



## Rénovation et augmentation du loyer

-----  
Par Sylvain78b

Bonjour à tous,

Mes parents résident depuis plus de 30 ans dans une résidence monopropriétaire, et non en copropriété. Cette résidence, construite dans les années 50, comporte 10 bâtiments avec plus de 400 locataires.

Récemment, des problèmes concernant le DPE ont été évoqués (passage de D à B). Il y a quelques semaines, mes parents ont été informés de travaux importants dans la résidence et ont assisté hier à une réunion d'information assez succincte.

Il s'avère que les travaux incluront non seulement des améliorations de la performance énergétique, mais aussi un réagencement des halls, la création de nouvelles cuisines et salles de bains. Nous sommes donc bien au-delà de simples travaux d'amélioration du DPE.

Notre crainte est que ces travaux soient considérés comme des améliorations, ce qui pourrait entraîner une augmentation significative des loyers, ce qui a été confirmé lors de la réunion.

Les travaux seront effectués en plusieurs phases sur 24 mois, avec des relogements temporaires pour les locataires impactés, suivis d'un retour (ou non) après la fin des travaux avec un avenant au bail.

Les travaux semblent énormes ! Nous avons du mal à croire qu'il y aura un relogement et un déménagement aussi massifs. Nous pensons que le but est soit de décourager les locataires, soit d'augmenter les loyers qui sont actuellement bas (ce n'est pas un HLM) mais qui restent abordables pour mes parents.

Mes questions, car la situation est floue et nous avons eu peu de réponses lors de la réunion :

1. Mes parents peuvent-ils refuser de signer l'avenant (ce qui pourrait éviter l'augmentation de leur loyer) ? Cela exposerait-il à des litiges ?
2. Nous n'avons pas le coût exact de la rénovation, mais je l'estime à environ 10 millions d'euros minimum. Si les 400 logements sont identiques, cela représenterait un coût de 25 000 ? par logement, soit une augmentation de 3 750 ?/an (15 % du montant des travaux). Est-ce correct ? Y a-t-il une limite car cela représente plus de 50% du loyer actuel.

Merci à tous.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

En cas de travaux d'amélioration l'augmentation doit être formalisée par un avenant.  
Refuser l'avenant amènera certainement le bailleur à saisir la justice.

Le logement est-il en zone tendue ? sous encadrement des loyers ?  
Vos parents sont-ils des locataires protégés ?

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36511/1?idFicheParent=F1311]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36511/1?idFicheParent=F1311[/url]

-----  
Par Isadore

Bonjour,

1. Mes parents peuvent-ils refuser de signer l'avenant (ce qui pourrait éviter l'augmentation de leur loyer) ? Cela

exposerait-il à des litiges ?

Oui, mais si l'augmentation du loyer est justifiée, le bailleur pourra demander sa révision en justice si le loyer est "manifestement sous-évalué" :

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

Le bailleur peut en outre imposer une augmentation liée à l'amélioration à ses frais du logement si le bail contient une clause en ce sens :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36511/1?idFicheParent=F1311]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36511/1?idFicheParent=F1311[/url]

Je suppose que ce n'est pas le cas puisqu'il est question d'un avenant. Mais si je me trompe, vos parents ont de fait déjà donné leur accord à cette augmentation.

2. Nous n'avons pas le coût exact de la rénovation, mais je l'estime à environ 10 millions d'euros minimum. Si les 400 logements sont identiques, cela représenterait un coût de 25 000 ? par logement, soit une augmentation de 3 750 ?/an (15 % du montant des travaux). Est-ce correct ? Y a-t-il une limite car cela représente plus de 50% du loyer actuel.

L'augmentation du loyer ne sera pas liée au montant des travaux. Elle sera liée à l'augmentation de la valeur locative. Le montant de 15 % que vous indiquez correspond simplement à l'augmentation maximale que peut exiger le bailleur.

[url=https://www.adil94.org/actualites-locales/2023/07/01/note-juridique-le-loyer-apres-la-loi-alur/]https://www.adil94.org/actualites-locales/2023/07/01/note-juridique-le-loyer-apres-la-loi-alur/[/url]

De toute façon cette hausse est fixée de manière contractuelle. Donc le bailleur devra avoir vos parents.

Sinon il ne pourra que tenter la procédure liée au caractère manifestement sous-évalué du loyer, qui n'est pas simple à mettre en ?uvre.

-----  
Par Sylvain78b

Je vous remercie pour vos réponses concernant les problèmes rencontrés par mes parents.

Pour l'instant, aucun avenant n'a été signé, il y a seulement eu une réunion d'information. Lors de cette réunion, les grandes lignes du projet ont été présentées. Il a été question de signer un avenant, mais une augmentation de loyer n'a été mentionnée qu'à l'oral et n'apparaissait pas dans les slides.

Il y a beaucoup de réticences parmi les résidents. Cette annonce a été faite alors que certains avaient récemment réalisé des rénovations esthétiques dans leurs appartements. De plus, il y a encore des aménagements en cours dans la résidence.

La résidence est située en zone tendue, où les loyers sont nettement inférieurs à ceux de la commune (pour mes parents du moins). Cette dernière n'est pas soumise à des encadrements de loyers (Yvelines).

Mes parents ont bien plus de 65 ans avec un revenus de référence d'environ 36005?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Les locataires peuvent refuser les travaux imposés dans leur logement, mais pas ceux des parties communes.

Vos parents sont des locataires protégés à 65 ans avec leur RFR 2022 (?) qui doit être inférieur à 38 925 ?.

Le bailleur pourra saisir la justice pour faire valoir les travaux d'amélioration et faire approuver l'augmentation de loyer qu'il demande.

Mais le juge peut refuser, ou encore imposer un étalement.

Consultez votre ADIL.

-----  
Par Sylvain78b

Merci beaucoup pour votre réponse.

Nous allons donc prendre contact avec l'ADIL.

Vous verrez cela semble vraiment disproportionné, mise à part les travaux d'économie d'énergie nous ne comprenons pas l'intérêt de travaux avec une telle ampleur... !

-----  
Par yapasdequoi

Seul le propriétaire peut vous donner ses motivations pour ces travaux.

-----  
Par Sylvain78b

Je viens d'apprendre que mes parents n'ont pas un bail traditionnel mais une Convention d'Occupation Précaire (COP). Ils devaient logiquement restituer leur appartement à la fin de leur emploi. Or, ils sont actuellement à la retraite (mon papa 70 ans, et ma maman 68 ans). La gestion était auparavant assurée par une entreprise, mais il y a un an, elle a été transférée à une nouvelle entreprise pour une durée de 35 ans. À ce titre, ils ont signé une nouvelle COP.

Ma question est : le statut de locataires protégés s'applique-t-il également aux COP ? Même s'ils auraient normalement dû partir, ils n'ont tout simplement aucun moyen de se loger dans cette ville dans le parc privé. En ce qui concerne les HLM, ils avaient déjà fait une demande au début de leur retraite mais n'étaient pas prioritaires. Nous avons pris rendez-vous à l'ADIL pour mardi qui arrive.

J'avoue que j'ai peur pour mes parents.

Merci

-----  
Par yapasdequoi

En effet c'est très différent. La COP prévoit-elle le départ en retraite ? Si oui, les occupants devaient quitter le logement depuis un moment déjà.

La notion de locataire protégé intervient uniquement pour un bail soumis à la loi 89-462, ce qui n'est pas leur cas.

De même les articles précédemment cités dans cette discussion ne sont pas plus applicables à leur situation.

Ils sont probablement dans ce qu'on appelle un "maintien dans les lieux" ou encore "occupants sans droit ni titre".

Ils n'ont pas vraiment intérêt à manifester de désaccord sans en savoir plus sur leurs droits.

Vérifiez sur leur quittance ce qui est inscrit: "loyer" ou "indemnité d'occupation" ? Il est peut être possible de faire requalifier leur COP en bail ... ou pas .

L'ADIL vous informera, sinon il faudra voir un avocat.

-----  
Par Sylvain78b

Merci Yapasdequoi pour ta réponse.

Voici ce que précise la COP : Les parties reconnaissent expressément le caractère précaire de la COP, le présent logement ayant été attribué à l'occupant uniquement en raison (a) de sa qualité de \*\*\* au sein du ministère \*\*\* ou des établissements publics \*\*\*. L'occupant qui reconnaît le caractère précaire de l'occupation s'engage expressément à libérer le logement à la date fixée par l'autorité \*\*\* et confirmée par le congé qui lui serait adressé par le concessionnaire. A défaut une décision d'expulsion pourra être prononcée

Il n'y a pas de mention explicite d'un départ en retraite dans cet article de la COP, ou du moins, je ne trouve pas cela facilement discernable dans ce texte.

En ce qui concerne la quittance, il est indiqué "Redevance", contrairement au garage qui loue également dans cette même résidence et où il est écrit "Loyer".

Pensez-vous qu'il soit nécessaire de recourir à une assistance juridique au cas où ?

-----  
Par yapasdequoi

S'ils ne reçoivent pas de congé, il semble qu'il n'y a pas de raison de s'inquiéter, il conservent l'usage du logement. Par contre s'ils veulent s'opposer aux travaux, ou à l'augmentation de la redevance... une assistance juridique sera sans

doute utile.

-----  
Par Sylvain78b

Merci Yapasdequoi,

Je viens de voir le document signé antérieurement à celui évoqué dans ma situation. À l'origine, il s'agissait bien d'un bail sans occupation précaire.

Ce bail a été modifié en contrat de COP en 2023, et ils ont été obligés de signer ce nouveau document avec le nouveau gestionnaire.

Je suis un peu plus rassuré, attendons d'avoir les réelles augmentations, et espérons qu'elles ne soient pas énormes.

-----  
Par yapasdequoi

S'ils avaient un bail pourquoi donc avoir accepté de signer cette COP?

Il est peut être possible de la dénoncer et de revenir au bail initial... probablement plus protecteur.

Voyez un avocat ou déjà posez la question à votre ADIL.

-----  
Par Sylvain78b

Merci Yapasdequoi,

Je viens de voir le document signé antérieurement à celui évoqué dans ma situation. À l'origine, il s'agissait bien d'un bail sans occupation précaire.

Ce bail a été modifié en contrat de COP en 2023, et ils ont été obligés de signer ce nouveau document avec le nouveau gestionnaire.

Je suis un peu plus rassuré, attendons d'avoir les réelles augmentations, et espérons qu'elles ne soient pas énormes.