



Location loi pinel

Par annbltn

Bonjour

La propriétaire du logement (loi pinel) que loue ma mère âgée de 72 ans a décidé de vendre son bien et de congédier ma mère dans 6 mois.

Le contexte actuel la met très en difficulté.

Y a-t'il une solution pour permettre à ma mère de ne pas se retrouver à la rue ou à prendre une location précipitée et non conforme à ses besoins.

Y a-t'il une loi pour la protéger? et à laquelle nous pouvons avoir recours

Elle perçoit 13000 euros de salaire annuel.

Merci pour votre retour

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre mère peut éventuellement faire valoir un statut de locataire "protégé" MAIS si le propriétaire a plus de 65 ans, c'est exclu.

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 1^{er} 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 ou 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.

cf article 15 de la loi n°89-462.

Les plafonds de ressources varient selon les zones géographiques.

Renseignez vous à votre ADIL.

Par AGeorges

Bonjour Ann,

Le premier contrôle à faire pour votre maman n'est pas la loi de 89 MAIS la loi PINEL.

Quand un propriétaire bénéficie des avantages fiscaux de la loi PINEL, il s'engage à louer pendant un certain temps.

Les durées varient selon divers choix et sont de 6, 9 ou 12 ans.

Il faut donc d'abord vérifier si le bailleur de votre maman est dans les clous par rapport à ces règles.

Apparemment la "durée PINEL" n'est pas terminée pour votre maman. Vérifiez bien les dates.

Dans certains cas, avoir encaissé UN loyer PINEL, le premier mois d'une période triennale, PROLONGE automatiquement le bail de TROIS ans.

Par yapasdequoi

Glups ??????

D'où sort cette contrainte ?

Le bailleur s'est engagé certes, mais vis-à-vis du fisc uniquement, ce qui fait que si la location cesse, il perd son avantage fiscal, c'est tout.

Le Pinel ne donne pas plus de droits au locataire.

Par AGeorges

SPULG !

[url=https://www.economie.gouv.fr/cedef/pinel-investissement-locatif]https://www.economie.gouv.fr/cedef/pinel-investissement-locatif[url]

Partie "les principes", le 6ème, à propos de l'engagement de location.

Par morobar

Bonsoir,

SAUF erreur de ma part, les 6 ans minimum concernent l'engagement de mise en location avec un ou plusieurs locataires, et non la durée du bail.

En effet l'engagement Pinel est plus intéressant selon la durée de mise à disposition, 6 ans mini, 9 ans en général comme pour le Borloo, voire 12 ans avec prorogation.

Par AGeorges

Votre mère peut éventuellement faire valoir un statut de locataire "protégé" MAIS si le propriétaire a plus de 65 ans, c'est exclu.

ça, c'est si le bailleur veut reprendre pour lui-même.

Ce n'est pas le cas ici, c'est un congé pour VENDRE.

Donc :

Q1. Vendre un logement Pinel est limité, le bailleur en a -t-il le droit maintenant ?

Q2. Si le bailleur sort du Pinel, quand le peut-il et quelle est la conséquence sur le bail en cours ?

Q3. Si le Pinel n'est plus applicable, un congé pour vente est associé à des clauses obligatoires, l'âge du bailleur n'y intervenant en principe pas.

Par yapasdequoi

Vous mélangez tout. Laissez tomber.

Par kang74

Bonjour

Un vendeur qui a acheté sous loi Pinel peut toujours vendre : il y a des motifs légitimes(licenciement, invalidité) pour qu'on ne lui demande pas de rembourser les avantages fiscaux dont il a disposés, et il peut très bien vendre et rembourser ceux ci aux impôts : cela ne concerne pas le locataire pour autant qui a un bail de 3 ans ou d'un an si meublé .

Donc non, un propriétaire ne s'engage pas pour 3, 6 ou 9 ans avec un locataire, il s'engage à mettre en location un bien sous Pinel, 3,6 ou 9 ans pour bénéficier d'abattement fiscaux .

Il peut y renoncer à tout moment .

La question 2 n'a pas de sens dans le contexte : il veut vendre, Pinel ou pas et il le peut : personne ne peut le lui interdire .

Le bail est soumis à la loi 89 , Pinel ou pas ,le locataire est donc potentiellement un locataire protégé (à vérifier avec son avis d'imposition/ part) si le bailleur n'a pas plus de 65 ans ou de bas revenus , que ce soit pour congé pour reprise ou pour vente .

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest=]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=0&quest=[/url]

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous mélangez tout. Laissez tomber.

En effet. La protection du locataire instituée par la loi du 6 juillet 1989 n'a rien à voir avec les dispositions fiscales dites Pinel.

kang74 a remis les choses à leur juste place. Un locataire ne pourra avoir gain de cause contre son bailleur sur la validité d'un congé qu'au regard de la loi du 6 juillet 1989.

Par yapasdequoi

Merci de vos confirmations.