



Décès du propriétaire - décisions pour le locataire

Par Karen1579

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement situé à Crolles (38920).

Mon propriétaire est récemment décédé et son fils a hérité du bien. Nous avons actuellement un bail d'habitation de 3 ans, qui arrive à échéance en avril 2027.

Je souhaite savoir précisément quels sont mes droits à cette échéance notamment sur le loyer.

Mes questions sont les suivantes :

1. Peut-il, au renouvellement en avril 2027, augmenter fortement le loyer au motif que celui-ci serait inférieur au prix du marché ? Si oui, quelles sont exactement les conditions et les plafonds applicables ?
2. Si le propriétaire me propose une forte augmentation et que je la refuse, peut-il alors m'obliger à quitter le logement, ou doit-il pour cela me donner un congé répondant à un motif légal (vente, reprise, motif légitime et sérieux, etc.) ?
3. Plus généralement, quelles sont les différentes possibilités pour le propriétaire à l'échéance d'avril 2027, et lesquelles peuvent réellement m'obliger à partir ?

Je cherche surtout à savoir si je risque, en avril 2027, de me retrouver face à un choix du type « accepter une forte augmentation du loyer ou quitter le logement », ou si le propriétaire est beaucoup plus encadré juridiquement.

Merci d'avance pour vos précisions.

Par Isadore

Bonjour,

1. Il peut augmenter annuellement le loyer si une clause de révision est prévue dans le bail.

[url=<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1311#>]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1311#[/url]

Si le loyer est très inférieur au prix du marché, le bailleur peut utiliser la procédure dédiée pour proposer une augmentation au locataire. Si aucun accord n'est trouvé, c'est le juge qui tranche en dernier ressort.

[url=<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1312>]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1312[/url]

2. Si le bailleur va jusqu'à la procédure judiciaire, la décision du juge s'imposera aux parties. Si le loyer est révisé à la hausse et que vous ne payez pas, vous serez en impayé de loyer. Le non paiement du loyer par le locataire peut permettre une résiliation judiciaire du bail avant même son échéance.

Notez que le bailleur n'est pas obligé d'attendre l'échéance du bail pour engager la procédure de révision d'un loyer sous-évalué.