



Locataire protégé reprise du bien pour ouvrir un commerce à l'année

Par **Gladys0416**, le **23/08/2023** à **11:44**

Bonjour, Nous avons fait l'acquisition d'un bien en 2023 avec un locataire protégé il a 65 ans et handicapé mobilité réduite suite à un accident aux revenus modestes. Nous recherchons à le reloger pour reprendre le bien et y ouvrir un commerce. Il n'y a rien de disponible à la location au alentours de 5km. Quelles sont les possibilités envisageables ?

Merci d'avance

Cordialement

Par **Visiteur**, le **23/08/2023** à **12:12**

BONJOUR

Vous devez proposer un logement qui correspond aux besoins du locataire, en termes de taille, de nombre de pièces, de prestations, de décence, en rapport avec les ressources du locataire, sans nécessairement être au même niveau que le loyer du logement précédent.

Le logement doit se situer "à proximité, on dit 5km maximum, mais ensuite, c'est une affaire d'accord à trouver entre vous..

En cas de litige, c'est au propriétaire de prouver que le logement proposé correspond aux besoins et possibilités du locataire.

Si le locataire refuse un logement décent qui correspond à ses besoins, il ne pourra pas engager la responsabilité du propriétaire. Cependant, si le locataire refuse l'offre car elle ne répond pas à ses besoins, il peut engager la responsabilité du propriétaire devant le tribunal judiciaire pour non-respect de son obligation légale.

Par **yapasdequoi**, le **23/08/2023** à **12:23**

Bonjour,

Vous avez acheté en connaissant la situation. Le locataire a toutes les possibilités de

contester ce que vous lui proposerez, et c'est au tribunal de décider si nécessaire.

Sinon vous pouvez attendre d'avoir 65 ans vous-mêmes.

Ou encore revendre (!) et acheter un bien conforme à vos projets.

Par **janus2fr**, le **23/08/2023 à 13:45**

[quote]

Nous recherchons à le reloger pour reprendre le bien et y ouvrir un commerce.

[/quote]

Bonjour,

Je ne suis pas certain que ce soit un motif valable, le congé pour reprise doit se faire à titre de résidence principale du repreneur me semble t-il.

Par **yapasdequoi**, le **23/08/2023 à 14:11**

On peut aussi poser la question du changement de destination du logement en commerce.

Par **Pierrepauljean**, le **23/08/2023 à 20:40**

bonjour

pouvez vous préciser si ce local est un local d'habitation ou un local commercial?

Par **Marck.ESP**, le **23/08/2023 à 21:16**

Un bailleur ne peut pas mettre fin au bail d'habitation à l'échéance pour transformation en local commercial. En effet, le bail d'habitation est régi par la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit des motifs précis de non-renouvellement du bail par le bailleur (reprise pour habiter, vente du logement, motif légitime et sérieux).

Ceci dit, tout accord avec votre locataire est possible.

En complément de tout ce qui précède, j'ajoute que pour changer l'affectation du bien de résidentiel à commercial, vous devez obtenir une autorisation d'urbanisme pour le changement d'usage du local. Cette autorisation est délivrée par la mairie de la commune où se situe le bien.

Par **youris**, le **24/08/2023** à **18:41**

bonjour,

je suppose qu'en achetant (moins cher) un appartement occupé par un locataire protégé, vous connaissiez les obligations du bailleur liées à la qualité de locataire protégé et les difficultés pour trouver un logement pour votre locataire.

la solution de relogement doit répondre aux besoins et aux capacités financières du locataire protégé et être située dans la même commune ou une commune limitrophe sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

salutations