Image not found or type unknown

Revision du loyer en cours de bail

Par **nvie**, le **23/01/2010** à **20:35**

Bonjour,

Ma maman a des locataires a qui elle loue une maison de ville de 160 m² avec un garage de 80 m², une grande terrasse et le chauffage central. Ce logement se situe prés de Sète (10 km) et de Montpellier (25 km) le loyer de départ en 1999 était de 650 € par mois. Elle n'a augmenté le loyer en tenant compte de l'indice des loyers que depuis 2 ans. Ce loyer est sous évalué, il s'élève à 676 €.

Peut-elle faire un rattrapage des loyers antérieurs et réactualiser aussi les deux dernières années ?

De plus, ma maman, retraitée désire revenir habiter dans la maison quelle loue dans le village pour ses vieux jours et pour être indépendante puisque les commerces sont à proximité. Pourra-t-elle le faire en sachant que son couple de locataires est retraité(65/70 ans) et a un fils quadragénaire qui vit avec eux.
Peut-elle mettre fin au bail et dans quelles conditions ?

Merci beaucoup.

Par **loe**, le **24/01/2010** à **19:08**

Bonjour,

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans renouvelable tacitement.

[s]L’augmentation du loyer lors du renouvellement du bail[/s]
La loi précise que « lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué » (article 17 de la loi de 1989).
Dans les faits, le bailleur, qui estime que le loyer est sous-évalué, adresse au locataire une offre de renouvellement du bail au moins six mois avant le terme du contrat. Cette offre précise le montant du nouveau loyer proposé par le bailleur et fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

En cas de désaccord sur ce nouveau loyer, ou à défaut de réponse de la part du locataire quatre mois avant le terme du contrat de location, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission de conciliation départementale.

La commission convoquera les parties puis, dans un délai de deux mois à compter de sa saisine, elle rendra un avis. Si les parties ne parviennent toujours pas à se mettre d'accord, il faudra saisir le juge compétent (tribunal d'instance).

La loi impose que l'offre de renouvellement avec augmentation du loyer reproduise intégralement les dispositions de l'article 17, c) de la loi de 1989 et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer. A défaut de comporter ces mentions, l'offre de renouvellement est nulle.

Si les parties ne parviennent pas à un accord avant le terme du bail, ou à défaut d'accord si le juge n'est pas saisi à cette même date, le bail sera automatiquement reconduit (aux mêmes conditions que précédemment).
Il appartient donc au bailleur d'être diligent et de prendre toute mesure en temps utiles, comme vu ci-dessus.

[s]La révision du loyer en cours de bail[/s]
La loi prévoit que « lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat ».
Ainsi, la révision du loyer en cours de bail n'est possible que si le contrat de location le stipule, et seulement à la date prévue.
Dans ce cas, « l'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par INSEE » (indice de référence depuis le 1er janvier 2006).

[s]Le congé doit être donné pour la date d'expiration du bail[/s]
La durée du bail s'impose au bailleur comme une durée minimale. Ainsi, contrairement au locataire, il n'a pas la faculté de résilier le contrat de location à tout moment. Il ne peut le faire que pour la date d'expiration du bail.

Si le bailleur ne donne pas congé pour cette date (même s'il donne congé pour une date ultérieure), le bail est tacitement reconduit.

[s]La motivation du congé[/s]
Le bailleur qui donne congé au locataire à l'obligation de motiver sa décision soit par la reprise du logement pour habiter, soit par la vente du logement, soit par un motif légitime et sérieux.
A défaut de motivation, le congé sera nul (article 15 de la loi 6 juillet 1989). Tout se passe alors comme si le congé n'avait pas été délivré.
Il appartient alors au bailleur de faire délivrer un autre congé, dument motivé, dans les formes convenues et en respectant le délai de préavis. Si ce n'était pas le cas, tout se passera comme si aucun congé n'avait été donné. En conséquence, le contrat de location sera reconduit, aux mêmes conditions que précédemment.

La notification du congé
Le congé doit être notifié au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

- Si plusieurs personnes sont co-titulaires du bail, alors le congé devra être notifié à chacune d'elles, séparément.
- Lorsque seul un des deux conjoints a signé le contrat de location, le congé devra être notifié aux deux, séparément (sauf si le bailleur n'a pas connaissance de l'existence de cette autre

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

personne, par exemple si le mariage est récent).
Pour plus de précisions en cas de pluralité de locataires, voir le dossier Louer à plusieurs

[s]Le délai de préavis[/s]
Dans un souci de protection du locataire, la loi impose au bailleur de respecter un délai de préavis de six mois.
Autrement dit, le congé doit être délivré au plus tard six mois avant la date d'expiration du bail, et toujours pour cette date.
Cette mesure permet de donner au locataire le temps de se reloger. Comme il s'agit d'une mesure au bénéfice du locataire, elle s'impose seulement au bailleur. Cela signifie que le délai de préavis de six mois s'impose au bailleur mais pas au locataire, qui peut quitter le logement à tout moment entre la notification du congé et la date de fin du bail.
En cas de départ du locataire avant la fin du délai de préavis (et donc avant le terme du bail), ce dernier n'est redevable que des loyers et charges pour la période d'occupation.

Lorsque vous voulez donner congé à votre locataire il est particulièrement important de prêter la plus grande attention aux dates :
- Le congé délivré pour une date antérieure à la fin du bail n'est pas nul ; mais il ne produira ses effets que pour la date à laquelle il aurait du être donné.
- Le congé délivré tardivement (et qui ne peut donc pas respecter le délai de six mois imposé avant la date de fin du bail) est nul et sans effet. Dans ce cas là, le contrat de bail sera reconduit automatiquement, comme s'il n'y avait pas eu de bail.

source : http://www.easydroit.fr/droit-immobilier/location/obligations-bailleur-qui-donne-conge.htm

Par **ti34**, le **30/06/2016** à **19:37**

Bonjour,

pour reprendre le logement il faut rédiger un congé dans les formes et à la virgule prés sous peine de ne pas être valable. Ensuite il faut l'adresser au locataire minimum 6 mois avant la fin du bail et de préférence par huissier. je te conseille de le faire faire par un huissier.

cdlt

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés