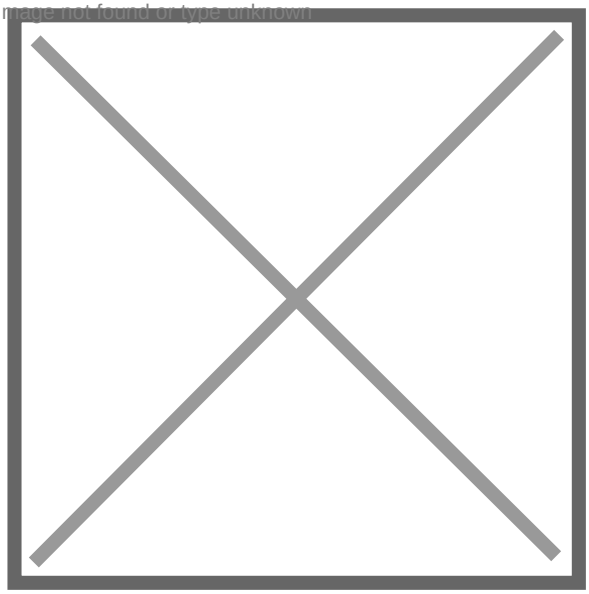
Image not found or type unknown



# Rupture de bail pour logt occupé par personne agée

Par **epar1131**, le **11/07/2014** à **17:15**

Madame, Monsieur,

Ma tante agée de 78 ans et percevant 1500€ par mois loue depuis 1993 un logement pour lequel elle vient de recevoir une lettre recommandée du bailleur âgé de 90 ans lui donnant congé dans 6 mois pour récupérer le logement pour sa petite fille . Pouvez vous me confirmer que le fait que ce n'est pas le bailleur qui veut récupérer le logement mais sa petite fille âgée de 30 ans , ma tante est protégée par la loi concernant la location des personnes âgées. Sachant d'autant plus mais cela a été dit verbalement que la petite fille veut en fait vendre ce logement après l'avoir remis en état.
En vous remerciant pour votre aide dans cette situation difficile pour ma tante âgée et malade.
Veuillez agréer, l'expression de mes salutations distinguées

Par **Lag0**, le **11/07/2014** à **18:43**

Bonjour,
[citation]Pouvez vous me confirmer que le fait que ce n'est pas le bailleur qui veut récupérer le logement mais sa petite fille âgée de 30 ans , ma tante est protégée par la loi concernant la location des personnes âgées. [/citation]
Malheureusement, ce n'est pas ce que dit la loi 89-462 dans son article 15 dont voici l'extrait :
[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 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.

[fluo]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.[/fluo]

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. [/citation]

Seul l'age ou les revenus du bailleur comptent, peu importe le motif du congé. Donc le bailleur de votre tante âgé de 90 ans peut lui délivrer congé.

Par **Down**, le **11/07/2014** à **20:08**

Question subsidiaire : quand le bail en cours se termine-t-il ?

Par **epar1131**, le **11/07/2014** à **21:16**

Merci pour votre aide apparemment d'après un conseiller juridique de la mairie la clause spécifique est là pour protèger le bailleur si il est agé et qu'il veut récupérer le logement pour lui mais dans le cas de ma tante il nous a rassuré car c'est pour la petite fille .
Je ne sais pas la date de fin de bail je sais que l'échéance donnée a été de 6 mois a compter de la semaine dernière.De toute façon malheureusement l'état de santé de ma tante, son age et ses revenus après quelques appels auprès d'agences sont des obstacles infranchissables pour trouver un petit logement .
Salutations .
PS j'espère que ce conseiller a raison . Il est toujours difficile d'interpréter les lois

Par **Down**, le **11/07/2014** à **21:21**

Il serait bon de connaitre la date de signature du bail d'origine, reconduit tacitement depuis.
Le préavis ne peut être donné que 6 mois au plus tard avant la fin du bail, faute de quoi celui ci est automatiquement reconduit pour 3 ans (ce qui offrirait au moins un sursis).

Par **epar1131**, le **11/07/2014** à **21:33**

Génial merci je vais demander demain à ma tante la date exacte de fin de bail ce qui effectivement comme vous dites "offrirait un sursis"

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **12/07/2014** à **10:32**

[citation]Merci pour votre aide apparemment d'après un conseiller juridique de la mairie la clause spécifique est là pour protèger le bailleur si il est agé et qu'il veut récupérer le logement pour lui mais dans le cas de ma tante il nous a rassuré car c'est pour la petite fille . [/citation]
Nul ne peut rajouter une condition inexistante à une loi. Cette loi précise que le bailleur n'est pas tenu au relogement d'un locataire âgé s'il lui donne congé à partir du moment où il a plus de 65 ans lui même. Il n'y a aucune précision quant au motif éventuel du congé.
Je crains que votre conseiller juridique s'avance un peu trop.

Par **epar1131**, le **12/07/2014** à **18:19**

Effectivement il faut espérer que ce conseiller ne se trompe pas car les lois et leurs interprétations ...c'est toujours un problème . Sur l'imprimé qui a été adressé à ma tante il est bien stipulé que la maison est récupérée par la petite fille donc la clause protégeant le bailleur âgé si ce dernier voulait reprendre son logement .....est à interprétation .
Encore un grand merci pour vos conseils

Par **moisse**, le **12/07/2014** à **19:06**

Je ne vois pas où est l'interprétation.
Le texte indique :
=
..par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le 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.
==
Le droit de reprise au bénéfice d'une petite fille est donc conforme.

Par **Lag0**, le **13/07/2014** à **10:26**

[citation]donc la clause protégeant le bailleur âgé si ce dernier voulait reprendre son logement .....est à interprétation . [/citation]
A mon avis, non, la loi ne met aucune condition autre que l'âge du bailleur ou le niveau de ses revenus pour l'exempter d'avoir à reloger le locataire. Il n'est aucunement dit que ce n'est valable qu'en cas de congé pour y habiter lui même. C'est aussi valable pour un congé pour vente ou pour reprise autre que pour lui même puisque qu'aucune précision n'est donnée.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **epar1131**, le **14/07/2014** à **21:01**

Bonsoir je vais déjà répondre à Down .La lettre recommandée a bien été adressée 6 mois avant le renouvellement du bail hélas !!!
merci
Pour répondre à Moisse et LagO : Oui la petite fille a le droit de prendre l'appartement si le bailleur la désigne et ce qui est la cas et c'est ce qui va sauver ma tante .
La propriétaire a des revenus plus importants qu'une fois et demi le salaire minimum . D'après le conseiller juridique rencontré en fait cette clause est plus explicite sur le code que sur les sites internet .Cette clause serait là pour permettre au bailleur âgé de reprendre son logement si lui même ne pouvait plus rester dans celui qu'il occupe (raisons de santé, étage , financier etc...)maintenant comme disait mon prof de droit il y a la loi et son interprétation sans compter les jurisprudence , les arrêtés et autres.
Je vous tiens au courant de la suite . J'ai convaincu ma tante d'aller voir un avocat

Par **Lag0**, le **15/07/2014** à **06:56**

[citation]D'après le conseiller juridique rencontré en fait cette clause est plus explicite sur le code que sur les sites internet .[/citation]
Vous êtes sur qu'il est vraiment conseiller juridique ?
Cette clause est une clause de la loi 89-462, il me semble vous l'avoir citée plus haut. Une loi est une loi, elle n'est pas plus explicite si vous la consultez à un endroit ou un autre.
Pour ce qui est des revenus du bailleur, ils ne sont pas importants dans la mesure où il est âgé de plus de 65 ans. C'est pour le locataire qu'il y a cumul entre condition d'âge et revenus, pour le bailleur, c'est l'une ou l'autre.

Vous pouvez consulter l'intégralité de la loi 89-462 à l'adresse suivante :
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006069108
Ce qui vous intéresse ici est l'article 15 et particulièrement le III
[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 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. [/citation]

Je conviens tout à fait que l'esprit de la loi est celui que vous citez (propriétaire qui aurait besoin de vendre son bien pour se loger en maison de retraite par exemple), mais le législateur n'a pas considéré utile de donner autant de précisions. Reste à voir si des

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

jurisprudences existent en votre sens, personnellement, je n'en connais pas. Votre conseiller juridique pourrait peut-être nous en fournir ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés