



## Contrat de location

-----  
Par Rav4

Un nouveau propriétaire d'un appartement peut-il fixer un autre loyer, tout en sachant que l'ancien propriétaire n'a pas reconduit le contrat et à fixé une date avec les locataires pour quitter les lieux (car justement il y aurait eu ce changement de propriétaire). Actuellement les locataires n'ont pas de contrat, et n'ont pas pu quitter les lieux car ils n'ont trouvé autre chose. Est-ce que le nouveau propriétaire peut fixer son propre loyer?

Bonjour et Merci marques de politesse  
CG du forum

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour ?  
Merci ?  
Donnez plus d'infos :  
Le vendeur a-t-il donné congé aux locataires conformément à la loi ?  
La fin du bail était-elle avant ou après la date de la vente ?

Si les locataires n'ont pas de contrat, ils ne sont plus locataires. Ils sont sans droit ni titre.  
Le nouveau propriétaire est libre de les poursuivre en justice en vue de leur expulsion (squatters) ou bien de leur proposer un nouveau bail.  
Dans ce cas le nouveau loyer doit être fixé selon les règles en vigueur (zone tendue ? encadrement ? travaux ? ) et la variation par rapport au loyer précédent ne peut pas dépasser la variation de l'IRL.

-----  
Par Rav4

Bonsoir un grand merci à vous.  
Je viens apporter les précisions demandées.  
Ce sont des appartements construits il y a une trentaine d'années.  
En 2018, il y a eu changement de propriétaire (par donation). Mais les locataires étaient déjà là et le contrat continuait.  
Le prioritaire, ne voulant plus louer son bien à un prix aussi bas (il s'agit de grands appartements, le loyer ne reflète pas le marché), a demandé aux locataires de libérer les lieux avant le 31 décembre, d'où le non-renouvellement du bail.  
Malheureusement, ils n'ont pas pu trouver d'autres emplacements. Le propriétaire a donc voulu savoir s'il pouvait désormais refaire des contrats sur la base des textes en vigueur avec un prix de loyer adéquat.

-----  
Par janus2

Bonjour,  
C'est pas très clair...  
Vous dites : "Le prioritaire, ne voulant plus louer son bien à un prix aussi bas (il s'agit de grands appartements, le loyer ne reflète pas le marché), a demandé aux locataires de libérer les lieux avant le 31 décembre, d'où le non-renouvellement du bail.", mais pour quel motif le bailleur a-t-il donné congé à ses locataires ?

-----  
Par yapasdequoi

Le montant trop bas du loyer n'est pas un motif légal pour donner congé.

-----  
Par Rav4

C'est une petite ville où tout le monde se connaît. Un couple a construit des appartements et les a loués à des

personnes qu'ils connaissaient au prix du marché de l'époque (il y a une trentaine d'années), mais ils n'ont jamais appliqué la clause de révision annuelle (car ce sont des personnes qu'ils connaissent...).

Cependant, en 2018, le couple a transféré la propriété des appartements à leurs enfants, bail en cours. Ils ont attendu la fin du bail et leur ont demandé de quitter les lieux.

Ils ont décidé de louer leur bien à leur juste valeur, en appliquant les textes en vigueur.

Les occupants n'ont rien trouvé. Ils veulent donc savoir s'ils pourraient refaire des baux en appliquant les textes tout en sachant qu'il y aura une grosse différence sur le prix du loyer.

La question c'est comment refaire ces baux en respectant les prix actuels, avec des locataires qui ont été habitués à payer un certain prix.

Je vous remercie pour vos réponses. C'est vrai que c'est confus et difficile comme situation.

-----  
Par janus2

Vous ne répondez pas à la question essentielle, quel motif a été donné pour résilier le bail. Comme déjà dit, un loyer trop bas n'est pas un motif reconnu par la loi. Les motifs valables sont la vente, la reprise pour habiter ou le motif légitime et sérieux (par exemple si le locataire ne paie pas son loyer).

Donc si le congé a été donné pour un motif fantaisiste, il se peut que le bail continue toujours !

-----  
Par yapasdequoi

Ils ont attendu la fin du bail et leur ont demandé de quitter les lieux.

De quelle manière ? et pour quel motif ? et combien de temps avant la date de fin du bail ? bail de location vide (3 ans) ou meublé (1 an) ?

Voici comment le bailleur doit donner congé à ses locataires :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[url]

Et s'il ne respecte pas CES textes, la demande de quitter les lieux est illégale et le bail continue.

-----  
Par Rav4

Bonjour,

Merci à vous tous et en particulier à yapasdequoi.

-----  
Par yapasdequoi

Avec plaisir...

mais dites nous si le congé était dans les règles ou pas ?

-----  
Par janus2

mais dites nous si le congé était dans les règles ou pas ?

J'ai l'impression que l'on n'aura pas la réponse...

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Ils ont attendu la fin du bail et leur ont demandé de quitter les lieux

Si prends cette formulation au pied de la lettre, j'ai l'impression que les propriétaires ignoraient les règles régissant le congé. Parce que déjà si on "attend la fin du bail" pour donner congé, c'est qu'on ignore le délai de préavis.

-----  
Par janus2

Petit message pour le modérateur qui est intervenu sur mon message pour mettre une partie en italique, d'une part je n'en vois pas l'intérêt et d'autre part, il faudrait faire les choses correctement...

-----  
Par yapasdequoi

j'ai l'impression que les propriétaires ignoraient les règles régissant le congé  
J'ai la même ... Et c'est là qu'on se demande si Rav4 ne serait pas ce propriétaire novice ... et qu'il est tombé de sa chaise en lisant les réponses...

-----  
Par Rav4

Bonjour,  
Non je ne suis pas le propriétaire... il s'agit d'une collègue de travail, qui a posé la question à plusieurs d'entre nous pour avoir un avis.  
Je lui ai dit qu'elle avait la possibilité de poser des questions de cet ordre sur internet. Je lui ai demandé de m'expliquer la situation et c'est au fur et à mesure (petit à petit) qu'elle me donne les informations. Peut-être n'a-t-elle pas vraiment envie de rentrer dans les détails je ne sais. Alors j'ai estimé que les réponses apportées et le lien fourni pas yapasdequoi étaient assez pour qu'elle ait une idée de la direction à prendre. Et j'avoue que plus elle me parlait, moins je comprenais. Donc je lui ai dit d'aller consulter quelqu'un.

-----  
Par Rav4

Par exemple quand yapasdequoi fait cette réponse (ci-dessous), pour moi c'est clair, parce que, il s'agissait de locataires n'ayant plus de contrat et de nouveaux propriétaires. Ce qui m'a été exposé.  
"Si les locataires n'ont pas de contrat, ils ne sont plus locataires. Ils sont sans droit ni titre.  
Le nouveau propriétaire est libre de les poursuivre en justice en vue de leur expulsion (squatters) ou bien de leur proposer un nouveau bail.  
Dans ce cas le nouveau loyer doit être fixé selon les règles en vigueur (zone tendue ? encadrement ? travaux ? ) et la variation par rapport au loyer précédent ne peut pas dépasser la variation de l'IRL".

Mais quand je pose les questions qu'il a posé à savoir:

"Le vendeur a-t-il donné congé aux locataires conformément à la loi ?  
La fin du bail était-elle avant ou après la date de la vente ?"  
Là j'apprends que la propriété a été transférée en 2018, alors que le bail était toujours en cours.  
Concernant le congé, elle me dit 3 mois. Et les locataires n'ayant rien trouvé occupent toujours les lieux sans titre.  
Et elle dit d'accord, ils n'ont rien trouvé, mais elle ne peut pas continuer à louer son bien à une valeur inférieure au marché. Donc elle veut savoir comment augmenter le loyer sans être dans l'illégalité. Parce que ces locataires là ont été habitués à payer le même prix pendant plus de 2 décennies.

-----  
Par Rav4

Salut encore moi.

Quand je pense à cette situation, selon moi il s'agit de savoir si un propriétaire qui prend un bail de location en cours, peut à la fin de ce bail augmenter le loyer si oui dans quelles conditions ?

-----  
Par yapasdequoi

Reprenons la situation. Parce que les infos au compte-goutte sont contradictoires.

Au départ, il y a un ensemble immobilier avec des locataires et un propriétaire/bailleur.  
Le propriétaire initial leur a-t-il donné congé OUI ou NON ?  
Si oui : sous quelle forme et à quelle date ?  
S'il leur a simplement dit de partir parce qu'il vend l'immeuble c'est illégal.

Donc quand on aura éclairci tout ceci, on pourra répondre à la suite des questions.

-----  
Par Rav4

Bonjour,

Plus haut j'ai expliqué qu'il s'agissait d'un couple propriétaire d'appartements. En 2018 ce couple a transféré la propriété

de ces appartements à leurs enfants, le bail était toujours en cours. La fin du bail approchant (3 mois avant, d'après ce que dit la collègue), les enfants ont annoncé qu'ils n'allaient pas renouveler.

-----  
Par yapasdequoi

les enfants ont annoncé qu'ils n'allaient pas renouveler.

De quelle manière ? et pour quel motif ?

Si vous ne répondez pas à cette question, on ne pourra pas aller plus loin.