



Augmentation loyer garage séparé de 38%

Par John DS

Bonjour,

Tout d'abord merci pour le temps que vous consacrerez à ma situation et à la mise à disposition de vos connaissances/compétences :))

Voici donc ma situation :

Je paye un loyer pour un garage en location séparée depuis décembre 2018 dans le 69290 dans un immeuble qui doit avoir moins de 10 ans de construction .

Tous les ans au mois de décembre, une révision de ce loyer a lieu. Je payais à l'époque 80? et avec le jeu des augmentations légales je suis à 87? depuis décembre 2023 (hors charges de 5?).

Il y a 2 jours, la régie m'appelle en me disant que le propriétaire veut passer d'un coup le loyer à 120? (soit +38% !!) à compter de juillet (mon contrat est renouvelé tacitement trimestriellement, ce que je viens d'apprendre, et donc le trimestre concerné sera celui qui commence en juillet).

La régie m'explique qu'une location de garage séparée n'obéit en gros à pratiquement aucune règle et donc que le locataire que je suis n'a que 2 choix : soit j'accepte, soit j'ai un mois de préavis pour partir...

Je suis surpris par ce mode de fonctionnement... qu'est-ce qui empêcherait le propriétaire dans ce cas, d'augmenter pour septembre et de passer le loyer à 200? si ça lui chante? et tous les 3 mois si l'envie lui prend? et si ça me convient pas, je me fais dégager avec un mois de préavis? C'est quand même une sacrée épée de Damoclès non?

En tant que locataire de garage séparé on n'a donc aucune protection? Et le propriétaire peut augmenter quand bon lui semble et du montant qui lui chante?

J'espère que ma situation est suffisamment bien expliquée pour vous permettre de m'apporter une réponse ou un éclairage juridique.

Sinon, je me tiens à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement,

John

Par yapasdequoi

Bonjour,

En effet il n'y a aucun encadrement des loyers pour des garages, ni de règles spécifique pour les augmentations à l'échéance, en dehors de ce qui est stipulé dans le bail.

Il y a bien un préavis pour vous informer de l'augmentation du tarif, et comme pour tout contrat si celle-ci ne vous convient pas vous pouvez résilier.

La loi du marché ne permettra sans doute pas au bailleur d'augmenter son tarif de manière anarchique sans dégouter les locataires.

Et une augmentation tous les 3 mois n'est sans doute pas possible car le contrat s'applique sur une année entière.

Par Isadore

Bonjour,

Le contrat semble être trimestriel. Ce sont les clauses qu'il contient qui définissent les droits des parties.

qu'est-ce qui empêcherait le propriétaire dans ce cas, d'augmenter pour septembre et de passer le loyer à 200? si ça lui chante?

Rien sauf l'impossibilité de trouver un locataire à ce prix-là

et tous les 3 mois si l'envie lui prend?

Rien si le contrat est trimestriel

et si ça me convient pas, je me fais dégager avec un mois de préavis ? C'est quand même une sacrée épée de

Damoclès non ?

Si vous n'avez pas pris la précaution d'exiger des clauses un minimum protectrices... vous avez pris des engagements favorables au bailleur que vous devez respecter.

En tant que locataire de garage séparé on n'a donc aucune protection?

Uniquement celle du contrat et quelques dispositions du Code civil (droit à la jouissance paisible, rien sur le loyer)

Et le propriétaire peut augmenter quand bon lui semble et du montant qui lui chante?

Pas quand ça lui chante. Au moment prévu par le bail. En l'absence de clause en ce sens, il est engagé par le montant du loyer pour la durée du bail.

Contrairement aux baux de résidence principale très encadrés, les droits et devoirs de chaque partie sont régis par le bail. Il peut être extrêmement contraignant pour le bailleur, ou au contraire très souple.

A noter qu'une clause peut être un fil à la patte d'un locataire et au contraire être salvatrice pour un autre. Un locataire qui veut un garage pour deux mois a intérêt à un bail court, celui qui veut "s'installer" gagnera à signer un bail de plusieurs années avec un long préavis imposé au propriétaire.

Par yapasdequoi

mon contrat est renouvelé tacitement trimestriellement

ok. J'avais zappé cette clause.

Le bailleur peut donc augmenter le tarif chaque trimestre; sa seule limite (comme déjà dit) est la loi du marché.

Par John DS

Je vous remercie une fois de plus pour le temps que vous avez pris à me répondre :))

J'ai bien l'impression que ça se gâte pour moi :) après si c'est la loi, c'est la loi...

En parallèle à ma demande auprès de vous, j'ai vu cette réponse dans un autre forum qui expose à peu près la même situation que moi. Il y a qq points différents des vôtres.

Est-ce que vous pourriez me dire svp où se situe la différence avec vos explications?

"Concernant l'augmentation du loyer ;

La location d'un garage relève des règles s'appliquant aux contrats de louage de choses prévu aux articles 1713 et suivants du Code civil. Ainsi, la location peut donc être librement négociée par les parties en ce qu'il s'agit du montant du loyer, de la durée du bail, ou de toute autre disposition contractuelle. Toutefois, la révision du loyer n'est possible que si elle figure dans le contrat de bail. La révision ne peut avoir lieu qu'une fois par an et doit être demandée par le bailleur. Elle est calculée à partir de l'évolution de l'indice du coût de construction. Ainsi, le locataire ne peut pas supporter des augmentations de loyer chaque mois si le propriétaire en a décidé ainsi. Si rien n'est prévu dans le contrat, la location est à durée indéterminée et chaque partie peut y mettre fin quand elle le veut, sans avoir à justifier sa décision. La partie qui veut mettre fin au bail doit respecter le préavis prévu dans le bail. S'il n'y a pas de bail écrit ou si le bail ne mentionne pas la durée du préavis, celui-ci est fixé par l'usage des lieux. Enfin, si le preneur souhaite contester la hausse du loyer, celui-ci peut, après avoir notifié le bailleur par courrier, saisir la commission départementale de conciliation ou le cas échéant interroger directement le greffe du tribunal judiciaire du lieu dont dépend le bien loué par écrit sur ce point.

En l'espèce, votre bailleur ne peut pas augmenter le loyer selon sa volonté. En effet l'augmentation se calcule à partir de l'évolution de l'indice du coût de construction et peut intervenir uniquement à la date d'anniversaire du bail. Pour contester cette augmentation, nous vous recommandons dans un premier d'essayer de régler le litige à l'amiable en saisissant la commission départementale de conciliation ou le cas échéant de saisir le greffe du tribunal judiciaire du lieu de la location".

Encore merci :)

Par yapasdequoi

Tout dépend de ce qui est prévu dans votre bail.

Les clauses étant libres et convenues entre vous, elles s'imposent.

Le bail peut prévoir une révision trimestrielle ou annuelle, il peut aussi y avoir un indice de référence, ou encore une formule plus ou moins complexe.

Le bailleur vous informe à l'avance de son nouveau tarif, s'il ne vous convient pas vous résiliez selon les modalités indiquées au contrat.

Les réponses données par les forums ne sont jamais garanties.

Vous êtes libre de consulter un avocat ou votre assistance juridique.