



Appartement loué à ses enfants

Par **Visiteur122648**, le **12/02/2020** à **11:06**

Bonjour,

Nous sommes propriétaire d'un appartement qui, pendant 10 ans, a été occupé par notre fille. Nous n'avons pas établi de bail, mais elle nous payait un petit loyer que nous déclarions aux impôts.

Aujourd'hui, notre fille nous a rendu notre logement devenu trop petit pour sa famille et nous envisageons de le louer.

Nous savons qu'en cas de remplacement de locataires, l'augmentation de loyer est limitée à un certain pourcentage. Mais, dans le cas présent et puisque nous n'avons pas rédigé de bail, cette directive s'appliquerait-elle ? Seul le service des impôts pourrait s'en rendre compte, mais ce n'est pas vraiment son rôle.

Merci de nous éclairer à ce sujet.

Bien cordialement.

Par **Visiteur**, le **12/02/2020** à **12:28**

Bonjour,

Avec votre fille, vous aviez un bail verbal, parfaitement valable selon la jurisprudence.

Il y a bien eu des cas de parents, propriétaires d'un logement qu'ils louent à leur enfant, ayant subi un redressement fiscal pour loyer sous évalué, mais cela est plutôt rare.

Pour votre nouveau bail, il serait conseillé de pratiquer un prix de loyer conforme au marché local, non surévalué.

Par **Visiteur122648**, le **13/02/2020** à **09:42**

Bonjour,

Nous avons loué à notre fille pendant 10 ans et les impôts ne nous ont jamais fait aucun reproche. Pour le nouveau bail, nous passons par l'intermédiaire d'une agence immobilière qui nous oblige à pratiquer un tarif conforme au loyer local. Je ne pense pas qu'il y aura problème, sinon, de la part de quel organisme.

Merci.

Par **janus2fr**, le **13/02/2020** à **13:15**

[quote]

Nous savons qu'en cas de remplacement de locataires, l'augmentation de loyer est limitée à un certain pourcentage.

[/quote]

Bonjour,

Le logement est-il situé en zone tendue ?

Par **Visiteur122648**, le **13/02/2020** à **13:27**

OUI

Par **melville**, le **13/02/2020** à **13:32**

Bonjour,

A mon avis, il ne devrait pas avoir de problème à rédiger un nouveau bail puisqu'il est évident que l'ancien loyer est largement inférieur à celui qui devrait être pratiqué. De plus, vous avez toutes les preuves à porter de main.

Par **janus2fr**, le **13/02/2020** à **13:45**

Le principe pour augmenter un loyer sous-évalué entre 2 locataires en zone tendue :

[quote]

Quelle hausse appliquer à un loyer sous-évalué ?

Le loyer peut également être revu à la hausse lorsque le dernier loyer appliqué au locataire précédent est manifestement sous-évalué. Dans cette hypothèse, le bailleur doit fournir des références de loyers observés dans le voisinage pour des logements similaires. Il peut les trouver soit en consultant l'observatoire des loyers du département, s'il en est doté, soit les Adil locales dont la liste figure sur le [site de l'Anil](#) (l'Agence nationale pour l'information sur le logement). A Paris, c'est l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne qui va les lui fournir, l'"[OLAP](#)

"

La hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et le loyer du précédent locataire.

Si le loyer du locataire sortant est de 700 €, alors que dans le secteur géographique où est situé le logement, les loyers pour des logements de même type sont loués à environ 900 €, le bailleur devra fournir au nouveau locataire des exemples de loyers pratiqués dans le secteur en attestant.

Le propriétaire va calculer la moyenne des loyers qu'il s'est procurés. Si le prix moyen du loyer pour des logements similaires est de 900 €, il pourra augmenter le loyer de la moitié de la différence avec le loyer du locataire précédent : $900 \text{ €} - 700 \text{ €} = 200 \text{ €} / 2 = 100 \text{ €}$

Il pourra donc augmenter le loyer de 100 €, ce qui portera le loyer du nouveau locataire à $700 + 100 = 800 \text{ €}$.

[/quote]

<https://www.pap.fr/bailleur/loyer-charges/comment-fixer-le-loyer-d-un-logement-lors-de-sa-mise-en-location/a18112/un-loyer-encadre-a-la-relocation-pour-les-logements-situes-en-zone-tendue>

Par **Visiteur122648**, le **13/02/2020** à **13:57**

Merci mais je ne comprends pas bien votre réponse. Au contraire, du fait qu'il y aura une certaine différence entre l'ancien loyer et le nouveau (enfin, cette différence est relative), ne nous exposons-nous pas à des problèmes puisque, si je ne me trompe, le pourcentage d'augmentation est limité.

Merci de votre avis.

Par **Visiteur**, le **13/02/2020** à **16:57**

Je ne peux que renouveler, vous ne risquez rien si vous pratiquez un prix de loyer conforme au marché local.

Par **beatles**, le **13/02/2020** à **17:58**

Bonsoir,

En effet il ne faut pas confondre un loyer sous-évalué à un tiers et un loyer modéré pour aider

ses enfants.

Cdt.

Par **janus2fr**, le **13/02/2020 à 18:54**

[quote]

puisque, si je ne me trompe, le pourcentage d'augmentation est limité.

[/quote]

Je vous ai mis un lien pour calculer l'augmentation possible. Elle est de la moitié de la différence entre l'ancien loyer et la moyenne des loyers pratiqués pour un bien équivalent aux alentours.

Par **Visiteur122648**, le **13/02/2020 à 18:54**

O.K. Tout à fait d'accordc avec vous.

Merci. Cordialement.