



Fin de bail pour vente après 18 ans avec un enfant handicapé

Par linec80

Bonjour, nous sommes locataires d'un pavillon depuis 2005, ma propriétaire a fait une donation à sa fille et celle ci souhaite vendre, je vais donc recevoir un préavis sachant que mon bail se termine le 30 avril 2023. Nous sommes parents d'un enfant handicapé moteur cérébral, y a t'il une loi qui le protège comme les personnes âgées?
Et seconde question, ma propriétaire n'a jamais entretenu l'intérieur de la maison, ni peinture, ni lasure, pas un centime depuis 18 ans, nous avons tout fait nous meme, et avant meme l'état des lieux de sortie elle cherche déjà la petite bete à chaque visite qu'elle fait. quelles sont mes obligations et que dois je faire si je ne suis pas d'accord?
Merci d'avance pour vos réponses

Par janus2

y a t'il une loi qui le protège comme les personnes âgées?

Bonjour,
La loi 89-462 ne prévoit rien à ce sujet.

Par linec80

d'accord, merci et concernant l'état des lieux de sortie au bout de 18 ans vous pouvez m'aider?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Voici quelques extraits de la loi de 89 :

Article 3

"En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire."
notifier = courrier RAR

Article 15

"- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition."
Vous avez donc un délai supplémentaire

Article 22

"En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur."

Pour l'état des lieux, il faut se référer à l'état des lieux d'entrée. Toute dégradation peut vous être imputée, sauf si usure liée à l'âge (= vétusté).

Par TUT03

Bonjour

vous savez d'ores et déjà que vous allez devoir changer de logement, je vous invite à ne pas attendre le dernier moment et à prendre contact rapidement avec l'assistante sociale de secteur afin de trouver un logement adapté à votre

famille et votre budget et organiser le déménagement

Par yapasdequoi

Selon la loi, cette famille peut rester encore 2 ans dans ce logement. Il n'y a donc pas "urgence" à chercher une autre location...

Par linec80

2 ans à partir de quelle date sachant que je dois recevoir le préavis de rupture de bail pour vente avant le 30 octobre , soit 6 mois avant fin de bail, et si la maison est vendue?

Par TUT03

Certes, mais à quoi bon repousser ce qui est inéluctable, prendre le risque d'aller au conflit avec le bailleur qui va se montrer pressant, même s'il n'est pas dans son droit, avec un logement quasi indécent

William S. disait "ce qu'on ne peut éviter, il faut l'embrasser"

Par yapasdequoi

Le congé doit être reçu avant le 30 octobre, mais il ne fera effet que 2 ans après l'acte de donation. Et la maison ne peut pas être vendue vide avant la fin du bail.

Par yapasdequoi

Il y a une différence entre "les bons conseils" et "les conseils juridiques". Chacun peut suivre ceux qu'il choisit.

Par TUT03

Tout à fait Yapadequoi, il y a de nombreuses années que nous répondons de concert à des questions de ce genre et nous sommes d'accord dans 99% du temps

ma réponse n'était pas juridique j'en conviens, elle se veut aidante et reste valable quelque soit la date de départ

Par linec80

Merci à vous. Donc si je comprends bien, je dispose d'un délai de 2 ans à compter de la vente ? Mais l'acheteur devra attendre 2 ans ?

Après je suis déjà en recherche, en lien également avec une assistante sociale, mais les recherches s'avèrent difficiles, concernant le handicap de mon fils de 19 ans, mais aussi de notre réduction de temps de travail, bien que dédommagé en tant qu'aidants familiaux, nous sommes en campagne et nous ne pouvons pas trop nous éloigner au niveau professionnel. Voilà ce qui m'angoisse, que les mois passent et que nous ne trouvions pas.

Par janus2

mais il ne fera effet que 2 ans après l'acte de donation.

Bonjour yapasdequoi,

Il semble que vous confondiez congé pour reprise et congé pour vente. Ici, la fille de l'ancien bailleur veut vendre le logement et non le reprendre.

Loi 89-462, article 15 :

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;

Par linec80

Je suis perdue, j'y comprends rien

Par linec80

Je crois comprendre, mais je tiens à préciser, je ne sais pas quand a eu lieu la donation, je dirais plus de 5 ans car à l'époque j'avais demandé si il était possible de faire aménager une rampe extérieur pour le fauteuil et on m'avait répondu que la maison n'était plus à eux, qu'ils avaient fait une donation à leurs filles, juste oralement, depuis le mari de ma propriétaire est décédé, mais je n'ai eu aucun courrier et continue à verser le loyer au profit de ma propriétaire (mère)

Par janus2

De quand date la donation ?

Si la donation a eu lieu moins de 3 ans avant l'échéance de votre bail (le 30 avril 2023), votre nouveau bailleur ne pourra pas vous donner congé pour vente pour cette échéance, votre bail sera reconduit pour 3 nouvelles années.

En revanche, si la donation a eu lieu plus de 3 ans avant l'échéance prochaine de votre bail, votre bailleur pourra vous délivrer un congé pour vente pour cette date.

Edit : je vois que vous avez posté un nouveau message pendant que je rédigeais le mien. Si la donation a eu lieu il y a 5 ans, votre bailleur peut vous donner congé pour le 30 avril prochain.

Par linec80

Est ce normal que je n'ai pas été averti de la donation officiellement, par courrier, en fait je n'ai aucune idée de la date exacte

Par yapasdequoi

continue à verser le loyer au profit de ma propriétaire (mère)

Cette personne a apparemment conservé l'usufruit. La donation aurait été faite en nu-propriété.

Il n'y avait donc dans ce cas pas lieu de vous notifier, puisque vous versez le loyer sans changement à la même personne.

De plus c'est cette personne (et pas la fille) qui peut vous donner congé.

Et toutes les considérations concernant les 2 ans supplémentaires sont inutiles et sans objet ici.

Il reste à vérifier qui est réellement propriétaire : interroger le SPF :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[/url]

Par janus2

Si vous recevez un congé pour vente, il faudra bien éclaircir cette histoire de donation.

Par janus2

De plus c'est cette personne (et pas la fille) qui peut vous donner congé.

Oui et non...

C'est effectivement le bailleur, donc l'usufruitier qui donne congé, mais le nu-proprétaire doit aussi signer pour l'offre de vente accessoire au congé...

Par linec80

Et pourtant elle me soutient que c'est sa fille qui veut vendre et non pas elle, donc elle se moque de moi, et en même temps cela ne m'étonne pas vu le personnage

Par yapasdequoi

Si la fille veut vendre et pas elle, la vente n'aura pas lieu.

Toutefois il est aussi possible qu'elle continue de percevoir vos loyers et les reverse à sa fille (magouille en famille)

Il faudra vraiment clarifier qui est propriétaire de ce logement, si vous recevez un congé de qui que ce soit.

Par linec80

L'agent immobilier passe vendredi pour le DPE, est que vous croyez qu'elle pourra me renseigner ou est ce confidentiel.

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est tellement peu confidentiel que n'importe qui peut le savoir en interrogeant le service de la publicité foncière comme il vous l'a été dit.

Par linec80

Merci beaucoup pour votre aide, je vais me renseigner au service que vous m'avez indiqué, merci encore

Par yapasdequoi

Méfiez vous de ce que dira l'agent immobilier. Il peut raconter la vérité ou des salades, ne le croyez pas sur parole, ne lui posez pas de questions. Bonjour/Bonsoir sera suffisant.

Faites plutôt la demande au SPF avec le formulaire. Pour une dizaine d'euros vous serez fixée.

Par linec80

c'est noté, merci beaucoup