



Révision d'un loyer

Par transaction

Bonjour,
JE suis propriétaire d'un bien et je souhaite procéder à la révision du loyer en appliquant en appliquant l'IRL du trimestre de référence.
Normalement cette révision doit se faire au 15 janvier 26.

Pour arranger le locataire, puis-je différer la date de cette révision au 15 juillet 26 afin de lui faire économiser 6 mois d'augmentation ?

Je vous remercie.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce bail est pour la location d'un logement et soumis à la loi 89-462 ?
Vous faites cadeau de 6 mois d'indexation ?
C'est votre choix et rien ne l'interdit.

article 17-1 de la loi 89-462 :

"I. ? Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

...

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."

Par transaction

Merci pour votre retour!

Mes locataires estiment que le loyer est trop cher! Sachant qu'ils ont signé il y a deux ans à peine... Sans commentaire.

Voici ce qui est écrit dans le contrat de bail : Soumisautitrelerbisdelaloidu6juillet1989
etportantmodificationdelaloin°86-1290du23décembre1986)
LOCAUXMEUBLES SAUSAGED'HABITATION

Pour avoir la "paix" (sachant que ces locataires ont déjà eu des retards de loyer), je pense couper la poire en deux pour ce qui est de cette révision de loyer. Au risque d'être faible et d'ouvrir la porte à de nouvelles demandes de leur part....

Par yapasdequoi

Vous faites comme vous voulez, c'est votre décision.
Personne ne vous oblige à indexer le loyer.

Si le loyer est trop cher, pourquoi ont-ils signé le bail ? Sauf si vous n'avez pas respecté l'encadrement des loyers ou bien que le DPE est F ou G.

un peu de lecture :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F13723]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F13723[/url]

Par transaction

Je suis absolument d'accord avec vous d'autant que, désormais, les locataires arguent d'un loyer "excessivement cher" (je cite le message reçu ce jour). Le bien est en gestion, et, bien entendu, le mandataire relaye auprès de moi leur demande qu'il estime "normale"... Ces locataires sont de mauvaise foi.

Je vais réfléchir à comment gérer cela.

Encore merci pour votre retour très précis, comme toujours :)

Par yapasdequoi

Pour le moment c'est un peu exagéré de les traiter de mauvaise foi !
Est-ce que vos locataires ont un garant ? ou vous avez souscrit une GLI ?
Parce que ça sent l'impayé sous peu ... Evitez les cadeaux inappropriés.

Par transaction

Lorsqu'on prétend qu'un loyer est "excessivement cher" alors que le bail a été signé il y a moins de deux ans, alors oui, la mauvaise foi est là, pour moi.

Ils ont un garant, mais uniquement pour 3 ans, donc à partir de janvier 27, plus de couverture.

Je suis d'accord avec vous pour les cadeaux inappropriés.

Une autre question, peut-être, une visite annuelle est-elle de droit pour le propriétaire concernant un bail loi 6 juillet 1989, local meublé à usage d'habitation) ? J'aimerais leur rendre visite pour vérifier l'état du logement.

Par janus2

Une autre question, peut-être, une visite annuelle est-elle de droit pour le propriétaire concernant un bail loi 6 juillet 1989, local meublé à usage d'habitation) ? J'aimerais leur rendre visite pour vérifier l'état du logement.

Bonjour,
Non, il n'existe pas de droit de visite prévu par la loi, seule une clause du bail pourrait la prévoir.

Par yapasdequoi

Votre agence de gestion doit vous conseiller sur le respect de la loi ! Apparemment vous avez quelques lacunes...

une visite annuelle est-elle de droit pour le propriétaire
Certainement pas! La loi ne vous autorise pas à "vérifier l'état du logement".
[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1857]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1857[/url]

Par transaction

Oui, j'ai des lacunes, c'est certain, j'essaye de m'améliorer.

Merci encore et bonne soirée.

Par yapasdequoi

Vous pouvez encore souscrire une GLI, certains assureurs l'acceptent en cours de bail. Dans ce cas, vous renoncez à la caution (c'est l'un ou l'autre) et serez mieux couverts. N'attendez pas le premier impayé.

Par janus2

La loi ne vous autorise pas à "vérifier l'état du logement".

Mais elle ne l'interdit pas non plus. Une clause de visite annuelle au bail est possible et a été reconnue comme non abusive par la jurisprudence.

Par transaction

ah oui ? C'est possible ? Très intéressant, en effet ...

Je renonce au garant, et non à la caution (1 mois et demi de loyer concernant cette location), je vous comprends bien ?

Auriez-vous des organismes à conseiller ?

Faut-il, à votre connaissance, faire signer un avenant aux locataires ?

Comme ils ont déjà eu des retards, je ne sais pas si ça va passer, mais je vais me renseigner.

Par yapasdequoi

possible ?...

ce n'est pas dans le bail type du décret ...

à toutes fins utiles :

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030649868>]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030649868[/url]

Par yapasdequoi

Vous confondez "caution"="garant" avec "dépôt de garantie".
(hélas c'est courant).

Non aucun avenant n'est nécessaire pour prendre une GLI. Prévenir le garant par contre.

Et sur un forum juridique on ne donne pas de conseils sur des assureurs. L'agence peut vous aider éventuellement.

Et pour la clause de visite annuelle, ne rêvez pas de la faire accepter a posteriori si elle n'est pas prévue dès la signature initiale.

Par transaction

C'est noté, je reviendrai vers vous concernant cette histoire de GLI, si j'ai besoin de vos conseils !

Bonne soirée!