



Nouveau propriétaire et fin de bail pour vente

Par Minetoul

Bonjour

Je suis locataire d'un appartement depuis août 2018 (appartement vide, bail de 3 ans).

Mon ancien propriétaire a vendu son appartement en avril 2023. A cette occasion, le nouveau propriétaire est venu me rencontrer et surtout me prévenir qu'il allait augmenter mon loyer de 200? (!!) car les loyers de la ville ont augmenté.

Comme je n'ai pas accepté, il m'a dit que si c'était comme ça il mettrait fin à mon bail à l'issue de celui ci (août 2024). Je lui ai précisé qu'il ne pouvait pas mettre fin au bail sans raison. Il m'a répondu qu'il dirait que c'est pour quelqu'un de sa famille.

(Je donne toutes les précisions pour montrer la "bonne foie" de mon propriétaire)

Cette semaine il m'a contactée pour m'informer que je recevrai en février un recommandé pour mettre fin à mon bail en août 2024 car il allait vendre l'appartement (car il ne rentre pas dans ses frais comme je ne paye pas les 200? supplémentaires qu'il vaut).

Évidemment j'ai un doute sur le motif mais je ne peux pas prouver le contraire. Surtout qu'il m'a bien fait comprendre que, même s'il m'envoie le recommandé, je pourrais rester plus longtemps si je le souhaite en payant le loyer qu'il souhaite.

Je suis un peu perdue. Je souhaite vraiment rester dans cet appartement car il me plaît beaucoup et c'est "chez moi". Mais en même temps je trouve ça malhonnête, et payer 200? de plus sera très compliqué...

Quels sont mes recours ? A qui pourrais je m'adresser ?

Merci d'avance pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour

Ce propriétaire abuse !

Il ne peut pas vous donner congé pour reprise (y habiter) moins de 2 ans après son achat.

Il ne peut pas donner congé pour vendre avant le prochain renouvellement.. soit 2027.

Il ne peut que revendre occupé.

Son augmentation du loyer est illégale. Si le loyer est sous évalué (sic) il doit suivre la procédure légale.

Vous pouvez consulter votre ADIL. C'est gratuit.

Par LaChaumerande

Bonjour

Si le loyer est sous évalué (sic) il doit suivre la procédure légale. Étant donné son attitude "gros bras", cela m'étonnerait qu'il la connaisse.

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

Minetoul, regardez les annonces de location pour avoir une idée de ce qui se pratique dans votre secteur.

Par janus2

Bonjour Minetoul,

Il serait temps de conseiller à votre bailleur de prendre connaissance de la loi 89-462 !

C'est l'article 15 qui concerne le congé donné par le bailleur (entre autre) et qui précise :

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;

En clair, votre bailleur a racheté le bien en avril 2023, l'échéance de votre bail est en aout 2024, soit moins de 3 ans après la date d'acquisition, il ne peut donc pas vous donner congé pour vente pour cette échéance et devra attendre la suivante, soit aout 2027.

Concernant l'augmentation du loyer si celui-ci est sous-évalué, il y a une procédure à respecter, là aussi décrite par la loi 89-462 (article 17-2) :

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 Minetoul

Bonjour

Un grand (mail alors très GRAND !) Merci pour vos réponses. Je ne connaissais pas cette règle pour les nouveaux propriétaires donc je pensais qu'il était dans son droit.
Ça m'étonne par contre que lui ne la connaisse pas car il a plusieurs appartements en location.

Depuis 6 mois je dors très mal car j'ai peur de me retrouver à la rue avec mes enfants. Dans ma ville, Lorient, il est très difficile de trouver une location depuis quelques mois. D'où la hausse des loyers des nouvelles locations.
Et il voulait surtout augmenter de 200? (je paye 650? pour le moment) pour correspondre au montant de son emprunt.

Je vais attendre le recommandé du propriétaire pour pouvoir lui répondre de la même façon. Si je lui parle de ces règles avant, je crains une nouvelle entourloupe de sa part.

Merci de tout coeur, me voici rassurée !

Par yapasdequoi

Ne vous laissez pas impressionner, la loi vous protège pour encore quelques années (au moins 2).

Toutefois, n'hésitez pas à contacter votre ADIL parce que ce propriétaire qui semble ignorer (ou fait semblant) pourrait dépasser les limites légales sur d'autres sujets (régularisation des charges, etc...)

Par LaChaumerande

30% d'augmentation, il ne manque pas d'air votre proprio !

Qu'il ait mal fait son calcul votre loyer actuel ne couvrant pas son emprunt, vous n'avez pas à le subir. Quand il remplit sa déclaration de revenus fonciers, au réel je suppose, il peut déduire, entre autres ses intérêts d'emprunt. Et s'il gagne moins que ce qu'il avait prévu tant pis pour lui.

Je vais attendre le recommandé du propriétaire pour pouvoir lui répondre de la même façon. Si je lui parle de ces règles avant, je crains une nouvelle entourloupe de sa part. Je n'osais vous le suggérer, jouez la montre avec un proprio de cet acabit qui méconnaît les lois.

N'oubliez pas le conseil de yapadequoi, l'adil peut vous être une aide précieuse.

NB : je suis moi-même propriétaire bailleur, je passe par une agence, je ne connais pas toutes les arcanes de la loi, mais vraiment je trouve les exigences de votre proprio exorbitantes.

Par Minetoul

Merci pour vos conseils, j'ai pris RDV avec l'ADIL.
Bonne journée !

Par Isadore

Bonjour,

Et si ça s'envenime et que vous avez une protection juridique, n'hésitez pas à la solliciter.

Soit votre bailleur est complètement nul en matière d'immobilier, et pas seulement sur le plan juridique (on ne fixe pas le montant d'un loyer en fonction des mensualités d'un emprunt, à la rigueur on fixe les mensualités en fonction du loyer), soit vous êtes tombé sur une personne de très mauvaise foi. En tout cas il ne semble avoir aucune conscience de ses devoirs.

Si besoin, mettez vous en rapport avec un assistant social, et si vos ressources le justifient déposez une demande de logement social.

Et si vous le souhaitez, le forum reste bien sûr ouvert pour toute nouvelle question.

Par bientotalarue

bonjour,

ce n'est pas qu'il ne la connait pas cette loi (2 ans minimum avant congé), il espère probablement que vous, vous la connaissez pas cette loi !! il tente le coup tout simplement.