Image not found or type unknown

Recuperer son appartement louer quand le locataire de plus de 70

Par **isaline**, le **08/05/2011** à **13:57**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'un appartement loué depuis plus de 20 ans par un couple dont le mari aujourd'hui à 71 ans. La location fut bien souvent houleuse, malgré un loyer de 500 € pour 50 mètres carrés en plein coeur de Paris... Je précise en passant que dans cet appartement tout est parfaitement dans les normes et n'a rien d'un taudis. Aujourd'hui, après avoir gagné confortablement ma vie je me retrouve à la rue suite à un incendie dont l'assurance hélas ne couvre pas le 10e de mes pertes...(Je suis peintre, pas en bâtiment)Mais cela est un autre débat. Mes revenus irréguliers, ne me permettent pas de louer un appartement autrement qu'en faisant une caution bancaire, procédé que j'utilise depuis bien des années, et dont je ne suis pas capable à ce jour. Je voudrais avoir une estimation approximative à travers ce site, des chances que j'ai de récupérer cet appartement sachant que le locataire actuel n'y est présent que six mois de l'année, puisque propriétaire d'une magnifique maison de campagne, et néanmoins se débrouillant pour déclarer le minimum puisqu'il touche de confortables allocations sociales.... Le dit locataires m'a proposé d'acheter l'appartement, chose qui ne m'intéresse pas une seconde dans la mesure où j'ai acheté celui-ci avec mes deniers , travaillant comme un forçat à l'âge de 20 ans, et lui précisant que cet appartement était destiné à ma fille . Je donne ce petit détail, juste pour vous informer que financièrement le monsieur a un joli bas de laine. Voilà. Le bail sera renouvelé tacitement en juin de cette année, et le locataire prend un malin plaisir à se rendre dans sa maison de campagne prétextant ainsi qu'il n'a pas reçu ma lettre recommandé. Parmi vous, quelqu'un connaît-il un service juridique qui pourrait m'éclairer, m'épauler sans me coûter une fortune, fortune dont je n'ai aujourd'hui que le revers. Je vous prie de m'excuser si mes propos ne sont pas typiquement juridiques, c'est un domaine, où j'atteins allègrement le degré de double zéro. Merci à vous ..... Je vous souhaite un agréable week-end à tous. Isaline

Par **Domil**, le **08/05/2011** à **14:54**

Si vous n'avez pas encore envoyé le congé, c'est foutu.
Il faut que vous ayez en main l'AR du congé ou la preuve de délivrance par huissier, avec une date au minimum 6 mois avant l'échéance du bail (au jour près), le bail est effectivement renouvelé pour 3 ans et vous n'avez AUCUN moyen de le récupérer avant 3 ans, sauf si le locataire envoie son congé.

De plus, quel age avez-vous ? Si vous aurez moins de 60 ans dans 3 ans, et que votre

locataire de plus de 70 ans, touche moins de 1.5 fois le SMIC, vous ne pourrez délivrer congé qu'en le relogeant dans des conditions équivalentes (loyer, superficie, confort, quartier)

Par **isaline**, le **08/05/2011** à **15:47**

En premier lieu un grand merci à vous,Domil, pour le temps que vous m'avez accordé au travers de cette réponse si prompte ! Vraiment merci !

J'ai 43 ans et deux enfants à charge...

Il y a deux ans, mon cher locataire m'avait déjà prouvé qu'il ne répondait pas aux lettres recommandées, suite à six mois de loyers impayés.... Je fus réglée à partir du moment où il sentit sa position en danger. Au moment du règlement, il m'expliqua que vivant dans ce lieu depuis 20 ans il estimait que cet appartement était le sien, proposant de me l'acheter , à très très bas prix évidemment(Il déduisait tous les loyers payés sur 20 ans). Sa proposition me fit sourire dans la mesure où incapable de régler ses loyers en temps et en heure, il justifiait ses retards m'expliquant qu'il avait de gros travaux à faire dans sa maison de campagne , qu'il fallait que j'attende la vente de son magasin de prêt-à-porter, mis en gérance dans un quartier très huppé de Paris.... Là-dessus, il " me confia" qu'il avait grande hâte de finir les travaux de sa maison (280 M2) et 2 ha de terrains, pour s'y installer et y vivre une retraite paisible.... J'ai renouvelé le bail naïvement pesant, la difficulté pour lui de quitter un lieu qui lui était si familier.....Et que cela serait de très courte durée.

Je ne sais pas ce qu'il déclare en revenus, je doute fort que cela soit conforme à la réalité. Le fait est que je me demande essentiellement si pouvant prouver que mon locataire n'est que six mois de l'année dans cet appartement et dispose d'une grande maison où il vit les six autres mois de l'année avec sa femme, ne peut pas jouer en ma faveur..... Étant à la rue avec mes deux enfants, si je n'étais logée (sous-location très provisoire) par des amis !
J'espère avoir complété les informations nécessaires.

Merci à vous.

Isaline
ps :Petite précision, je ne dispose d'aucun autre bien ,encore moins une résidence secondaire!

Par **Domil**, le **08/05/2011** à **17:20**

[citation]Le fait est que je me demande essentiellement si pouvant prouver que mon locataire n'est que six mois de l'année dans cet appartement et dispose d'une grande maison où il vit les six autres mois de l'année avec sa femme, ne peut pas jouer en ma faveur.....[/citation]
non.
Du moment qu'il passe 180 jours dans le logement, c'est sa résidence principale réelle.
Même dans le cas le plus favorable pour vous, ça ne vous donnerait qu'un motif légitime pour ne pas renouveler le bail (motif que vous avez déjà : reprise pour y habiter) en respectant le délai légal d'un préavis de 6 mois avant le terme du bail (donc dans 3 ans)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pourquoi insistez-vous sur les recommandés ? Ils ne sont pas indispensables (que ce soit pour les loyers impayés où il faut un acte d'huissier, que pour le congé, délivrable lui-aussi par huissier).

Vous n'avez pas à juger que ses ressources ne sont pas celles qu'il déclare (et en plus vous n'en savez rien)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés