

# La gestion Locative

---

- ❑ Les obligations incombant aux bailleurs en matière de congés :
  - Congés pour vente et vente après division (loi du 31 décembre 1975) :
    - ❑ Informer par LRAR le locataire du prix et des conditions lors du préavis de 6 mois.
    - ❑ Le locataire à 2 mois pour répondre.
    - ❑ 2 mois supplémentaires lui sont accordés pour réaliser l'opération.
    - ❑ S'il a recours à un prêt, le délai est porté à 4 mois et le contrat de location prorogé.
    - ❑ En cas de baisse prix, le notaire ou le vendeur doivent informer à nouveau le locataire; Il dispose d'un mois pour répondre et les délais courent à nouveau.
    - ❑ Si refus du locataire, il est sans droit ni titre.
  - Congés pour vente à la découpe (loi du 31 décembre 1975) :
    - ❑ Renforcé par la loi ENL du 13 juillet 2006.
    - ❑ Concerne les immeubles d'habitation ou mixte de plus de 10 logements qui n'ont pas déjà été divisés.
    - ❑ Concerne la vente en une seule fois d'un immeuble.
    - ❑ Les appartements doivent être loués.
    - ❑ Les baux ne doivent pas être reconduits par l'acquéreur.
    - ❑ Informer par LRAR le locataire du prix et des conditions en lui communiquant un diagnostic technique et un projet de règlement de copropriété.
    - ❑ Le(s) locataire (s) à 4 mois pour répondre.
    - ❑ 2 mois supplémentaires lui sont accordés pour réaliser l'opération.
    - ❑ S'il a recours à un prêt, le délai est porté à 4 mois et le contrat de location prorogé.
    - ❑ En cas de baisse prix, le notaire ou le vendeur doivent informer à nouveau le locataire; Il dispose d'un mois pour répondre et les délais courent à nouveau.
    - ❑ Si refus du locataire, il est sans droit ni titre.

# La gestion Locative

---

- ❑ Le congés pour décision de démolir et reconstruire ( loi du 31 décembre 1975) :
  - ❑ Informer par LRAR le locataire de la décision.
  - ❑ Le bailleur ne peut signer une convention qu'après un délai révolu de 30 jours à compter de l'accusé de réception, à peine de nullité.
  
- ❑ Le congés pour reprendre le logement afin de s'y loger ou d'y loger un membre de sa famille.
  - ❑ Conditions identiques au congés pour vente
  - ❑ Communiquer au locataire le motif, le nom, prénom et adresse du bénéficiaire
  
- ❑ Protection particulière des personnes âgées
  - Les personnes de plus de 70 ans et dont les ressources sont < à 1,5 fois le salaire minimum de croissance sont protégées sauf à leur retrouver un logement de même nature et aux mêmes conditions (loi de 1948).
  - Seule les bailleurs du même âge et aux ressources < à 1,5 fois le salaire minimum de croissance peuvent donner congés.