



## Changement de propriétaire suite décès

-----  
Par Visiteur

Bonjour,  
je vais hériter de mon père un appartement qui est loué depuis le 01/12/1990 à une dame de bientôt 60 ans (née le 24/08/1950), qui ne travaille pas, habite seule et vis du RMI et autres aides.  
Elle a toujours payé son loyer.  
C'est un bail de 3 ans "REF60" avec révision de loyer au terme de chaque année du bail selon indice INSEE (mentionné à l'époque en 1990).  
Le loyer n'a jamais été révisé par mon père et la locataire paie le même loyer que en décembre 1990.

Mais je désire récupérer cet appartement pour y habiter. En effet je termine mes études dans une autre région en novembre 2010 et je désire alors revenir dans ma région d'origine et loger dans cet appartement que j'hérite.

L'accord de la succession devrait être signé début 2010 et il prendra quelque mois au notaire pour solder la succession qui par ailleurs a été compliquée et dure depuis 4 ans.

Suis-je en droit de récupérer cet appartement ? Si oui dois-je attendre la fin du bail soit 01 décembre 2011 ? Ou puis-je le récupérer avant ? J'aurai aimé le récupérer fin 2010.  
Cela sera-t-il possible au changement de propriétaire ?

Si je ne peux pas récupérer l'appartement avant la fin du bail ( décembre 2011) puis-je au moins réactualiser les loyers (avec antériorité sur 5 ans) en décembre 2010 (anniversaire bail) ?

La locataire peut-elle faire opposition à ce que je récupère mon appartement pour y habiter ?

Merci de votre réponse.

Merci de votre réponse.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Suis-je en droit de récupérer cet appartement ? Si oui dois-je attendre la fin du bail soit 01 décembre 2011 ? Ou puis-je le récupérer avant ? J'aurai aimé le récupérer fin 2010.  
Cela sera-t-il possible au changement de propriétaire ?

Le changement de propriétaire est sans incidence sur les droits du locataire. Si la date de fin du bail arrive en décembre 2011, vous ne pouvez résilier le bail à cette date, qu'après préavis délivré au moins 6 mois avant (article 15 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

Si je ne peux pas récupérer l'appartement avant la fin du bail ( décembre 2011) puis-je au moins réactualiser les loyers (avec antériorité sur 5 ans) en décembre 2010 (anniversaire bail) ?

Vous pouvez demander à récupérer:

-Les loyers normalement dus au cours de ces 5 dernières années.  
-L'actualisation des loyers compte tenu de toutes les augmentations qui auraient dû être pratiquées jusqu'à aujourd'hui. Vu l'ampleur des calculs, je vous invite d'ailleurs à confier ce calcul à un huissier. Mais en soi, vous n'êtes pas obligée d'attendre la date d'anniversaire du bail pour les régularisations antérieures à 2009.

Je vous invite toutefois à convenir d'un échéancier avec la locataire en place.

La locataire peut-elle faire opposition à ce que je récupère mon appartement pour y habiter ?

Elle peut toujours essayer mais vous êtes totalement dans votre "Droit", sa requête sera rejetée.

Très cordialement.