



## Grosse augmentation

-----  
Par Solpat64

Bonjour à tous,

Je suis locataire particulier d'une maison ancienne depuis 20 ans. Mon bail date du 01/07/2003.

Le fils de mon propriétaire vient de me contacter afin d'augmenter mon loyer qui est à ce jour de 515 euros. Il me dit que par rapport à l'ICC mon loyer devrait être augmenté de 400 euros et qu'il a perdu 48?000 euros, car pas révisé depuis des années. Évidemment, je ne peux régler.

L'habitation est inchauffable de surcroît et mes dépenses énergétiques vont jusqu'à 2500 euros par an pour n'avoir que 12 à 17 dans la maison.

Que puis-je faire?(à part déménager) ? Merci à tous.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Pouvez-vous confirmer que c'est bien un bail de résidence principale (donc soumis à la loi de 1989) ?

Pouvez-vous vérifier ce que dit le bail à propos de la révision du loyer (au besoin recopiez la clause) ?

Si vous avez reçu un DPE lors de la signature du bail, comment est classé le logement ?

Il me dit que par rapport à l'ICC mon loyer devrait être augmenté de 400 euros

Ce n'est pas comme ça que ça marche. Pour un bail loi 1989, la hausse des loyers est encadrée.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311[/url]

il a perdu 48?000 euros, car pas révisé depuis des années

Ben oui, mais le bailleur n'avait qu'à l'augmenter conformément à la loi.

Déjà le fils de votre bailleur n'a rien à vous demander sauf s'il est tuteur de son père ou mandaté par lui (avec une procuration signée).

Que puis-je faire?(à part déménager) ?

Continuer à payer votre loyer comme d'habitude et ne pas paniquer. Si une hausse du loyer vous est officiellement réclamée, consultez l'ADIL.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

**RASSUREZ VOUS !**

Le fils ne peut rien demander sauf s'il est lui même propriétaire ou tuteur de son père : est-ce le cas ? S'il est devenu propriétaire du logement, il doit vous le notifier (courrier RAR) avec l'attestation du notaire.

De plus, le propriétaire doit exprimer clairement et par écrit sa demande de révision. Une demande orale n'a pas de valeur juridique.

La révision annuelle du loyer ne peut pas se baser sur l'ICC mais sur l'IRL selon l'article 17-1 de la loi 89-462.

Le bailleur peut aussi demander une réévaluation si le loyer est nettement sous-évalué. Mais il doit suivre la procédure de l'article 17-2 de la loi 89-462.

Et tout ce qui n'a pas été demandé dans le passé est perdu. Le bailleur peut seulement demander la révision sur

l'année en cours et à partir de sa demande.  
Aucune demande d'augmentation rétroactive n'est autorisée par la loi !

Et pour finir, la révision n'est plus autorisée si le DPE est F ou G. Si vous ne connaissez pas le DPE, vous pouvez le demander au bailleur dès lors qu'il vous demandera une révision annuelle.

Plus d'infos ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311[ur]

Et aussi auprès de votre ADIL.

-----  
Par Solpat64

Bonjour à vous et merci pour vos précieux renseignements.  
Mon propriétaire à 80 ans et plusieurs enfants. Pas de tuteur à ma connaissance.  
Nous sommes bien sous la loi de 1989 et aucun DPE n'a été établi à notre arrivée ni en cours de bail. À l'époque, ça ne devait pas être obligatoire.  
Il est précisé sur le bail que pour la révision, c'est bien l'ICC qui est pris en compte.  
Mon épouse, qui a fait un AVC en 2014, qui souffre de glaucome et qui se bat contre un cancer depuis deux ans, a été bouleversée, on ne s'y attendait pas.  
Nous n'avons jamais été augmentés, car mon propriétaire tenait à nous voir rester, en effet, nous avons toujours payé rubis sur l'ongle et avons toujours bien entretenu les lieux. Nous n'avons jamais rien demandé.  
J'ai calculé en fonction de l'IRL et nous devrions être à 640 euros approximativement. Je ne sais pas d'où sortent ces 900 euros de loyer et la perte de 48?000 euros.  
Pensez-vous que le calcul avec l'ICC pourrait l'expliquer??  
Ma modeste retraite ne me permet pas un tel montant et avec mon épouse qui a perdu, il y a des années, son activité?  
J'ai écrit à l'ANIL et j'attends leur réponse.  
Merci infiniment.  
Le combat continu?

-----  
Par yapasdequoi

Il est précisé sur le bail que pour la révision, c'est bien l'ICC qui est pris en compte.  
C'est fini. Maintenant c'est l'IRL.

cf l'article 17-1 de la loi 89-462

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Votre loyer actuel est de 515 euros.  
L'augmentation permet "un maximum" de 533 euros (le plafond de l'IRL à 3.5%.)

Pensez-vous que le calcul avec l'ICC pourrait l'expliquer??

On s'en fiche totalement.

Les prétentions de ce fils sont délirantes et il n'a aucun droit à vous réclamer quoi que ce soit.

Comme dit Isadore : "Déjà le fils de votre bailleur n'a rien à vous demander sauf s'il est tuteur de son père ou mandaté par lui (avec une procuration signée)."

S'il revient à la charge, demandez lui de vous écrire ses demandes par courrier... et que vous les montrerez au juge.  
Peut-être ça le calmera.

Donc (bis) RASSUREZ VOUS ! et attendez calmement la réponse de l'ADIL.

Et si ce fils revient vous casser les pieds, vous appelez la police et portez plainte pour harcèlement.