



Quid en cas de vente d'un appartement loué ?

Par **Rob007**, le **20/11/2014** à **17:34**

Bonjour,rnrnJ'ai 78 ans et j'habite avec mon épouse (76 ans) depuis plus de 12 ans, dans une maison unifamiliale transformée en 6 appartements dont nous occupons l'un des deux appartements du 1er étage.rnIl y a deux propriétaires... La mère (+ de 80 ans) est propriétaire des deux appartements du 1er étage donc le nôtre. Sa fille est propriétaire de la plus grande partie du rez-de-chaussée qu'elle occupe avec ses enfants de 18/20 ans, de l'autre partie qui est réservée à un petit appartement pour touristes ou saisonniers ainsi que des deux appartements du 2ième étage, tout en étant elle-même "mandataire" de sa mère.rnDepuis quelques mois, après plus de 12 ans d'une vie de bon voisinage, elle est devenue très vindicative envers nous et envers nos voisins du même étage et semble même vouloir nous mener la vie dure... Décibels de musique hors normes passé minuit !... Claquements de portes à toutes heures du jour et de la nuit... Sacs poubelles laissés ouverts en dessous de nos fenêtres... et j'en passe et des meilleures !.....rnBon ! Chacun a ses problèmes et comme tout le monde, elle en a peut-être aussi !rnMais ce qui nous a paru bizarre, c'est que tout-à-coup aussi, elle nous demande de pouvoir faire visiter notre appartement et celui de nos voisins à des gens qui souhaiteraient les acheter ? ? ? ?rnMais nous avons chacun des baux qui viennent d'être reconduits il y a 6 mois... pour trois ans ! Son attitude serait-elle destinée à nous "pousser" vers la porte ? Auquel cas la vente serait plus facile à effectuer pour des appartements vides que pour des appartements occupés ?rn* Qu'en est-il ?...rn* Comment l'empêcher de nous pourrir la vie ?rn* A-t-elle le droit de nous faire envoyer par sa mère, un préavis de six mois (alors que notre nouveau triennat a été prolongé jusqu'en fin mai 2017) sous prétexte que sa mère veut vendre ses appartements ?rnGrand merci de bien vouloir éclairer notre lanterne !rn@ + Rob

Par **moisse**, le **20/11/2014** à **18:10**

Bonsoir,
En ce qui concerne les nuisances de voisinage, vous devez envoyer un courrier à votre propriétaire pour lui demander d'agir envers le (la) voisin indélicat.
Votre bail vient d'être renouvelé, et le propriétaire ne peut vous donner congé que 6 mois avant l'échéance du bail, comme vous l'avez indiqué, en mai 2017, avec un motif valide.
Qu'il vous adresse un congé si tôt ne change rien à rien, ce préavis prendra toute sa valeur seulement 6 avant l'échéance du bail.
Si le motif est la vente, elle doit vous indiquer le prix de vente et votre droit de préemption.
Vous n'avez pas à répondre dans les 2 mois suivant, mais dans les 2 mois à partir de la date de validité du congé, c'est à dire vers novembre/décembre 2016.
Par contre rien n'empêche la vente logement occupé.
Je pense qu'on essaie de vous pourrir la vie, votre âge, et peut-être votre situation financière rend peut-être difficile l'exécution du congé.
Ci-après un extrait de l'article 15 de la loi du 06/07/1989 qui s'impose à tous :

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. 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 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.

Par **Lag0**, le **20/11/2014** à **19:33**

[citation]Je pense qu'on essaie de vous pourrir la vie, votre âge, et peut-être votre situation financière rend peut-être difficile l'exécution du congé. [/citation]
Bonsoir moisse,
La propriétaire ayant 80 ans, elle n'est pas concernée par l'obligation de relogement d'un locataire âgé à faibles revenus.

Par **moisse**, le **21/11/2014** à **08:25**

Bonjour @Lag0,
Le fait est que je n'ai pas connaissance de cette disposition, je vous sais bien informé mais j'aimerais bien connaître la source de cette règle.

Par **Lag0**, le **21/11/2014** à **08:28**

Vous citez vous même le texte dans votre message !
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.

Par **moisse**, le **21/11/2014** à **08:38**

Cela fait des années que dans mon esprit les conditions d'âge et de ressources sont cumulatives.
Elles ne le sont que pour le locataire, pas pour le bailleur.
Franchement je n'aurai jamais cherché là et je vous remercie de la correction.

Par **Rob007**, le **21/11/2014** à **11:51**

Moisse... LagO... Merci pour votre intervention !
Donc "elle" ne peut nous mettre dehors qu'à la fin de notre "triennat" moyennant un préavis de six mois !
Nous avons accepté une visite de notre appartement par une immobilière accompagnée par la propriétaire... Mais à l'avenir, si "elle" désire réellement "vendre" et qu'il faut des mois... des années pour trouver un acquéreur, combien de temps ces visites doivent-elles être maintenues ?
Malgré les jours mentionnés (mardi ou vendredi de 17 à 19 heures)... Pouvons-nous exiger qu'elle nous prévienne malgré tout, au moins 48 heures à l'avance ?
Devons-nous accepter que ces visites se fassent simplement par l'immobilière sans la présence de la propriétaire ?... (Sinon nous risquons des "abus" !)
@ + Rob

Par **Rob007**, le **24/11/2014** à **11:15**

Allo la terre ?...
Snif !... Snif !...
Plus personne pour répondre à mes dernières questions ?
Rob

Par **moisse**, le **24/11/2014** à **16:15**

Bonjour,
Le droit de visite est en principe exprimé dans le bail et limité par la loi de 89 précitée comme suit :
Est réputée non écrite toute clause :
a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;
Sauf si le bail en dispose, rien n'oblige à l'horaire que vous indiquez.
Par ailleurs vous pouvez exclure soit le bailleur soit son mandataire, vous n'avez aucune obligation de recevoir tout ce beau monde outre les visiteurs.
Vous pouvez ainsi négocier vos conditions.
S'il vous apparaît que cela dure trop longtemps, vous fermez votre domicile et inviter votre bailleur à présenter une demande devant le tribunal d'instance devant lequel vous exposerez que rien n'indique en réalité que le logement soit en vente, et que vous êtes victime d'un abus de droit de visite qui s'apparente à du harcèlement.

Par **Rob007**, le **24/11/2014** à **17:47**

Merci moisse pour vos réponses !
@ + Rob...