



Augmentation de loyer,

Par Thibeut

Bonjour,

Il y a quelques semaines, j'avais écrit un sujet sur ce forum, nous attendions de voir si notre propriétaire aller bouger. Ce qu'il a fait, lettre reçu aujourd'hui, avec augmentation de loyer de de 450? à 550?.

Vous me confirmez tous qu'il n'a pas le droit et ce malgré ce qui est dit sur la lettre?

Les informations ont été censuré volontairement avant de mettre l'image en ligne.

<https://zupimages.net/up/23/23/s5m5.png>

Par janus2

Bonjour,

Effectivement, si votre bailleur veut arguer d'un loyer sous-évalué, il y a une procédure bien précise pour cela dans la loi 89-462.

Article 17-2

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

I. - Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent I, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent I et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

II. - Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'augmentation qui en résulte ne peut donc pas se faire n'importe quand ni n'importe comment !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous aviez posé votre précédente question sous un autre pseudo ? ou vous l'avez effacée ?

J'aurais aimé relire l'historique...

Ensuite, concernant ce courrier :

1/ Votre fils (ni vous) ne doit pas intervenir. Vous pourriez être obligé de dédommager votre bailleur s'il prouve que vous avez nui à son processus de vente.

2/ Avez-vous reçu un congé pour vente ? Sinon le bailleur a-t-il prévu de vendre occupé ?

3/ L'augmentation de loyer est totalement injustifiée comme précisé par janus2.

Quelle est la date d'échéance de votre bail ?

Bail vide ou meublé ?

Quelles démarches avez-vous engagées pour les différents litiges soulevés dans le courrier ?

Par Thibeut

Re,
Merci Janus pour ce pavé, nous l'avons enregistré pour avoir les références des articles,

Yapasdequoi, vous avez commenté activement notre premier message, je vous l'envoie en message, j'avais enregistré la discussion avant de le supprimer

Par Thibeut

Désolé je n'arrive pas à accéder à ma messagerie privée,
D'ailleurs, tout le domaine internet d'www.forum-juridique.net a des ralentissements importants chez moi.

Par janus2

D'ailleurs, tout le domaine internet d'www.forum-juridique.net a des ralentissements importants chez moi.

Ici aussi, depuis au moins 2 jours, ça arrive de temps en temps...

Par Thibeut

En attendant je vais répondre à ceci :

Bonjour,
Vous aviez posé votre précédente question sous un autre pseudo ? ou vous l'avez effacée ?

J'aurais aimé relire l'historique...

Ensuite, concernant ce courrier :

1/ Votre fils (ni vous) ne doit pas intervenir. Vous pourriez être obligé de dédommager votre bailleur s'il prouve que vous

avez nui à son processus de vente.

2/ Avez-vous reçu un congé pour vente ? Sinon le bailleur a-t-il prévu de vendre occupé ?

3/ L'augmentation de loyer est totalement injustifiée comme précisé par Janus2.

Quelle est la date d'échéance de votre bail ?

Bail vide ou meublé ?

Quelles démarches avez-vous engagées pour les différents litiges soulevés dans le courrier ?

Concernant le premier point, ne pas répondre, nous comptons écrire un recommandé nous aussi, mettant en lumière ce que lui n'a pas fait, et ce que nous avons dû faire. Tout en lui précisant qu'il n'avait pas le droit d'augmenter le loyer de cette façon.

Concernant le deuxième point, nous n'avons rien reçu, juste ce courrier.

Concernant le troisième point, nous avons déjà eu l'information, nous pensions que c'était des paroles en l'air, donc nous n'avons rien fait.. Nous contacterons l'ADIL demain matin, ainsi que notre avocat vu que nous avons une preuve écrite.

Concernant les questions de fin, nous n'avons plus le bail.. Comme j'avais expliqué, ma mère pensait que le bail n'était plus valable car trois changements de propriétaire.... Et elle l'a jeté, c'est une connerie de sa part, mais ce qui est fait, est fait..

Le bail est vide, et nous n'avons engagé aucune démarche.

Par Thibeut

Je rajouterais aussi, que nous ne payons pas chère le loyer c'est vrai...

Toutefois, la maison est sur une nappe phréatique, nous avons une cave équipée de puis qui récupère l'eau, nous devons vider les puits une fois par mois... Et il y a une certaine humidité dans l'air à cause de ces puits. La maison est insalubre, et aucune réparation ne peut être faite, sans engager des milliers et des milliers d'euros, pour un résultat non garanti!

Je n'ai pas menti à l'agence immobilière, c'est même eux qui nous ont dit "Allez y, le propriétaire est pas là" Sans commentaire vu qu'il leur ont répété par derrière...

Par hasard, est-il vrai que si un acheteur achète quelque chose, un immeuble en l'occurrence, et qu'il se rend compte qu'il y a eu des vices cachés, il a le droit de "casser" la vente ?

Par yapasdequoi

Si le vendeur cache sciemment des anomalies, on parle de dol (pas de vice caché). Dans ce cas la vente peut être annulée.

Mais ce n'est pas votre problème ? Vous auriez voulu acheter cette maison ?

Je vous recommande la plus grande discrétion lors des visites. Vous êtes présent (ou votre fils) pour surveiller vos affaires et c'est tout.

Par Thibeut

Non nous ne la voulons pas.

Mais merci de l'information, donc au final si l'acheteur l'aurait achetée, et aurait vu un "dol" il aurait pu casser la vente...

Oui à l'avenir on se tairas...

Par AGeorges

Bonsoir Thibeut,

Vous noterez que le début de l'article cité par Janus ne s'applique qu'au renouvellement de bail. Si ce n'est pas le cas, cet article n'est pas applicable.

Ce n'est pas ce fait (s'il était avéré) qui permettrait à votre bailleur de modifier le loyer n'importe quand.
Si votre loyer est 'intéressant', c'est que les propriétaires successifs n'ont jamais fait jouer les clauses d'augmentation qui auraient pu être inscrites à votre bail.
Et dans ce cas, une révision ne peut s'appliquer que selon les règles d'indice définies et pour la dernière année.
Un rattrapage des années précédentes est illégal.

Une augmentation de loyer possible non appliquée est juste perdue pour le bailleur. C'est ce que dit la loi.

NB. La perte de votre bail vous met dans le cas général, sans savoir si le loyer était prévu SANS augmentation.

Par yapasdequoi

Avec ce seul courrier, vous pouvez contester l'augmentation du loyer par courrier RAR au bailleur.
Ensuite il peut insister et vous resterez de marbre.
Laissez le tempêter et/ou saisir le tribunal.
Il devra devant le juge justifier ses prétentions.
Il y a même des chances qu'il fournisse une copie du bail (que vous garderez précieusement cette fois !)

Par janus2

Vous noterez que le début de l'article cité par Janus ne s'applique qu'au renouvellement de bail. Si ce n'est pas le cas, cet article n'est pas applicable.

Il me semble avoir écrit en conclusion :

L'augmentation qui en résulte ne peut donc pas se faire n'importe quand ni n'importe comment !

Par AGeorges

@Janus

"Dire l'augmentation QUI EN RESULTE" implique bien que vous parlez de l'ajustement au RENOUELEMENT.

Que ceci soit ou pas limité est une chose, mais si, dans le cas de figure, Thibeut N'EST PAS en renouvellement de contrat (le courrier du bailleur n'en fait pas mention), alors c'est l'ensemble de la référence que vous donnez qui n'est pas applicable.

Le bailleur a bien dit "votre prochain loyer sera porté à nnn?", sans AUCUNE référence à un bail renouvelé.
N'est-ce pas ? Ou n'ai-je pas bien suivi ?

Par yapasdequoi

Encore une polémique inutile.
L'article 17-2 cité se suffit à lui-même.

Par janus2

"Dire l'augmentation QUI EN RESULTE" implique bien que vous parlez de l'ajustement au RENOUELEMENT.

Que ceci soit ou pas limité est une chose, mais si, dans le cas de figure, Thibeut N'EST PAS en renouvellement de contrat (le courrier du bailleur n'en fait pas mention), alors c'est l'ensemble de la référence que vous donnez qui n'est pas applicable.

Je pensais avoir été clair et, à mon avis, tout le monde a compris ... sauf vous !

J'expliquais à notre ami que, pour augmenter un loyer sous-évalué, ce qui est bien son cas, il y a une procédure bien précise. Je lui ai cité l'article de la loi 89-462 qui la traite.

Effectivement, cette augmentation n'est possible qu'au renouvellement du bail et en respectant scrupuleusement la procédure.

Ma conclusion était donc que son bailleur ne pouvait pas se prévaloir du loyer sous évalué pour procéder à son augmentation dans le cas précis.

C'est ce que, à part vous, on comprend de ma phrase :

L'augmentation qui en résulte ne peut donc pas se faire n'importe quand ni n'importe comment !

- Ne peut pas se faire n'importe quand, puisque seulement lors du renouvellement, ce qui n'est pas son cas

- Ne peut pas se faire n'importe comment, puisque la procédure décrite dans l'article doit être suivie scrupuleusement.

Aller, faites-vous plaisir, continuez à polémiquer...

Moi j'arrête là !

Par ESP

Bonjour à tous.

Ageorges, vous pouvez apporter vos propres réponses au sujet proposé, mais veuillez éviter la provocation, SVP.