



Réajustement de loyer suite au préavis de départ

Par **Sacha_**, le **19/06/2017** à **11:59**

Bonjour à tous,

Depuis le 1er octobre je suis locataire d'un logement meublé, le bail a été signé avec une agence immobilière.

En respectant un préavis de 1 mois j'ai annoncé un départ fin juin, donc après 9 mois de location.

Or l'article 3 du bail stipule qu'en cas de départ avant 1 an, le loyer augmente en fonction de la durée de location effective.

(je n'arrive pas à mettre de photo de l'extrait du contrat de location)

Donc l'agence me réclame plus de 900euros de réajustement alors que j'ai respecté le préavis de 1 mois et d'après ce que j'ai trouvé sur internet cela suffit et l'article 3 serait abusif.

L'agence toucherait donc mon "réajustement" ET le loyer du nouveau locataire sur les 3 mois suivant mon départ.

En réponse à une lettre recommandée où je cite plusieurs articles de lois concernant les durées de préavis, l'agence me répond que Monsieur XXX, le propriétaire (avec qui je n'ai jamais été en contact et n'ai rien signé) maintient ces positions en envoyant en copie un jugement du TI d'un cas similaire à la différence que le bail est signé entre un propriétaire et un particulier, tandis que dans mon cas j'ai signé un bail avec une agence.

En espérant avoir été clair, je vous remercie par avance pour l'aide ou les conseils que vous pourriez m'apporter.

Par **Visiteur**, le **19/06/2017** à **12:34**

Bonjour,

Vu votre question sur l'autre site, ai tenté de vous apporter une aide...

Par **janus2fr**, le **19/06/2017** à **13:29**

Bonjour,

Cette location est-elle bien votre résidence principale ? Si oui, la loi 89-462 qui est d'ordre public s'applique et il est impossible d'y déroger par le bail.

En particulier le 1 de l'article 17-1 qui s'applique aux logements meublés :

[citation]Article 17-1

Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

I. ? Lorsque le contrat 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.

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

[/citation]

L'augmentation qui vous est demandée est donc illégale !

En revanche, si ce n'est pas votre résidence principale, c'est le bail qui fait loi entre les parties et cette clause est alors licite.

[citation]maintient ces positions en envoyant en copie un jugement du TI d'un cas similaire à la différence que le bail est signé entre un propriétaire et un particulier, tandis que dans mon cas j'ai signé un bail avec une agence. [/citation]

Un jugement du TI ne fait pas jurisprudence...

Cependant, j'aimerais bien avoir les références ou une copie de ce jugement car cela m'étonne fortement, sauf si, là encore, on ne parle pas de bail sous loi 89-462 (donc probablement un bail antérieur à mars 2014).

Sinon, que vous signez un bail directement avec le propriétaire ou avec une agence, c'est exactement la même chose, l'agence est le mandataire du propriétaire et agit en son nom...

Par **Sacha_**, le **19/06/2017** à **14:17**

Merci pour vos réponse.

Je suis étudiant donc cette résidence est bien ma résidence principale.

Dans mon cas c'est un bail sous la loi 89-462 mais dans le cas du jugement du TI je n'ai pas l'information.

Par **janus2fr**, le **19/06/2017** à **15:35**

Quoi qu'il en soit, le bailleur, dans votre cas, ne peut pas augmenter ainsi le loyer...
S'il refuse d'entendre raison, il faudra saisir le juge d'instance...

Par **Sacha_**, le **28/08/2017** à **16:13**

Bonjour,

Voici la suite de l'affaire :

L'état des lieux de sortie à été fait sans problèmes, j'ai payé les charges restantes mais sous prétexte que je leur "doit" un réajustement, l'agence ne m'a pas rendu ma caution depuis maintenant 2 mois.

J'ai pourtant envoyé une lettre recommandée avec AR afin de leurs rappeler les délais réglementaires.

Comment puis-je faire pour récupérer ma caution ?

Merci d'avance pour l'aide que vous pourrez m'apporter.

Par **janus2fr**, le **28/08/2017** à **23:19**

Bonjour,

Comme je vous l'avais signifié, vous commencez par mettre en demeure le bailleur (et non l'agence) de vous rendre la somme indument retenue sous 8 jours et sans réaction, vous saisissez le tribunal d'instance.

Par **Sacha_**, le **29/08/2017** à **17:49**

Bonjour,

Merci pour votre réponse, je fais cela et je vous tiendrais au courant de l'avancement.

Par **Jibi7**, le **29/08/2017** à **18:10**

Bonsoir

Il faudra aussi rappeler au propriétaire qu'une loi d'il y a quelques années précisait que pour le cas des étudiants la base de 12 mois pour un bail meublé est ramenée a 9 mois. Ceci est aussi précisé dans les conditions pour avoir droit aux APL dues pour la résidence principale A noter que les agences prétendent à tort "logement apl" sans préciser cette condition..Si le gouvernement mettait le hola à ces magouilles (apl attribuées a des erasmus présents pour 3 ou 4 mois par ex) il y gagnerait bien plus que les 5€ ratiboisés à tous!

Par **janus2fr**, le **29/08/2017** à **18:35**

Bonjour Jibi7,

Vous donnez un mauvais renseignement qui peut tromper...

Le bail de 9 mois spécial étudiant existe toujours, mais il n'a rien d'obligatoire. C'est une possibilité dérogatoire qui est offerte aux bailleurs, dans le cas où le locataire est un étudiant, il est possible de faire un bail de seulement 9 mois non reconductible. Mais il est aussi tout à fait possible, bien sur, de signer un bail meublé classique d'un an reconductible avec un étudiant.

Aucun impact sur les aides au logement...

Loi 89-462 (actuelle) :

[citation]Article 25-7

Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

Il est conclu pour une durée d'au moins un an.

Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail [fluo]peut être réduite[/fluo] à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable.

[/citation]

Par **Jibi7**, le **30/08/2017** à **09:12**

"

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à **améliorer les rapports locatifs** et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires

Chapitre Ier : Dispositions générales.

Article 2

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. **La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an**, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint,

soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, ce titre ne s'applique pas :

1° Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;

2° Aux [s]logements meublés,[/s] régis par le titre 1er bis ;

3° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1."

...en fait des entrées complémentaires dans le chapitre logement, apl, résidence, ..peuvent apparaître contradictoires si on extrait un alinea ..

De toutes façons si l'affaire allait en justice..vous n'auriez aucun souci a vous faire même pour obtenir des dommages intérêts ..

Mais pour économiser temps énergie etc..je vous suggère de contacter votre mutuelle étudiante si vous en avez une qui devrait pouvoir vous fournir l'aide d'un appui juridique

Par **janus2fr**, le **30/08/2017** à **10:12**

Bonjour Jibi7,

J'avoue ne pas comprendre le but de votre citation de l'article 2...

Si c'est uniquement pour nous indiquer que le titre 1 ne concerne pas les meublés, nous le savons, pour les meublés, c'est le titre 1 bis (dont est extrait l'article 25-7 que je cite plus haut).

A noter que le titre 1bis nous indique qu'une grande partie des articles du titre 1 est applicable aux meublés...

Pour ce qui est de la définition de la résidence principale, la cour de cassation a rappelé plusieurs fois que la résidence que loue un étudiant pour ses études est toujours sa résidence principale, quelque soit le temps réel d'occupation...

Par **Sacha_**, le **12/09/2017** à **18:53**

Bonjour,

Voici la suite de l'affaire.

J'ai eu une réponse à ma mise en demeure.

voici le courrier qu'ils m'ont envoyé en retour :

<http://hpics.li/e03ec11>

Ils disent que le dépôt de garantie à été versé sur mon compte mais ce n'est pas le cas (j'ai vérifié...) ils ont simplement "déduit" cette somme des réajustements qu'ils me demande.

Je prépare donc ce document : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14232> pour tenter de récupérer mon dépôt de garanti en passant par le TI.

Cordialement,

Par **Sacha_**, le **14/09/2017** à **19:41**

Bonjour,

Je suis passé à l'agence une dernière fois avant de déposer mon dossier au tribunal. Ils m'ont embrouillé en disant que ce ne sont que des intermédiaires et qu'il faut voir cela avec le propriétaire/bailleur, mais je suis toujours passé par l'agence, je n'ai eu aucun autre contact. J'aimerais donc savoir quel nom je doit faire figurer sur mon dossier pour le tribunal.

Voici un extrait du bail : <http://hpics.li/1434a96>

Il y a au moins trois SARL différentes qui sont mentionnées donc je suis un peu perdu.

Merci encore pour votre aide, j'espère que la démarche au tribunal va aboutir positivement et que cela permettra d'aider d'autre personnes.

Bonne soirée,

Par **janus2fr**, le **15/09/2017** à **06:58**

Bonjour,

L'agence vous a bien renseigné.

Elle n'est que le mandataire du propriétaire bailleur et n'agit qu'en son nom. Légalement c'est le propriétaire bailleur qui reste le responsable. Toute procédure judiciaire doit donc être lancée à son encontre et non pas à celle de l'agence.

En revanche, la responsabilité de l'agence peut être mise en cause si elle ne respecte pas son devoir de conseil envers son client (le propriétaire bailleur) et se rend complice, à sa demande, d'actes illégaux.

Mais dans votre cas, c'est bien contre le propriétaire, dont les coordonnées sont obligatoirement sur le bail, qu'il faut lancer la procédure.