



Contestation congés bail

Par **Laurine29**, le **13/04/2024** à **09:32**

Bonjour,

Locataires depuis juin 2021, d'un appartement non meublé, notre propriétaire nous a fait parvenir une lettre recommandée de congés de bail en février 2024. Les 6 mois de préavis n'ont pas été respectés. De plus, le motif pour lequel elle souhaite récupérer son bien ne figurait pas dans son courrier de congés. Nous avons donc contesté le congé par lettre recommandée avec AR.

Notre propriétaire nous a répondu par lettre recommandée en reconnaissant son erreur et en nous imposant de repartir sur un bail d'un an. Elle justifie la réduction exceptionnel du bail par le fait qu'elle a récemment divorcé.

Nous souhaitons repartir sur un bail de 3ans. Sommes-nous dans notre droit ? Devons-nous parvenir à un accord à l'amiable ou notre propriétaire est-elle dans l'obligation d'accepter notre demandé ? Nous craignons qu'elle entreprenne des démarches plus importantes.

Enfin, elle réclame par message SMS une augmentation du loyer supérieure à 3.5%. Notre loyer actuel est de 700€ (20€ de charges). Elle souhaite l'augmenter de 750€. Est-ce légal ? Nous pensions qu'elle devait nous informer de cette augmentation au moins 6mois avant la fin du bail.

Un grand merci pour vos réponses !

Cordialement,

Par **Visiteur**, le **13/04/2024** à **10:03**

Bonjour,

L'article 15 de la loi 89-462 vous donne raison à la fois pour le **délai de préavis** et pour **l'absence de motif**.

[quote]

I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié

...

A peine de **nullité**, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué

...

Le délai de préavis applicable au congé est de **six mois** lorsqu'il émane du bailleur.

[/quote]

Ensuite, selon l'article 10 il est **reconduit tacitement pour 3 ans**.

[quote]

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

[/quote]

Elle peut entreprendre toutes les démarches qu'elle veut, elle ne peut pas contredire la loi.

Curiosité : elle vient de divorcer ? Est-elle seule propriétaire de ce logement ? Si ce n'est pas le cas, son congé est encore plus invalide...

Pour l'augmentation, **seul l'IRL est applicable** puisqu'elle est aussi hors délai pour augmenter votre loyer selon l'article 17-2, donc au plus 3,5%.

Par **Pierrepaulejean**, le **13/04/2024** à **11:03**

bonjour

il n'y plus de plafonnement de l'indice IRL à 3.5% depuis le 1er avril 2024!!

quelle est la date prévue pour l'indexation dans votre bail ?

Par **Laurine29**, le **13/04/2024** à **11:04**

Bonjour,

La date prévue est le 20 juin 2024.

Par **Visiteur**, le **13/04/2024** à **11:10**

L'IRL du 1Trim est annoncé à 3,5% et devrait paraître dans quelques jours.

Par **janus2fr**, le **13/04/2024** à **17:09**

[quote]

Notre propriétaire nous a répondu par lettre recommandée en reconnaissant son erreur et en nous imposant de repartir sur un bail d'un an.

[/quote]

Bonjour,

Votre bail a déjà été reconduit pour une durée de 3 ans, Votre bailleur ne peut rien y changer.