



Location pour une personne agée

Par unart, le 03/04/2013 à 19:22

Bonjour,

je cherche à savoir quels droits à mon père, agé de 85 ans. Habitant en location une petite maison à la campagne depuis 2006 et ayant une bonne retraite.

Il a tout d'abord commencé par un bail de 3 ans à 620 euro/mois. Au bout de 3 ans, le propriétaire l'a informé qu'il désirait vendre la maison mais à un prix exorbitant (il n'a pas trouvé d'acquéreur).

Mon père n'étant pas intéressé, le propriétaire lui a fait un contrat de 2 ans en augmentant le loyer de 20 euros, puis à nouveau un autre en 2011 en augmentant de 20 euro et encore un contrat d'un an en 2012 passant le loyer à 680 euro.

Cette année son contrat arrive à échéance le 1er juillet 2013 et le propriétaire ne s'est pas encore manifesté.

Mon père peut-il rester dans la maison?

Peut-il refuser la prochaine augmentation?

Quels sont les délais pour résilier une location (de la part du propriétaire)? et surtout le propriétaire avait-il le droit de diminuer la période de bail et d'augmenter à chaque nouveau contrat le loyer?

Mon père stresse à l'idée de devoir déménager, il veut éviter toute guerre avec le propriétaire mais il a besoin de savoir quels sont ses droits.

Merci de vos conseils.

Mp

Par amajuris, le 03/04/2013 à 20:26

bjr,

il peut refuser une location si l'augmentation est supérieure au taux autorisé donc difficile de répondre.

le propriétaire doit avertir son locataire 6 mois avant la fin du bail.

selon la loi mermaz de 1989, en location d'habitation dite « vide », les locataires âgés de plus de soixante-dix ans et dont les ressources sont inférieures à une fois et demi le SMIC

bénéficient d'une protection particulière. Ils ne peuvent en effet se voir donner congé sans qu'une offre de relogement leur soit proposée. Compte tenu de la difficulté de formuler une offre de relogement, donner congé est donc parfois impossible.

cdt

Par **moisse**, le **04/04/2013** à **09:16**

bonjour

Il faut ajouter que s'il s'agit d'une location vide, les modifications de durée et la souscription de nouveaux baux sont tout à fait illégitimes.

Un petit calcul "optimisé bailleur" de l'évolution de l'indice IRL comme suit:

* IRL au 01/01/2006 : 111.47

* IRL au 31/12/2012 : 123.97

D'où une évolution du loyer de 620 à 690 euro.

Il y a donc de grandes chances pour que les évolutions de loyer indiquées soient supérieures à celles autorisées, si en outre une clause de révision était en place.

Par **unart**, le **04/04/2013** à **11:05**

Je vous remercie pour ces infos. Donc pour résumer:

1. le propriétaire ne peut plus résilier la location de mon père car il ne l'a pas averti à temps (6mois avant)
2. il n'avait pas le droit d'augmenter autant le loyer ni de changer la durée du contrat.

Combien de temps de bail a théoriquement mon père aujourd'hui? 3 ans ou 1 an? vu qu'il avait accepté le dernier contrat de un an?

merci pour vos réponses

cdt

Mp

Par **moisse**, le **04/04/2013** à **11:08**

Déjà commencer par indiquer s'il s'agit d'une location maison vide ou meublée.

La législation n'est pas la même.

Par unart, le **04/04/2013** à **12:05**

il s'agit d'une maison vide.
Merci

Par moisse, le **04/04/2013** à **15:34**

Le bail originel est donc de 3 ans et il se poursuit jusqu'à dénonciation dans les règles, c'est à dire tacitement et pour une durée identique.

Toute stipulation contraire est nulle, les dispositions de la loi de juillet 89 sont d'ordre public, ce qui signifie qu'on ne peut y déroger même avec l'accord des parties.

Car toute dérogation est censée survenir d'un déséquilibre des contractants c'est pourquoi elle sera réputée non écrite.

Par unart, le **04/04/2013** à **16:30**

merci beaucoup pour ces infos.
cdt
Mp