



## probleme de loyer sous évalué

Par **bond**, le **18/04/2010** à **10:19**

bonjour,je viens d'acheter une maison,avec une locataire agée ,comme bien entendu je me suis renseigné auprès de cet locataire pour le loyer,et il s'avere qu' il est très faible,soit 137 euros mensuel pour une maison de 125 m2,et dependance de plus de 200 m2 (grange+ ecurie)et un terrain de prés d'un hectare,donc je voit avec le fils pour une eventuelle augmentation le fils est d'accord a condition de faire des travaux,je lui dit d'accord,donec chauffage isolation et fenetres,je lui fait confiance,et commence les travaux d'isolation,et maintenant au moment de faire le bail il me dit que je doit prendre la continuité de l'ancien bail de l'ancien propriétaire,et me dit que je ne peut l'augmenter enormément,donec de bonne foi je lui dit d'accord je le passe de 137 euros a 200 euros et celui ci refuse encore et repousse tout le temps pour remplir le bail,je ne sait plus quoi faire en sachant que je rembourse de mon coté 315 euros mensuel hors assurance et foncier,je doit tout les mois rajjouter de l'argent...jusqu' a quand?  
merci de votre aide

Par **dobaimmo**, le **18/04/2010** à **11:05**

surement jusqu'au décès de cette personne !  
je ne comprends pas bien comment le professionnel qui vous a vendu, et le professionnel (notaire) qui a passé l'acte de vente d'un bien occupé, ne vous a pas répondu lorsque vous avez posé ces questions.  
le locataire, si elle occupe un logement vide en résidence principale est soumise à une loi très protectrice des droits des locataires. (loi 6 Juillet 1989)  
vous pouvez indexer le loyer annuellement (s'il y a un bail écrit).  
et vous pouvez, si vous estimez que le loyer est sous évalué, l'augmenter à l'échéance des 3 ans du bail (ou d'un multiple de 3) en vous y prenant 6 mois avant l'échéance, en respectant une procédure assez complexe (et des éléments de comparaison avec 3 loyers du voisinage) et surtout : même s'il est d'accord, si la différence entre l'ancien loyer et le nouveau est supérieure à 10%, on doit étaler l'augmentation sur 6 ans. Autant dire que ce n'est pas gagné du tout.  
vous pouvez vous rendre à l'ADIL de votre département pour qu'ils vous expliquent, chiffres à l'appui, ce que je viens de vous dire trop rapidement.  
mais le résultat est que vous allez être mal pendant très longtemps avec vos échéances de crédit.  
Cordialement