



Résiliation de bail pour cuase de divorce du propriétaire

Par **eden971**, le **11/03/2013 à 14:41**

Bonjour,
Mon propriétaire m'apprend que après 11 année de séparation son ex femme lui réclame la maison qu'il me loue (je suis seule avec mes 3 enfants. Elle vit en location et souhaite récupérer la maison comme résidence principale. Le procès doit avoir lieu en avril et il me dit que j'aurai 2 mois pour libérer le logement si il gagne. quels sont mes droits et recours?
Merci
Cordialement

Par **Lag0**, le **11/03/2013 à 14:44**

Bonjour,
Le bailleur ne peut reprendre son bien pour y habiter qu'en vous donnant congé en respectant la réglementation.
Il ne peut vous donner congé qu'à l'échéance principale du bail, donc tous les ans en meublé, tous les 3 ans (6 ans dans le cas d'un bailleur personne morale) en vide et avec le préavis de 3 mois en meublé et 6 mois en vide.

Par **eden971**, le **11/03/2013 à 14:47**

merci de votre réponse, le bail a été signé en octobre 2007 pour 3 ans, il n'y a pas eu de renouvellement écrit..c'est un non- meublé

Par **Lisab**, le **11/03/2013 à 21:18**

Je ne suis pas juriste, mais d'après ce que j'ai lu sur le forum, ton bail a été reconduit automatiquement en octobre 2010, jusqu'en octobre 2013. Il doit donc te prévenir au plus tard 3 mois avant (c'est fait apparemment) et tu dois donc te préparer à partir pour octobre 2013.
rnrnwww.sweetypatterns.com

Par **eden971**, le **11/03/2013 à 21:50**

merci Lisab, c'est ce que je craignais...(. si son ex gagne le procès en avril il y aura largement les 3mois

Par **Lisab**, le **11/03/2013 à 21:57**

Attends quand même la réponse des spécialistes.

Par **vanceslas**, le **11/03/2013 à 22:53**

Bonsoir votre bailleur doit vous prévenir six mois avant l'échéance du bail par LRAR (et non pas 3 mois) si c'est un cas de reprise il doit vous fournir le nom et l'adresse du bénéficiaire qui ne peut être que l'une des personnes prévues à l'article 15-1 de la loi du 06/07/1989.
rnrnD'ailleurs es-ce que son ex est également propriétaire si ce n'est pas le cas elle ne rentre pas dans le cadre prévue par la loi bonsoir

Par **Lag0**, le **12/03/2013 à 08:25**

Bonjour,
rnrnAller, on va citer l'article 15 de la loi 89-462 :
rnrn[citation]Article 15 En savoir plus sur cet article...
rnrn Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 12
rnrnI.-Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.
rnrnLe délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires

âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou du revenu de solidarité active. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

II.-Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au quatrième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.

Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

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.rnrnToutefois, 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.rnrnL'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.[/citation]

Par **eden971**, le **12/03/2013** à **12:40**

merci beaucoup pour vos réponses. c'est le propriétaire qui a construit la maison sans passer par une maison de crédit. concernant le préavis, si je reçois un avis de départ qui ne respecte pas le délai de 6 mois, est-ce que mon bail sera automatiquement reconduit pour 3 ans en octobre? Sans emploi depuis 3 ans j'étais restauratrice auparavant, il m'est difficile de faire une offre, j'habite en Guadeloupe et les aides de la CAF par exemple pour construire sont uniquement pour le neuf si on possède un terrain. Bonne journée à tous