffit pas, il faut un recommandé avec accusé réception ou une remise de courrier par huissier) votre bail repartira automatiquement pour 3 nouvelles années.

Le fait que vous logiez votre grand-mère ne regarde que vous, elle n'est pas partie prenante dans la signature de votre bail, elle n'est pas locataire, donc si vous partez, elle devra aussi, malgré son âge, quitter les lieux.

Pour les travaux, là aussi aucun écrit donc vous devrez restituer le logement en état d'origine.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Mimibelle**, le **29/07/2016** à **09:03**

Donc apparamment vous ne connaissez pas la loi macron qui a étendu le droit de protection des personne âgée à l'hébergeur celui qui habite avec une personne âgée ne peut se voir dehors sauf si il est relogées dans les mêmes conditions d'hébergement la (rdc) et bien sûr elle m'enverra la lettre en temps et en heure!
Donc la loi me donnera t elle gain cause pour mes travaux?
Mci pour votre écoute, dois je faire appel à un avocat
Conseillez moi

Par **janus2fr**, le **29/07/2016** à **11:27**

Bonjour,

[citation]Les baux d'habitation de logement non meublés sont souscrits pour une durée de 3 ans, renouvelables pour une nouvelle période de 3 ans par tacite reconduction. Donc, si le propriétaire ne met pas fin au bail à l'échéance des 3 ans, ce bail est reconduit automatiquement pour 3 nouvelles années et ainsi de suite, d''où l'expression "3 - 6 - 9". [/citation]

Plusieurs erreurs ici !

Un bail dit "3-6-9" est un bail commercial, rien à voir avec le sujet.

Un bail d'habitation en location vide doit être fait pour une durée [fluo]minimale[/fluo] de 3 ans si le bailleur est une personne physique et 6 ans pour un bailleur personne morale. Vous zappez donc la notion de "minimale" !
Un bail peut donc être conclu pour 3 ans, mais aussi 4, 6, 9, 10, 20 ans ! L'important étant que ce soit pour au moins 3 ans !

Par **janus2fr**, le **29/07/2016** à **11:29**

[citation]La propriétaire me résilie au bout de 3 ans pour le vendre. [/citation]

Puisque votre bail est de 9 ans, le bailleur ne peut pas vous donner congé avant ces 9 ans !

Par **janus2fr**, le **29/07/2016** à **11:33**

[citation]Donc apparamment vous ne connaissez pas la loi macron qui a étendu le droit de protection des personne âgée à l'hébergeur celui qui habite avec une personne âgée ne peut se voir dehors sauf si il est relogées dans les mêmes conditions d'hébergement [/citation]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pas tout à fait...
Entrent en compte également, les revenus de la personne âgée, ceux du locataire, l'âge du bailleur et ses revenus.
Ce que dit la loi :
[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**.

[fluo]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.[/fluo]

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 **Tisuisse**, le **29/07/2016** à **11:45**

Le problème est que cette personne âgée hébergée, la grand-mère du locataire, même si elle a 87 ans, n'est pas la locataire en titre du logement, cette loi ne s'applique donc pas à elle.

Par **janus2fr**, le **29/07/2016** à **11:58**

Bonjour Tisuisse,
Sauf si la grand-mère est à la charge du locataire !
(comme vous avez pu le lire dans ma citation de l'article 15 de la loi 89-462).

[citation] 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. [/citation]

Par **Mimibelle**, le **29/07/2016** à **14:37**

Ma proprietaire Infirmiere d'une trentaine d'années moi et ma grand mère cumulé 1500 euros

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Mimibelle**, le **29/07/2016** à **14:52**

Qu'entendez vous précisément par "à la charge"?
feuilles d'impôts séparée à la même adresse,
ma grand mère petite retraite 600 euros et moi 1000 € peut on dire à la charge?
Et ma grand mère a tous ses papiers à cette même adresse : secU, APA, impôts etc..
Un notaire m'à dit qu'un bail de 9 ans n'existe pas pour une personne physique est ce vrai?

Par **janus2fr**, le **29/07/2016** à **15:28**

[citation]Un notaire m'à dit qu'un bail de 9 ans n'existe pas pour une personne physique est ce vrai?[/citation]
C'est faux !
Comme déjà dit, la durée du bail n'est imposée par la loi qu'à minima, 3 ans.
Les signataires du bail sont libres de conclure pour une durée supérieure, donc 9 ans, sans problème...
Loi 89-462 :
[citation]Article 10

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 113
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Le contrat de location est conclu [fluo]pour une durée au moins égale à trois ans[/fluo] pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales. [/citation]

Par **Mimibelle**, le **30/07/2016** à **01:19**

Ma proprietaire Infirmiere d'une trentaine d'années moi et ma grand mère cumulé 1500 euros

Par **Mimibelle**, le **30/07/2016** à **01:21**

Donc mon bail étant signé pour 9 ans, elle ne peut pas le vendre avant cette fin de bail, vous en êtes sûr ?

Par **janus2fr**, le **30/07/2016** à **09:45**

Si, bien sur, elle peut vendre, mais ce sera une vente occupée, vous resterez locataire et changerez simplement de bailleur...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés