



Achat maison louée à une personne âgée

Par **Camille C**, le **21/06/2017** à **10:47**

Bonjour,

j'aurai besoin d'éclaircissements concernant la réglementation sur location de biens à des personnes âgées.

Voilà la situation :

Mon ami et moi sommes très intéressés par une maison à vendre, seulement la maison est actuellement louée à une mamie de 80 ans qui ne souhaite pas partir.

Mais nous souhaitons acheter cette maison pour l'habiter dès que le bail de la mamie sera terminé. Or, nous avons vu que la loi protégeait les personnes âgées et que la mamie était donc quasi impossible à « virer » même une fois son bail terminé. (il en prend fin en février 2018)

L'agent immobilier nous a proposé une solution mais je voudrais être certaine qu'elle s'appliquera comme prévu :

Le propriétaire actuel ayant lui aussi plus de 65 ans, visiblement la protection de la mamie ne s'applique pas tant qu'il est propriétaire. Il propose donc que le propriétaire dénonce le bail, et nous affirme que si le bail a été dénoncé avant que nous ne devenions propriétaires il n'y aura pas de soucis pour nous à récupérer la maison en février 2018, à la fin du bail de la mamie.

Néanmoins, de mon côté je voudrais être certaine que la mamie ne pourra pas se retourner contre nous, une fois que nous serons propriétaires et faire valoir sa protection (car comme nous avons moins de 65 ans, la loi sera alors en sa faveur si nous sommes ses propriétaires)

La question peut donc se résumer à ça :

La date à appliquer pour choisir la réglementation en vigueur est-elle celle de la dénonciation du bail (donc sous le propriétaire actuel de +65 ans, donc pas de protection pour la mamie) ? ou celle de la fin du bail du locataire ? (nous serions les propriétaires et la mamie serait protégée par la loi)

merci d'avance pour vos lumières!

Par **cocotte1003**, le **21/06/2017 à 11:09**

Bonjour, passez votre chemin ou attendez que mamie soit partie pour acheter, c'est bien plus sure, cordialement

Par **jos38**, le **21/06/2017 à 11:44**

bonjour. et sauf erreur de ma part, le propriétaire actuel ne doit pas dépasser un certain plafond de revenus pour déloger la mamie, l'âge de 65 ans ne suffit pas

Par **Lag0**, le **21/06/2017 à 11:55**

Bonjour jos38,
[citation]sauf erreur de ma part[/citation]
C'est bien une erreur de votre part...

Pour le locataire, la condition c'est l'age [fluo]et[/fluo] les revenus.
Pour le bailleur , la condition c'est l'age [fluo]ou[/fluo] les revenus.

Donc si le bailleur a 20 ans et des revenus inférieurs au seuil, il peut donner congé à un locataire de plus de 65 ans dont les revenus sont inférieurs au seuil.

De même, si le locataire a plus de 65 ans mais des revenus supérieurs au seuil, le bailleur peut lui donner congé quelque soit son âge.

loi 89-462- article 15

[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 [fluo]et[/fluo] 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 [fluo]ou[/fluo] 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]

Par **Lag0**, le **21/06/2017** à **11:59**

[citation]Le propriétaire actuel ayant lui aussi plus de 65 ans, visiblement la protection de la mamie ne s'applique pas tant qu'il est propriétaire. Il propose donc que le propriétaire dénonce le bail, et nous affirme que si le bail a été dénoncé avant que nous ne devenions propriétaires il n'y aura pas de soucis pour nous à récupérer la maison en février 2018, à la fin du bail de la mamie. [/citation]

Pouvez-vous préciser pour quel motif le propriétaire actuel donnerait congé à son locataire ?
- si c'est pour reprise, il doit reprendre le logement à titre de résidence principale.
- si c'est pour vente, il doit suivre la procédure de congé pour vente avec offre de vente au locataire qui pourrait acheter avant vous...

Par **Camille C**, le **21/06/2017** à **12:42**

Bonjour,
et merci à tous pour vos réponses rapides.

le motif de congé du bail serait effectivement la vente (le propriétaire a déjà proposé à la mamie d'acheter sa maison mais elle a fait un offre très très en dessous du prix du marché, elle n'a donc pas été acceptée)

Merci Lag0 pour cette réponse précise et documentée. Je me permets juste de vous demander si ce texte que vous citez est bien le dernier (j'ai cru comprendre qu'une Loi proposée par Macron avait changé la législation il y a peu... c'est bien à cette nouvelle loi que vous faites référence?)

Par **Lag0**, le **21/06/2017** à **13:22**

[citation]Merci Lag0 pour cette réponse précise et documentée. Je me permets juste de vous demander si ce texte que vous citez est bien le dernier (j'ai cru comprendre qu'une Loi proposée par Macron avait changé la législation il y a peu... c'est bien à cette nouvelle loi que vous faites référence?)

[/citation]

L'extrait de l'article 15 de la loi 89-462 que je vous ai mis est bien celui en vigueur

actuellement (et depuis le 8 aout 2015).

Vous pouvez le consulter dans son entier :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=44FB96A11DED5235899E5F2DF903230>

Même dans la version antérieure de cet article, ces dispositions étaient identiques.

Il n'y a que dans la version d'avant mars 2014 (avant la loi ALUR) que l'age du locataire était à 70 ans et celui du bailleur à 60 ans. Maintenant, c'est uniformisé à 65 ans pour les deux...

Par **Camille C**, le **21/06/2017** à **13:52**

Merci beaucoup!