



Contestation congés bail

Par Laurine29

Bonjour,

Locataires depuis juin 2021, d'un appartement non meublé, notre propriétaire nous a fait parvenir une lettre recommandée de congés de bail en février 2024. Les 6 mois de préavis n'ont pas été respectés. De plus, le motif pour lequel elle souhaite récupérer son bien ne figurait pas dans son courrier de congés. Nous avons donc contesté le congé par lettre recommandée avec AR.

Notre propriétaire nous a répondu par lettre recommandée en reconnaissant son erreur et en nous imposant de repartir sur un bail d'un an. Elle justifie la réduction exceptionnel du bail par le fait qu'elle a récemment divorcé.

Nous souhaitons repartir sur un bail de 3ans. Sommes-nous dans notre droit ? Devons-nous parvenir à un accord à l'amiable ou notre propriétaire est-elle dans l'obligation d'accepter notre demandé ? Nous craignons qu'elle entreprenne des démarches plus importantes.

Enfin, elle réclame par message SMS une augmentation du loyer supérieure à 3.5%. Notre loyer actuel est de 700? (20? de charges). Elle souhaite l'augmenter de 750?. Est-ce légal ? Nous pensons qu'elle devait nous informer de cette augmentation au moins 6mois avant la fin du bail.

Un grand merci pour vos réponses !

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'article 15 de la loi 89-462 vous donne raison à la fois pour le délai de préavis et pour l'absence de motif.

I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié

...

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué

...

Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

Ensuite, selon l'article 10 il est reconduit tacitement pour 3 ans.

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

Elle peut entreprendre toutes les démarches qu'elle veut, elle ne peut pas contredire la loi.

Curiosité : elle vient de divorcer ? Est-elle seule propriétaire de ce logement ? Si ce n'est pas le cas, son congé est encore plus invalide...

Pour l'augmentation, seul l'IRL est applicable puisqu'elle est aussi hors délai pour augmenter votre loyer selon l'article 17-2, donc au plus 3,5%.

Par AGeorges

elle est aussi hors délai pour augmenter votre loyer

Pas vraiment si c'est pour juin 2024 !

Mais le montant reste erroné, et le SMS un média inapproprié.

Laurine,

Un certain nombre de propriétaire, personnes physiques, louent leur logement sans vraiment connaître les lois associées. Vous allez lui répondre formellement, mais je vous recommande d'être plutôt sympathique dans vos propos, comme par exemple "Nous comprenons que votre situation est difficile, mais vous devez aussi comprendre que nous ne pouvons pas prendre en charge vos propres problèmes".

Pour récapituler :

- bien vérifier dans votre bail QUI est votre propriétaire. Cette dame seule ou elle et son mari.
- Avec les éléments fournis par Yapasdequoi :
 - + le congé émis est invalide, délai dépassé et absence de motif
 - + votre bail est tacitement reconduit pour trois ans
 - + si vous recevez avant la date de renouvellement (en juin) une demande officielle d'augmentation de votre loyer, cette demande sera recevable mais plafonnée à 724,50?. Et Vous avez aussi raison, le porter à 750? correspondrait donc à sa réévaluation (et non à l'augmentation annuelle), ce qui est possible, mais doit être demandé au moins 6 mois à l'avance.

Par yapasdequoi

Lire la phrase en entier !

Je maintiens : hors délai pour augmenter votre loyer selon l'article 17-2

Par Laurine29

Je vous remercie tous les deux, pour vos récompenses très complètes qui nous permettent d'y voir plus clair.

Bien sûr, Georges, nous comptons mettre de la sympathie dans nos propos. Nous avons toujours fait en sorte de maintenir de bonnes relations avec notre propriétaire malgré l'existence de plusieurs manquements de son côté (travaux non réalisés pourtant notifiés sur le bail, absence de régularisation des charges...).

Lorsque nous avons signé le bail, elle n'était pas mariée. Elle se serait mariée en juillet dernier. Bien sûr, nous ne savons pas si un contrat de mariage a été établi, quels en sont les termes etc.

Une dernière question car un point me questionne encore. L'augmentation du loyer doit donc être stipulé dans un courrier "officiel" (recommandé) ou peut-elle nous le signifier simplement par mail ? J'ai cru voir sur certains site internet qu'un mail pouvait suffir. Selon vos propos, un message non officiel type SMS/mail n'est pas recevable ?

Merci à vous.

Par yapasdequoi

Pour la demande de révision annuelle conforme au bail et à l'indice IRL, un mail peut suffire.

Une demande d'augmentation selon l'article 17-2 doit respecter l'article 15 (courrier RAR + délai de 6 mois au moins) et ne peut se demander qu'à l'occasion du renouvellement.

NB : Nous ne donnons pas de "récompense" vous vouliez sans doute écrire "réponse"

Par AGeorges

L'ANIL recommande tout de même aux bailleurs d'envoyer leur notification par LRAR ... (voir leur modèle de courrier).

UN LOCATAIRE peut toujours nier avoir reçu un SMS ou un MAIL.

Par janus2

Bonjour,
Concernant l'indexation du loyer, la loi 89-462 ne précise que :

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

Le bailleur doit donc "manifeste sa volonté de réviser le loyer". Aucune procédure n'est spécifiée. La LRAR n'est donc absolument pas obligatoire. Un simple appel de loyer à la nouvelle valeur suffit.

Par yapasdequoi

Le bailleur bien "organisé" envoie en même temps la quittance du mois passé avec la demande de loyer du mois suivant.

Mais ils ne le sont pas tous.