



## DELIBERATION du BUREAU de la Communauté

N° 2024 - B - 044

Séance du 16 octobre 2024

### RECOURS AMIABLE D'UN LOCATAIRE ET FIXATION DU LOYER

-----

L'an deux mille vingt-quatre, le 16 octobre à 17 heures 30, les membres composant le Bureau de la Communauté de communes Creuse Grand Sud se sont réunis à Aubusson, sous la présidence de Valérie BERTIN, Présidente, pour la tenue de la séance pour laquelle ils ont été convoqués individuellement le 10 octobre 2024.

**ETAIENT PRESENTS :** Mesdames et Messieurs Valérie BERTIN, Denis PRIOURET, Stéphane DUCOURTIOUX, Jean-Luc LEGER ; Philippe ESTERELLAS, Laurent LHERITIER, Didier TERNAT, Claude BIALOUX et Catherine DEBAENST.

**ETAIENT EXCUSES :** Alain DETOLLE

**M. Claude BIALOUX** présente le rapport suivant :

Le logement intercommunal de Gentioux désigné « 1<sup>er</sup> étage porte gauche » (n°4) a été acquis et rénové en 1992. Par délibération N°2021 – 066 du 5 mai 2021, le Bureau communautaire a fixé le loyer mensuel à 5,63 € / m², soit un loyer initial de 287,76 € / mois pour le logement.

Un contrat de location de logement nu a été signé le 22 novembre 2021 avec Monsieur Jean-Benoît JULIEN. Ce bail d'habitation était révisable annuellement, à la date anniversaire du bail, par application de l'IRL (Indice de Révision des Loyers). Par courrier joint du 2 septembre 2024, Monsieur Jean-Benoît JULIEN a fait un recours amiable et mise en demeure.

En application du bail, des révisions de loyer ont été effectuées aux dates anniversaires du bail, soit le 22 novembre 2022 et le 22 novembre 2023. Si ces révisions de loyer ont bien été calculées par les services de Creuse Grand Sud et transmises au Service de Gestion Comptable d'Aubusson lors de l'émission des titres de recettes, **elles n'ont pas été notifiées au locataire.**

Or, la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, article 17-1, prévoit qu' : « à défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée ».

Monsieur Jean-Benoît JULIEN indique avoir été informé d'une augmentation de loyer à la date du 20 mars 2024, suite à un échange de mail avec les services de Creuse Grand Sud pour avoir des précisions sur l'augmentation de son loyer.

A cette date, le nouveau loyer applicable serait de 297,82 € calculé comme suit :

- loyer en cours x nouvel IRL du trimestre de référence / IRL du même trimestre de l'année précédente,
- Soit, 287,76 € x 140,59 (IRL 2e trimestre 2023) / 135,84 (IRL 2e trimestre 2022)

Il est proposé un avenant au bail pour :

- Retenir un loyer révisé de 297,82 € à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024,
- Fixer la date de révision au 1<sup>er</sup> avril de chaque année,
- Régulariser les 150,20 € en trop tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous :

	Loyer émis	Loyer dû	Ecart
Octobre 2023	287,76 €	287,76 €	0,00 €
Novembre 2023	301,24 €	287,76 €	-13,48 €
Décembre 2023	308,54 €	287,76 €	-20,78 €
Janvier 2024	308,54 €	287,76 €	-20,78 €
Février 2024	308,54 €	287,76 €	-20,78 €
Mars 2024	308,54 €	287,76 €	-20,78 €
Avril 2024	308,54 €	297,82 €	-10,72 €
Mai 2024	308,54 €	297,82 €	-10,72 €
Juin 2024	308,54 €	297,82 €	-10,72 €
Juillet 2024	308,54 €	297,82 €	-10,72 €
Août 2024	308,54 €	297,82 €	-10,72 €
Septembre 2024	297,82 €	297,82 €	0,00 €
TOTAL « Ecart »			- 150,20 €

Le Bureau communautaire, après en avoir débattu, à l'unanimité :

- ACCEPTE la régularisation de - 150,20 € pour le locataire Jean-Benoît JULIEN,
- FIXE le loyer du logement décrit ci-dessus à 297,82 € à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024.

Ainsi fait et délibéré le 16 octobre 2024 et ont signé les membres présents après lecture faite.

AMPLIATION TRANSMISE au représentant de l'Etat le  
PUBLIEE le

La Présidente,

Valérie BERTIN



REÇU EN PREFECTURE  
le 22/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-023-200044014-20241016-2024\_B\_044-