

problème de location

Par **NOUZILLAT**, le **26/06/2007** à **12:09**

Ma grand-mère possédait une maison avec un T2 au RdC, elle louait sans bail à un de ses petits fils pour la somme de 107euros. Ma grand-mère est décédée, ma mère a hérité de ce bien et a laissé le loyer à 107 euros. Aujourd'hui, je r'achète cette à sa valeur vénale, étant obligé de faire un prêt conséquent, que puis-je faire pour pouvoir appliquer un loyer au cours du marché?

Par **Camille**, le **28/06/2007** à **16:24**

Bonjour, bonjour, bonjour,
Ben, pas grand-chose puisque vous êtes obligé de reprendre le bail tel quel. Et donc, seules les augmentations annuelles légales sont possibles jusqu'au renouvellement du bail, à ma connaissance. Ce n'est qu'à ce terme que vous pourrez proposer une nouvelle base de loyer, mais ce sera à vous à faire la preuve qu'elle n'est pas abusive et qu'elle correspond bien à la moyenne des loyers dans le secteur pour un appartement de même nature.
Du moins, à mon humble avis.

Par **NOUZILLAT**, le **28/06/2007** à **17:19**

à ce jour il n'y a aucun bail, mais l'agence qui le prend en gestion locative me demande d'après la loi de 1989 de faire un 1er bail, il faut donc que j'attende 1 an pour appliquer sa vraie valeur. Une fois ce bail signé, en faisant une lettre recommandée au bout de 6 mois, est-ce que je peux récupérer mon appart.

Par **mathou**, le **28/06/2007** à **17:25**

Bonjour,

Je ne comprends pas trop ce que vous voulez : faire partir le locataire en augmentant les prix, ou juste augmenter les prix ?

Par **NOUZILLAT**, le **28/06/2007** à **18:32**

bonjour,
j'aimerais dans un premier temps, mettre le loyer au prix du marché, mais à 1ère vue, c'est impossible, sinon j'aimerais qu'il parte... mais là, je ne sais pas comment m'y prendre.

Par **mathou**, le **28/06/2007** à **19:36**

En théorie, une location sans écrit reste un bail.

La loi de 1989 est d'ordre public, ce qui signifie qu'elle s'applique obligatoirement aux baux qui rentrent dans son champ d'application, mais ça n'empêche pas l'une des parties de pouvoir demander à tout moment du bail la rédaction d'un écrit s'il n'y en avait pas avant (articles 2 et 3 de la loi 89-642).

A partir de là, s'agissant d'un bail d'habitation donc d'un statut impératif, l'article 17 de la loi de 1989 prévoit trois possibilités concernant le loyer :

- soit majorer le loyer en cas de travaux d'amélioration du local si une clause du contrat le prévoit
- soit indexer par une clause le loyer sur un indice spécifique depuis 2006, l'indice de référence des loyers, qui permettra de l'augmenter selon l'évolution de cet indice
- soit réévaluer le loyer seulement s'il est " manifestement sous évalué " par rapport aux loyers dans le voisinage (enquêtes, petites annonces, constats). Il semble que ce cas s'applique à votre situation, en l'absence d'éléments plus précis.

[quote:2fe60qr6]c) Lors [b:2fe60qr6]du renouvellement du contrat[/b:2fe60qr6], le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est [b:2fe60qr6]manifestement sous-évalué[/b:2fe60qr6].

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, [b:2fe60qr6]au moins six mois avant le terme[/b:2fe60qr6] du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, [b:2fe60qr6]un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[/b:2fe60qr6] dans les conditions définies à l'article 19.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent c, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La [b:2fe60qr6]notification [/b:2fe60qr6]reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du présent c et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

[b:2fe60qr6]En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.[/b:2fe60qr6]

A défaut d'accord constaté par la commission, [b:2fe60qr6]le juge [/b:2fe60qr6]est saisi avant le terme du contrat.

A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé.

Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant du d) ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.[/quote:2fe60qr6]

Si le locataire est un membre de la famille, on peut prévoir qu'il rechignera à payer davantage après tout ce temps. Pour le convaincre peut-être faut-il voir s'il peut bénéficier d'une aide au logement qui prendrait en charge pour lui une partie du loyer.

Mais j'avoue que je ne suis pas amie avec les agences...

Par **NOUZILLAT**, le **28/06/2007** à **20:17**

Merci Mathou,
une réponse comme celle-là me redonne le moral, car le notaire me disait qu'il était impossible d'augmenter ce loyer ou demander à mon cousin de libérer cet appartement. En fait ce serait moi qui, en faisant un prés pour racheter cette maison, allais lui payer son loyer.

Par **Camille**, le **30/06/2007** à **10:42**

Bonjour,
Euh... sauf que... ici, il s'agit de reprendre un bail existant et en cours. Un nouveau propriétaire est tenu de reprendre les mêmes termes que le bail précédent (en réalité, c'est le même, avec changement du nom du bailleur et poursuite jusqu'à la fin fixée par le terme initial). Il ne s'agit pas, au sens strict du terme, d'un nouveau bail ou d'un renouvellement. Il me semble que c'est à l'occasion de la signature d'un nouveau bail ou d'un renouvellement, à l'issue normale du terme précédent, qu'il faut y préciser que cette future période sera susceptible d'être interrompue, en précisant le motif exact, parmi ceux qui sont légalement autorisés.
Si le motif invoqué est un congé pour vendre, le locataire aura priorité sur les autres acquéreurs éventuels.

Si le motif invoqué ne se produit pas, on ne peut pas le remplacer par un autre motif en cours de bail.

Par **Camille**, le **30/06/2007** à **10:47**

Bonjour,

[quote="NOUZILLAT":395b1zlv]En fait ce serait moi qui, en faisant un prés pour racheter cette maison, allais lui payer son loyer.[/quote:395b1zlv]

Je vois ce que vous voulez dire, mais je ne suis pas sûr qu'un juge verrait les choses de la même façon.

Que vous vous "colliez" un crédit sur le dos et que, par le jeu des intérêts du prêt, vous ayez le sentiment de payer le loyer de votre locataire, c'est votre problème personnel, pas celui du locataire...

Le fait que le loyer soit trop bas pour couvrir le remboursement de votre prêt, pareil...

Par **NOUZILLAT**, le **30/06/2007** à **13:50**

bonjour,

alors que suggèrez-vous???

Par **mathou**, le **30/06/2007** à **15:30**

Je dirais... Le bail d'habitation offre au locataire un droit au renouvellement du bail, qui se fait par tacite reconduction tous les trois ans entre personnes physiques. Sauf si le bailleur utilise ce terme de la période triennale pour dire qu'il n'a plus envie de continuer à louer (et donc il s'oppose au renouvellement par LRAR six mois avant le terme pour l'une des trois causes suivantes : reprise pour habiter, vente du logement ou motif légitime et sérieux). Dans ce cas le bailleur donne ce qu'on appelle improprement un " congé ", en gros il demande au locataire de vider les lieux.

Mais il serait possible d'attendre le terme de la période triennale, et six mois avant, proposer au locataire la réévaluation du loyer dans les termes de l'article 17.

Le problème, c'est de savoir quand arrive ce terme, puisqu'il n'y a pas d'écrit. Et là c'est un détail technique que nous n'avons pas vu en cours donc je ferai des recherches pour vérifier : en théorie je pencherais pour partir de la première année de location en comptant trois ans à chaque fois pour déterminer le prochain terme...

Je n'en suis toutefois pas certaine (pour les baux d'avant 1982 ou 1986 il y avait je crois une différence de durée du bail, qui a été régularisée par l'établissement d'une période triennale à compter de cette loi et étendue à tous les baux d'habitation, mais je ne retrouve plus laquelle).

L'intérêt de rédiger un bail écrit comme le propose l'agence serait peut-être de fixer une date

précise pour le renouvellement.

:wink: :lol:

Qu'en pensez-vous Camille ? Je fais appel à l'âg... euh, l'expérience Image not found (tag:petúfolindvri type unknown)

Par **NOUZILLAT**, le **02/07/2007** à **11:06**

bonjour,
cela fait environ 10 ans qu'il occupe cet appartement, donc c'est reparti pour 3 années de plus. Il signe un bail d'un an cette semaine, est-ce que ça remet les compteurs à "0". Est-il possible que j'utilise la close "reprise pour y habiter" mais en tant que résidence secondaire, c'est à dire avoir un pied à terre à Montélimar.

Par **Camille**, le **02/07/2007** à **19:58**

Bonsoir,
[quote="mathou":2745y00l]

:wink: :lol:

Qu'en pensez-vous Camille ? Je fais appel à l'âg... euh, l'expérience Image not found (tag:petúfolindvri type unknown)

[/quote:2745y00l]

Ben... euh... ni l'\$â\$g\$e ni l'expérience...

C'est bien tout le problème des baux verbaux. Le locataire a toujours les moyens de prouver sa présence depuis telle date dans les lieux : quittances de loyer, abonnements et factures d'électricité, de gaz, d'eau, de téléphone, taxes d'habitation, voire relevés bancaires prouvant le versement de loyers à partir de tel mois.

Pour le propriétaire, c'est plus compliqué, puisque lui, ce qu'il cherche, c'est plutôt à prouver l'absence du locataire et non pas sa présence... Il faudra donc qu'il démontre qu'il a touché des loyers à partir de telle date mais pas avant, qu'éventuellement il a bien payé la taxe d'habitation jusqu'à telle année, mais pas après, etc... Mais, ce ne seront que des présomptions...

Par **Camille**, le **02/07/2007** à **20:01**

Bonjour,
[quote="NOUZILLAT":2pkiqbh8]bonjour,
cela fait environ 10 ans qu'il occupe cet appartement, donc c'est reparti pour 3 années de plus. Il signe un bail d'un an cette semaine, est-ce que ça remet les compteurs à "0".[/quote:2pkiqbh8]

Euh... je ne voudrais pas dire de bêtise, mais un bail d'un an, ça ne marche que pour un bail meublé, il me semble. S'il signe un nouveau bail, ça remet automatiquement les compteurs à

0.

[quote="NOUZILLAT":2pkiqbh8]

Est-il possible que j'utilise la close "reprise pour y habiter" mais en tant que résidence secondaire, c'est à dire avoir un pied à terre à Montélimar. [/quote:2pkiqbh8]

Pour autant que je m'en souviene, ça ne marche pas pour une résidence secondaire. "Y habiter" signifie s'y installer à demeure. Pas pour y passer des week-ends...

Sauf qu'il me semble bien avoir lu quelque part qu'une fois la procédure de congé mise en oeuvre et le locataire parti, personne ne vérifiait que le propriétaire s'installait bien dans les locaux... et qu'il peut toujours invoquer une modification imprévue dans sa vie pour justifier un changement d'avis. En tout cas, la loi est muette sur les délais d'installation, il me semble. Attention, il me semble que la clause doit être écrite dans le bail comme une éventualité en cours de bail.

Par **NOUZILLAT**, le **02/07/2007** à **22:10**

bonsoir, dur dur de faire un faux, étant donné que c'est mon cousin, il saura toujours où est ma résidence principale et se fera un plaisir de dénoncer ce faux. Enfin...

Par **Camille**, le **03/07/2007** à **10:39**

Bonjour,

Ben oui, mais, vous savez ce que c'est, les impondérables de la vie...

D'abord, avant d'emménager, vous aviez prévu de faire des travaux de transformations... c'est fou ce que ça peut prendre du temps, surtout quand il y a des imprévus (votre banquier vous refuse un prêt, on découvre qu'une partie de la charpente est bonne à changer, il y a des infiltrations d'eau quelque part... donc obligé de suspendre les travaux d'embellissement). Et puis, après tous ces déboires, vous aviez bien envisagé de démissionner pour vous y installer, mais voilà que votre patron vous propose une promotion "qu'on ne peut pas refuser"...

Bref, ça traîne, ça traîne... avec tous ces soucis, votre cousin ne va quand même pas vous

coller un procès sur le dos en plus... Image not found or type unknown

Plus simplement, vu que ça se passe en famille, votre cousin peut bien comprendre que le loyer qu'il paie est nettement sous-évalué et que votre problématique n'est pas celle de la grand-mère. Donc, il y a peut-être moyen de trouver un compromis satisfaisant, non ?

Par **NOUZILLAT**, le **03/07/2007** à **17:51**

Merci beaucoup pour toutes ces idées que je garde sous le coude. Il fallait y penser, il faut oser le faire. Quand à poser ma démission, il sait que je ne suis pas "fada". J'ai eu le notaire, il m'a dit que je pouvais lui faire un bail d'1 an et si je voulais le renouveler que pour un an au

lieu de 3, il fallait que je stipule dans le 2ème bail que je devais récupérer l'appart. pour cause de mutation.