



Non respect de bail de location

Par **cococadubec**, le **05/08/2011** à **13:56**

Bonjour,

Je loue une maison de 160 m², sans garage (abrité), j'ai un bail de 6 ans signé et paraphé par les deux partis(1er juillet 2010) .Dans mon bail il est stipulé, qu'avec la maison que je loue ,est affecté un garage 29,5m² et un rangement de 28,5 m² dans une maison attenante appartenant à mon propriétaire une SCI.J'ai signé le bail avec l'ancien gérant.Le nouveau gérant veut liquider la SCI et veut vendre les deux maisons.Il veut récupérer le garage et le rangement pour pouvoir faire la vente.Il a un acheteur , qui a déjà signé un compromis .. je dois beaucoup gêner. Il me propose de ne pas toucher à ma révision de loyer , en me disant que:" contre tenu du fait que je n'utilise pas un parking indument affecté à mon bail . Il me propose de ne pas appliquer cette révision." montant de la révision de mon loyer d'après lui est de 42,70€ (mon loyer est de 1400€, il me semble que le montant de sa révision est fausse.. la date de révision est le 1er juillet).Il me semble en toute évidence que c'est un marché de dudes.A-il le droit de faire cela et qu'est - ce que je peux lui faire comme proposition?

Par **mimi493**, le **05/08/2011** à **14:01**

Vous avez le droit de refuser sa proposition et exiger d'avoir accès à l'ensemble du bien loué. Il devra se débrouiller avec son acheteur (qui pourra annuler la vente ou exiger une baisse de prix).

1400 euros c'est sans ou avec les charges ?

Quel est le trimestre de référence de l'indice dans le bail ?

Par **cococadubec**, le **05/08/2011** à **14:40**

Merci de votre réponse,

Est- ce que , je peux lui proposer de baisser son loyer? Pour un garage et 'un rangement de cette surface je pensais lui demander de défalquer 300 à 400€ du montant du loyer. Qu'en pensez-vous? est-ce raisonnable? Soit il accepte et il peut faire sa vente , soit il n'accepte pas et perd la vente. C'est bien ce que vous me dites. Ou alors il se débrouille avec son acheteur. En aucun cas il ne peut interpréter le bail à sa manière et le remettre en question en disant que ça a " été indument affecté..."

Le contrat de location prévoit une révision au 1er juillet de chaque année.
1400 euros , tout compris.

cordialement
Merci

Par **mimi493**, le **05/08/2011** à **15:46**

1400 euros tout compris, ça n'existe qu'en meublé avec forfait de charges
Donc quelle est le loyer ? Quelles sont les charges ?

Quel est le loyer normalement constaté pour ce type de logement dans le quartier ?

Par **cococadubec**, le **05/08/2011** à **16:05**

Merci de m'avoir répondu.

C'est une location d'une maison de type F3 de 162,60 m² habitable, avec garage de 29,5 m² et d'un rangement de 28,5 m². Sur un terrain de 1000m². Cette maison se trouve dans les hauts à Saint-paul à l'île de la réunion elle n'est pas meublée.
Le loyer est bien de 1400 euros par mois. (que j'ai accepté en signant mon bail).
Le contrat de location prévoit une révision au 1er juillet de chaque année.

Mon problème principal reste la question du bail, le reste est secondaire , mais qu'il faut quand même appréhender.

Cordialement

Par **mimi493**, le **05/08/2011** à **16:34**

Donc il n'y a aucune charge

Le problème est que le bailleur peut réévaluer un loyer manifestement sous-évalué, donc si vous faites baisser le loyer, rien ne l'empêchera par la suite, s'il est sous-évalué, de l'augmenter. Donc ce n'est pas du tout secondaire

Par **cococadubec**, le **05/08/2011** à **19:12**

Ok.

je vous remercie. je commence à voir beaucoup plus clair dans cette affaire..Je suis moins stressé et moins en colère . Grâce à vous.

Je crois qu'on a fait le tour du problème. Vos éclairages vont me servir.

Je vous remercie énormément.

Cordialement.