



Locataire plus de 75 ans, je veux récupérer mon bien

Par **nana**, le **24/01/2011 à 10:13**

Bonjour,rnrnJe suis propriétaire d'un petit appartement à Marseille, j'ai un locataire qui a plus de 75 ans et je veux vendre mon appartement ou le récupérer. Je n'ai pas de grosses ressources. Quelles sont mes possibilités par rapport à mon locataire qui ne paie pas un gros loyer.rnrnMerci de votre reponse.

Par **Tisuisse**, le **24/01/2011 à 11:49**

Bonjour,rnrnRien ne vous interdit de vendre votre appartement mais ce sera la vente d'un bien immobilier loué, vous ne pouvez pas, à mon humble avis, contraindre votre locataire à quitter les lieux. De plus, votre locataire ayant + 75 ans, il est protégé contre une éventuelle expulsion.rnrnLa solution : proposer, comme le prévoit la loi, à votre locataire de racheter l'appartement au prix du marché local (droit de préemption) et selon estimation par des professionnels de l'immobilier, voire par un notaire. Au besoin, négocier à l'amiable son départ mais s'il refuse, vous ne pourrez le contraindre à déménager même si vous, propriétaire, vous trouviez un appartement identique, même superficie, même loyer, etc. et que vous financiez ce déménagement. Si votre locataire refuse, vous serez alors contraint d'attendre la fin du bail pour retenter une négociation de départ mais à + 75 ans, c'est mission impossible.

Par **fabienne034**, le **24/01/2011 à 12:24**

COMME DIT PLUS HAUT C'EST DURE SAUF SI VOUS MÊME VOUS ÊTES AU TROISIÈME ÂGE
moi même je n'ai pas réussi et je n'ai même pas essayé
vous n'arriverez probablement pas à lui vendre une solution, l'indemniser et lui trouver un autre appartement
pour faire un accord amiable
pour tout savoir sur le bail
<http://www.fbis.net/contratlocationvide.htm>

Par **mimi493**, le **24/01/2011 à 14:13**

L'âge est aussi un critère pour le bailleur.
L'âge n'est pas le seul critère.
Quels sont vos revenus ?
Quels sont ces revenus ?
Article 15 de la loi de 89
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-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, 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.
Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.
L'âge du locataire 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.
Si vos revenus sont inférieurs au plafond donné quel que soit votre âge, vous pouvez envoyer un congé avec motif légitime (vente, reprise) avec préavis d'au moins 6 mois au terme du bail.
Si vous avez plus de 60 ans, quel que soient vos revenus, vous pouvez envoyer un congé avec motif légitime (vente, reprise) avec préavis d'au moins 6 mois au terme du bail.
Si vos revenus sont supérieurs au plafond et que vous avez moins de 60 ans, vous envoyez le congé dans les conditions légales en y rajoutant une demande de preuve des revenus du locataire.
Attention, quand même si vous êtes dans le 3ème cas, le locataire qui aurait des petits revenus lui donnant le droit au maintien dans les lieux, peut attendre le dernier moment donc ne prévoyez rien avant d'être sûr que le congé est valable