

GESTION LOCATIVE

Le bailleur peut-il résilier un bail d'habitation comme il le souhaite ?

La loi du 6 juillet 1989 permet au locataire de résilier facilement son bail à tout moment selon certaines conditions peu contraignantes. Cette faculté de résiliation du bail n'est pas réservée qu'au locataire mais également au bailleur.

En revanche les conditions pour ce dernier sont bien plus strictes et doivent être respectées avec précision pour éviter tout litige que ce soit pour un bail d'habitation de location meublée ou vide.

- Le bail ne peut être résilié qu'à chaque échéance :

Le bailleur ne pourra récupérer son bien qu'à la fin de la période en cours : 3 ans pour un bail location vide et 1 an pour un bail location meublé.

- Il doit respecter un préavis minimum sous peine de voir le bail se reconduire tacitement :

Le bailleur devra prévenir son locataire au moins 6 mois avant l'échéance pour un bail d'habitation vide et au moins 3 mois avant l'échéance pour un bail d'habitation meublée. Il devra le signifier par lettre recommandée ou par voie d'huissier. Attention si la lettre recommandée n'est pas récupérée par le locataire la notification sera considéré comme non effectuée, de même que si le texte de loi n'est pas intégralement reporté dans la lettre. C'est pourquoi nous vous conseillons vivement la signification par voie d'huissier (acte extra-judiciaire).

- Seules trois motifs permettent au bailleur de demander la résiliation du bail :

Y habiter ou loger un ascendant ou descendant direct dans le cadre d'une résidence principale.

Vendre le logement vide. Dans ce cas le locataire dispose d'un droit de préemption c'est à dire qu'il est prioritaire pour l'achat.

Faute grave du locataire : bien souvent la fin du bail fait suite à une assignation et est prononcée par le juge.



VOS SERVICES UNPI 49

LES DOCUMENTS ESSENTIELS DU BAILLEUR

Vous avez besoin de baux, d'états des lieux, d'actes de cautionnement, etc... ?
Vous pouvez commander vos imprimés directement par mail pour les recevoir chez vous.

[Contactez-nous](#)

INFORMATIONS UTILES

LES INDICES IMMOBILIERS ACTUELS

IRL : Indice de référence des loyers

1er trimestre 2021 : 130,69 (0,09 %)

1er trimestre 2020 : 130,57

ILAT : Indice loyer des activités tertiaires

4ème trimestre 2020 : 114,06

4ème trimestre 2019 : 115,43

ICC : Indice coût de la construction

4ème trimestre 2020 : 1795

4ème trimestre 2019 : 1769

[Voir tous les indices](#)

CONFINEMENT et GESTION LOCATIVE

Nombreux bailleurs se demandent ce qui est autorisé lors de ce nouveau confinement qui devrait prendre fin le 3 mai 2021 et comment gérer les mouvements locatifs souvent nombreux lors de cette période de l'année.



Pendant cette période et contrairement aux confinements de l'année 2020, sachez que vous pouvez continuer vos déplacements dans le cadre des visites ainsi que pour les entrées et sorties de vos locataires.

Ce qui est autorisé sans limite de distance :

Les déplacements liés à la visite des biens immobiliers destinés à la résidence principale. Les déplacements pour les entrées et sorties des locataires dont le bien est donné en location en tant que résidence principale (bail, état des lieux).

Attention toutefois à respecter les mesures :

- Elles doivent se dérouler dans le respect d'un protocole sanitaire strict (respect absolu du port du masque et autres gestes barrières, limitation du nombre de visites et de visiteurs, etc ... comme c'est déjà le cas depuis le 28 novembre dernier.
- Elles doivent être réservées à l'achat ou la location d'une résidence principale uniquement.

Il faut se munir de l'attestation de déplacement officielle (en cochant la case "Déménagement " qui vaut aussi pour les visites) et être en possession des pièces suivantes : un justificatif de domicile de moins d'un an et tous les documents justifiant le motif du déplacement.

Ce qui est interdit :

- Tous déplacements concernant votre gestion locative pendant la période de couvre-feu de 19H à 6H.
- Les déplacements qui concernent les biens qui ne sont pas destinés à une résidence principale du locataire (local commercial, résidence secondaire, résidence vacances, etc...).

Retrouvez la circulaire de la Fédération ->

[Circulaire confinement](#)

La déclaration des revenus 2020

Si vous avez eu des revenus locatifs en 2020, vous devrez les déclarer prochainement.

Afin de gagner du temps, pensez à préparer votre dossier en regroupant vos factures de travaux, le montant des charges de copropriété, le montant de la totalité des loyers hors charges pour chaque bien mis en location, etc...

Nous vous rappelons que l'UNPI 49 peut vous aider dans vos démarches de déclaration des revenus immobiliers.

LE SITE WEB UNPI 49

Accès à l'espace adhérent de notre site :

Bouton « Espace Adhérents » dans le menu en haut

www.unpi49.org

Mot de passe **UN2021PI**