



Récupérer sa maison sans la fin du bail

Par **Angels humber**, le **07/03/2018** à **20:34**

bonjour

j ai une amie qui a due quitter sa maison il y a 2 ans suite a un divorce et ne pouvant plus payer les mensualités
aujourd'hui 2 ans après un moratoire et une grosse rentré d argent elle souhaite racheter la maison dans les 6 mois et ce rétablir dedans au plus vite pour cet ete

le bail est donné pour 3 ans avec 6 mois de préavis
et il a été établi en de juillet 2016

vu sa situation de femme isolé avec 4 enfants en bas age et son logement actuel avec 3 chambres seulement contre 5 dans sa maison loué par une famille a 6 enfants ????

ne doit t elle pas attendre la fin du bail JUILLET 2019 en stipulant 6 mois a l avance son attention ????

merci de vos réponses
cordialement

Par **Visiteur**, le **07/03/2018** à **21:35**

Bjr

Pas de dérogation, LR-AR au plus tard 6 mois avant la fin du bail et le bailleur doit être très vigilant lorsqu'il rédige son congé pour reprise.

En effet, il doit obligatoirement mentionner certains éléments. S'il ne le fait pas, alors le congé sera frappé de nullité.

Vous trouverez cela aisément avec votre moteur habituel.

Notons que s'il est précisé au plus tard le....., une fois averti, le locataire peut partir quand il veut.

Par **janus2fr**, le **08/03/2018** à **07:54**

Bonjour,

Vous dites, "elle souhaite racheter la maison", "elle" n'en est donc pas le propriétaire pour l'instant.

Si le propriétaire actuel veut vendre cette maison libre, il devra déjà donner congé au locataire pour motif de vente, le locataire disposant alors d'un droit de préemption. Ce congé ne pouvant être donné que pour l'échéance du bail, soit en juillet 2019.

Si le propriétaire accepte de lui vendre la maison occupée par le locataire, ce sera encore plus défavorable. En effet, la loi nous dit :

"En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition."

Or, ce sera le cas ici. Donc "elle" ne pourra pas récupérer la maison pour y vivre en juillet 2019, mais seulement 2 ans après son achat.

Par **Angels humber**, le **08/03/2018** à **12:08**

bonjour

merci pour vos réponses

Pragma : OK donc même étant mère isolé avec 4 enfants louant une petite maison impossible de

récupérer son bien avant la fin du bail de la location

pas de clause plus souple comme pour une perosnne de plus de 65 ans ?

Janus2fr : je me suis mal expliqué ... elle est déjà propriétaire a 40 % avec son ex mari ...(et donc elle est aussi la propriétaire de cette locataire qui a le bail court jusqu'à l été 2019)

elle souhaite racheter le crédit et faire désolidariser celui ci du crédit

avec son nouveau cdi signé ce mois et elle souhaite monter son dossier de financement avec ses aides et ce nouveau cdi et faire tout ceci dans les 6 mois ...je pense que ce n est pas

fesable...quand pensez vous ???

Par **janus2fr**, le **08/03/2018** à **13:13**

[citation]pas de clause plus souple comme pour une perosnne de plus de 65 ans ? [/citation]

Qu'entendez-vous par là ? Un propriétaire de 65 ans est soumis au même régime, il ne peut pas donner congé à son locataire avant l'échéance du bail.

Par **Angels humber**, le **08/03/2018** à **13:21**

j ai lu cette clause dans un forum ...

Par **janus2fr**, le **08/03/2018** à **13:33**

C'est une erreur...

La seule clause de la loi 89-462 faisant référence à l'âge du bailleur est la suivante :

[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]

Mais aucun rapport avec le fait de pouvoir donner congé avant l'échéance du bail !

Il faut bien voir qu'un bail est un contrat. Le bailleur, en signant le bail, s'engage à louer pour la durée notée, 3 ans minimum pour un bail vide et un bailleur personne physique (mais il est possible de prévoir plus).

[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 pour une durée au moins égale à trois ans 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 **Angels humber**, le **08/03/2018** à **15:15**

ok donc elle ne pourra donc vraiment pas
c'est ce qui me semblait mais elle est sûre d'elle ...
merci

Par **youris**, le **08/03/2018** à **18:04**

bonjour,
il faut que l'autre propriétaire soit d'accord pour vendre, donc être d'accord sur le prix.
il faut que son ex voit la banque afin de savoir si elle accepte sa désolidarisation du prêt ce
qu'elle n'est obligée d'accepter.
salutations

Par **Angels humber**, le **10/03/2018** à **16:06**

ou son ex mari attend avec impatience de pouvoir se désolidariser
mais reste le problème du bail qui finit en juillet 2019 !
bon we