

Reprendre un logement loué

Pour résilier un bail de trois ans, qui se termine en octobre, afin de loger notre petit-fils : doit-on avertir le locataire à l'avance ? Peut-on installer un autre locataire et augmenter le loyer ?

L. BONNAFOUS (Bages)

Lorsqu'un bail loi de 1989 touche à sa fin, le propriétaire peut donner congé au locataire pour récupérer le logement six mois avant le terme par lettre recommandée AR ou signification par huissier en précisant le motif de reprise et les nom et adresse du bénéficiaire. Ce logement devra alors devenir la résidence principale du propriétaire, de son conjoint (partenaire de Pacs et concubin notoire), de ses ascendants et descendants ou ceux de son conjoint. En cas de fraude, il aura à payer au locataire des dommages et intérêts.

Le bailleur peut augmenter le loyer uniquement en cas de sous-évaluation manifeste du prix par rapport aux tarifs d'une même zone géographique. Il doit informer le locataire du nouveau montant sous certaines formes six mois avant le terme du bail. Sans accord ou réponse de celui-ci dans les deux mois, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures sauf en cas de saisine de la commission de conciliation puis du juge.

Bon à savoir : en cas de clause contractuelle expresse, le loyer peut être révisé annuellement selon l'indice de référence publié par l'Insee, ou majoré en cas de travaux d'amélioration du logement.

Adeline BALESTIE

Avocat à la Cour