



locataire qui va avoir 70 ans (revenus modestes)

Par **Boz75**, le **12/03/2011** à **12:02**

Bonjour

Je suis propriétaire d'un appartement (reçu par succession) loué loi 89 depuis 27 ans à la même personne pour un loyer très bas (il n'a jamais été réévalué).

La fin du bail actuel est programmée pour 2013, date à partir de laquelle le locataire aura 70 ans.

Deux questions :

- le bail contient une clause d'indexation du loyer qui n'a jamais été appliquée : est ce que je peux augmenter le loyer actuel d'un montant correspondant à l'indexation successive des 7 dernières années (le bail ayant 7 ans aujourd'hui).
- est-il vrai qu'il est possible de proposer une somme par exemple 10 000 euros pour qu'un locataire de + de 70 ans à revenus modestes s'en aille de l'appartement ? Comment formaliser un tel accord ?

D'avance merci pour vos réponses ?

Par **Domil**, le **12/03/2011** à **12:54**

Vous pouvez revenir sur 7 ans pour calculer le nouveau loyer (faites année par année, en prenant le bon indice surtout), et revenir sur 5 ans pour les loyers à réclamer. Pensez aussi à régulariser les charges.

Vous pouvez aussi, à l'issue du bail, avec préavis de 6 mois, faire une proposition au locataire d'augmentation de loyer (au delà de l'indexation) en justifiant par les preuves qu'un logement équivalent a ce loyer (plusieurs logements). S'il refuse ou qu'il ne répond pas, vous n'avez pas le droit d'augmenter le loyer, vous devez saisir la commission départementale. Vous ne pouvez pas envoyer en même temps, un congé et une proposition d'augmentation, faut choisir.

[citation]- est-il vrai qu'il est possible de proposer une somme par exemple 10 000 euros pour

qu'un locataire de + de 70 ans à revenus modestes s'en aille de l'appartement ? Comment formaliser un tel accord ? [/citation] C'est toujours possible de proposer, mais le locataire n'a aucune obligation d'accepter.

Par **Boz75**, le **12/03/2011 à 14:05**

Merci pour ces précisions.

Pour le calcul, j'ai trouvé cette calculatrice sur le site de PAP :

<http://www.pap.fr/argent/calculettes>

Par **Domil**, le **12/03/2011 à 14:25**

je vous le déconseille, il ne prend pas en compte le trimestre de référence.

Par **Boz75**, le **12/03/2011 à 15:15**

J'en ai trouvé une autre mais le résultat est assez éloigné de celui fourni par PAP : 331,64 contre 349,68 !

<http://www.logement-locatif.com/simulateurs-en-ligne/81-simulateur-en-ligne-de-revalorisation-des-loyers-insee.php>

Par **Domil**, le **12/03/2011 à 15:38**

Il faut avoir

- la date du bail
- le trimestre de référence avec mention de l'indice
- la date indiquée au bail pour le revalorisation annuelle
- le loyer initial (sans les charges, évidemment)

Par **Boz75**, le **14/03/2011 à 17:22**

Là je suis un peu perdu :

date du bail : 1er octobre 1983

trimestre de référence : 1er trimestre 1983, valeur 746

date de revalorisation : chaque année le 1er octobre

loyer initial : 1275 francs

Comment fait on lorsque le contrat est si ancien ?