



Refus de dépôt de dossier de location car retraite faible

Par **meve**, le **24/02/2011** à **20:47**

Bonjour, mes parents ont 70 ans, ne se sentant plus capables d'entretenir leur maison, ils ont signé un compromis de vente de leur bien, les acheteurs ont obtenus leur prêt et mes parents sont à la recherche d'un appartement à louer. ils ont une retraite de 1800€ et un capital de 300 000€ après la signature définitive en mai. Les agences immobilières auxquelles ils se sont adressés pour visiter les locations disponibles leur refusent de présenter un dossier pour un loyer de 800 € par mois sous prétexte qu'ils n'ont pas de revenus suffisants en plus, nous sommes 3 enfants salariés qui sommes prêts à nous porter garants! Est-il possible qu'ils ne puissent trouver aucun logement décent (car dans la région un appartement de 70m carré vaut bien dans les 800€), nous pouvons fournir les documents de vente de la maison ainsi qu'une simulation d'un revenu supplémentaire après placement du capital. Le changement de vie (après 30 ans de vie dans leur maison) étant traumatisant à cet âge, est-il justifié qu'on leur refuse tout droit à la location? merci pour votre réponse car mes parents commencent à paniquer se demandant où ils vont se retrouver ne pouvant se projeter nulle part. meve

Par **chris_idv**, le **24/02/2011** à **23:25**

Bonjour, La première option pourrait consister à envisager un logement non pas de 70m² mais de taille plus modeste: 50m² permettent de vivre confortablement à 2, même à 70 ans, et qui serait moins onéreux. Une autre option est de rechercher un logement pour vos parents sans passer par une agence immobilière en s'adressant directement à des bailleurs particuliers: pour un bailleur un couple de retraités avec 1800€ de revenus nets par mois est

un dossier rassurant (pas de risque de perte de revenus).
Enfin en plaçant les 300.000 € correspondant à la vente de leur logement vos parents peuvent obtenir une rente qui viendra compléter leurs revenus: $300.000 \text{ € placés à } 2,5\% \text{ par an net d'impôt cela représente un complément de revenus de } 300.000 \times 0,025 / 12 = 625\text{€ par mois}$
 $1.800 + 625 = 2.425\text{€ par mois}$ donc même en prenant un logement avec un loyer de 800€ par mois le taux d'endettement maximum de 33% est respecté: $2425 / 3 = 808 \text{ €} > 800 \text{ € de loyer}$.
Cordialement,

Par **phf**, le **25/02/2011** à **17:48**

Première partie de la réponse : absurde.
Pourquoi pas leur proposer de louer un studio dans la Creuse.
Pour le reste, n'y a-t-il pas un moyen pour imposer la mise en place de la caution ?

Par **chris_ldv**, le **25/02/2011** à **18:12**

Bonjour, (= formule de politesse pour se saluer entre personnes civilisées)
Pour mémoire la surface minimum d'un logement à la location est de ... 9m² seulement et il en existe des milliers que beaucoup de personnes modestes sont contentes d'avoir plutôt que de se retrouver à la rue.
"Pour le reste, n'y a-t-il pas un moyen pour imposer la mise en place de la caution ?"
imposer !?
Un bail est un contrat et un contrat requiert l'accord des parties signataires (1ère année de cours de droit)
Vos notions de droit immobilier semblent ... perfectibles (pour rester courtois) car à ma connaissance il n'existe pas de comité de salut public chargé d'embastiller les bailleurs qui restent libre d'accepter ou non un candidat locataire.
Cordialement, (= formule de politesse pour se saluer entre personnes civilisées)

Par **phf**, le **25/02/2011** à **20:29**

Bonsoir chris_ldv
mes manières simples et directes vous auront choqué, acceptez mes excuses.
Le contrat de bail est certes un contrat de droit privé qui requiert l'accord des deux parties, et malgré ma méconnaissance avérée du droit immobilier, j'en suis bien conscient.
Il n'empêche que les relations entre bailleurs et locataires sont encadrées par quelques lois et règlements dont un certain nombre des dispositions visent à protéger le candidat locataire d'exigences extravagantes et parfois discriminatoires de la part du bailleur.
C'est pourquoi - avec la naïveté qui me caractérise - je demandais si la production d'un cautionnement pouvait s'imposer pour remplacer un niveau de revenus insuffisant aux yeux du bailleur, et ceci dans la mesure où ledit cautionnement constitue une garantie équivalente.
Une telle disposition ne présenterait pas, me semble-t-il, un caractère relevant d'un comité de salut public dont l'histoire nous a montré partout les méfaits, mais faciliterait l'accès au logement en s'appuyant sur l'entraide des réseaux familiaux et sociaux.
J'attendais une réponse motivée et argumentée, une réponse de juriste dépouillée de l'amphigourie habituelle, et non pas un mouvement d'humeur. Mais vous êtes pardonné.
Salutations.

Par **mimi493**, le **25/02/2011** à **21:17**

[citation]Pour le reste, n'y a-t-il pas un moyen pour imposer la mise en place de la caution ?
[/citation]rnNon, au contraire, la loi désormais interdit aux bailleurs d'avoir une caution au bail s'ils ont une assurance pour loyer impayé.rnCes assurances imposent entre 1/3 voire 1/4 des ressources en loyer, donc vos parents ne peuvent prétendre, avec eux, qu'à un loyer ne dépassant pas 600 euros.

Par **amajuris**, le **26/02/2011** à **13:37**

bjr,rnpourquoi avec le prix de vente de leur maison n'achètent-ils pas un appartement ?rnavec 300000 € on peut acheter un bel appartement et cela est plus rentable que de placer cette somme.rnbeaucoup de personnes âgées font ce type d'opération immobilière.rnsauf si vous voulez conservez cette somme pour les héritiers.rncdt