



Changement à l'amiable du montant d'un bail locatif

Par Aardorsor

Bonjour, je suis dans une situation particulière et j'aurais besoin de conseils.

J'ai hérité de la maison de mon père en 2019, sa compagne vivant dedans, il a été décidé que je lui loue cette même maison.

Au moment d'établir le bail, nous avons pris la décision de le faire à l'amiable entre nous, et elle m'a demandée de lui laisser une marge le temps qu'elle puisse assurer ses arrières économiquement, la maison, qui devrait à la base être loué pour 800 euros environ selon moi, lui a été louée 400 euros au mois.

Sur le moment je n'ai pas vraiment pris conscience de la colossale différence que cela faisait, j'étais jeune et je lui devais qu'elle s'était bien occupée de mon papa, il y a quelques années ma maman m'a appris et a eu des mots très durs en disant que je m'étais fais avoir, je ne l'ai pas vraiment écouté, sûrement par manque de courage.

Aujourd'hui ça fait 7 ans, et si on imagine que la maison pourrait être louée disant pour être gentil 700 euros au mois, ça fait déjà environs 25 000 euros (300*12 puis *7 ans) dont je lui ai fait en quelques sortes cadeau.

Depuis le temps j'ai évolué, j'ai réglé beaucoup de soucis qui m'empêcher d'avancer mentalement et j'ai également fait face à quelques difficultés et de grosses inquiétudes financière, aujourd'hui ça va un peu mieux, mais tout cela m'a permis de percevoir que dorénavant, bah il serait peut-être tant de demandée à ma belle mère qu'elle paye le loyer qui devrait être logique pour un logement de cette qualité.

Je souhaite donc faire intervenir un agent immobilier afin qu'il donne une estimation de quel montant cette maison pourrait être louée selon sa qualité et l'état du marché de la location, puis, j'aimerais que ma belle mère et moi fassions un nouveau bail ou quelque chose du genre, pour que le montant qu'elle me verse chaque mois passe de 400 au prix qui aura été décidé, pour le moment, ma belle mère à accepter, j'espère qu'elle ne se raviser pas car je ne saurais pas quoi faire.

Je ne pense pas être une mauvaise personne mais j'aimerais avoir votre avis sur cette situation, est-ce que changer ainsi le prix du loyer peut-être fait si les deux partis sont d'accords ?

Évidemment, j'aimerais aussi avoir votre avis dans le cas où elle refuse le changement une fois le moment venu, est-ce que je me retrouverais contraint d'assumer une erreur que j'ai faite il y a des années, parce que si il n'y avait pas eu les circonstances de mon deuil, ma jeunesse et le fait qu'elle était une figure de confiance pour moi, je n'aurai sûrement jamais accepté ça.

Par janus2

Bonjour,

Par accord amiable, tout est possible !

Mais légalement, vous êtes contraint de suivre la loi 89-462 et son article 17-2 sur les loyers sous-évalués. Cet article encadre strictement la procédure pour augmenter le loyer lorsqu'il est manifestement sous-évalué.

Article 17-2

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

I. - Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent I, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent I et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

II. - Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par janus2

Précision, cela s'applique aux locations vides, si vous louez en meublé, c'est différent...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer : précisez si vous êtes seul propriétaire de ce bien ? Votre mère n'y a aucune part ? Vous n'avez pas de frère ou de soeur ayant hérité d'une part ?

Ce bail est soumis à la loi 89-462, car c'est la résidence principale de la locataire.

Vous ne pouvez pas augmenter le loyer "à l'amiable" n'importe comment. Et peu importent les raisons de l'erreur initiale.

Si le bail le prévoit, il peut être indexé chaque année selon l'IRL (est-ce le cas ?), mais ce sera loin de la différence que vous espérez.

La seule solution c'est de passer par la procédure de l'article 17-2 pour "loyer manifestement sous-évalué".
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/[/url]

Mais il faut surtout commencer par faire un diagnostic DPE. Si le logement est classé F ou G, c'est fichu.

Par janus2

Vous ne pouvez pas augmenter le loyer "à l'amiable" n'importe comment.

Bien sur que si. Par accord amiable tout est possible. Il est possible de déchirer l'ancien bail et d'en refaire un nouveau. Si les 2 parties sont d'accord, où est le problème ?

Par yapasdequoi

Tant mieux !

Mais vous avez de la chance de connaître un locataire qui accepte de doubler son loyer sans profiter de la protection de la loi.

Par janus2

Il est dit : "pour le moment, ma belle mère à accepter"...

C'est pour cela qu'au lieu d'affirmer que ce n'est pas possible, j'ai préféré indiquer que par accord amiable c'est possible tout en rappelant le cadre légal.

De plus on ignore (question posée) si c'est une location vide ou meublée...

Par yapasdequoi

Si les 2 sont d'accords, il est inutile de poser la question juridique.

Il suffit de déchirer le bail existant et d'en refaire un autre avec le nouveau loyer. Signez et basta.

Cependant faute de congé donné selon la loi, le premier bail reste néanmoins valide et le locataire qui change d'avis pourrait le faire valoir en justice.

Par Isadore

Bonjour,

Avant de considérer que vous avez fait une erreur, il faut se demander si en l'absence de cette dame votre père aurait pu conserver sa maison. Si par exemple elle a permis son maintien à domicile plutôt que son entrée en EHPAD elle a fait réaliser à votre père de sacrées économies.

Elle aurait aussi pu insister pour se marier ou se pacser avec un testament lui assurant le droit de rester gratuitement dans ce bien jusqu'à la fin de ses jours.

Il n'y a rien d'idiot ou d'immoral à accorder une remise de loyer à la femme qui a pris soin de votre père pendant ses dernières années.

N'oubliez pas vos obligations en tant que bailleur : le logement doit répondre à certains critères de décence. Si vous repartez sur un nouveau bail il faut faire réaliser les diagnostics qui ne l'ont pas été et s'assurer que le logement correspond à tous les critères de décence, DPE inclus.

Par janus2

Si vous repartez sur un nouveau bail il faut faire réaliser les diagnostics qui ne l'ont pas été et s'assurer que le logement correspond à tous les critères de décence, DPE inclus.

Encore une fois, sauf si les parties sont d'accord pour s'en passer...

Par Isadore

Oui, mais en ce qui concerne les critères de décence ça ne tiendrait que tant que le locataire décide de s'asseoir sur ses droits. Autant pour le loyer il est possible de bricoler, autant le locataire peut du jour au lendemain exiger un logement décent.

Par yapasdequoi

Pour le loyer, méfiez vous aussi de l'aspect fiscal.

S'il est vraiment trop bas par rapport au marché, le fisc "pourrait" considérer que la différence vous est versée au black et donc "pourrait" vous redresser des impôts non perçus sur ces versements occultes.