



Augmentation loyer garage et réglementation

Par Pseudo2025

Bonsoir,

En 2017, nous avons signé un contrat pour la location d'un garage indépendant de notre logement. Ce dernier stipule, au sujet du loyer et des charges que " A moins que la loi n'en dispose autrement, le loyer peut être adapté une fois par an, à la date anniversaire du bail."

Régulièrement, mais pas les premières années, le propriétaire nous a envoyé un courrier fixant un nouveau montant, à chaque fois, un nombre sans décimales. Dans ce courrier, il précise que " l'augmentation annuelle prévue par la loi du 6/07/1989 devra intervenir à la date anniversaire". Au départ, le montant était de 45 euros, puis 48, puis 50, puis 52 en 2024. Cette fois, il nous demande de passer à 55 euros. Or, l'ICC a baissé entre le T1 2024 et le T1 2025 (le T1 étant le seul publié au moment de la date anniversaire). Même s'il semblerait, après recherches sur internet, que les locations de garages indépendants d'une habitation échappent à l'obligation de se soumettre à l'ICC, le propriétaire a-t-il le droit d'imposer des augmentations sans jamais justifier sur quoi il s'appuie pour les calculer.

Peut-il se référer à cette loi tout en décidant arbitrairement du montant de l'augmentation alors que cette loi réglemente le taux d'augmentation ? En vous remerciant par avance pour votre éclairage

Par janus2

Bonjour,

La location d'un garage seul n'est pas soumise à la loi 89-462 qui régit la location de logement à titre de résidence principale.

Ainsi, les modalités d'indexation des loyers qui y figure ne sont pas applicables à la location de garage.

Dans votre cas, c'est le contrat et lui seul qui fixe les règles d'augmentation du loyer.

Il est d'ailleurs étrange de parler à la fois de la loi 89-462 et d'ICC. En effet, l'ICC n'est pas l'indice retenu par cette loi, c'est l'IRL.

Par Pseudo2025

Merci pour votre réponse. Si, comme c'est le cas nous concernant, le contrat ne donne aucune précision sur les modalités d'adaptation du montant du loyer, le propriétaire a-t-il le droit de fixer lui-même, à sa convenance, le montant de l'augmentation ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Oui le propriétaire peut fixer le loyer qu'il veut et sa référence à la loi de 89 et hors sujet.

Si ce nouveau loyer ne vous convient pas vous avez la possibilité de résilier le bail.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce bail est soumis aux seules dispositions du code civil qui laisse aux parties une très grande liberté.

Ce qui ne va pas dans ce bail est que la révision du loyer est laissée à la discrétion du seul bailleur. C'est complètement aberrant. Un contrat est un accord entre différentes personnes. Il faudrait négocier avec le bailleur un avenant signé des deux parties qui préciserait les modalités d'une révision annuelle. Une révision selon l'évolution de l'ICC serait une bonne solution.