



Revalorisation du loyer

Par honnest

Bonjour,
Nous avons signé mon conjoint et moi même un bail d'habitation en zone tendue en février.
Bordeaux étant maintenant une ville soumise à l'encadrement des loyers nous cherchons à nous reloger car nous estimons notre logement actuel trop cher en comparaison aux prestations qu'il propose (insalubrité, moisissures, 28m carré pour 870?).
Là n'est pas la question mais c'est ce qui m'a poussé à relire mon bail d'habitation.

Il se trouve que les anciens locataires du logement payaient 801? pour ce logement et ont quitté l'appartement le jour de notre état des lieux (les 18 mois sont donc exclus et aucuns travaux n'ont été faits).
Dans notre bail l'agence stipule que notre bailleresse est parfaitement informée que la hausse ne doit pas dépassée 50% de la différence entre le montant du loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage (aucune preuve n'est jointe en index au bail concernant les loyers observés dans le voisinage) et le dernier loyer appliqué au locataire précédent.
L'agence mentionne deux fois, lors du détail des conditions financières « le propriétaire parfaitement informé, déclare, à ses risques et périls et sans recours contre le mandataire ».
C'est pourquoi nous souhaiterions en savoir plus sur cette revalorisation.
Était elle justifiée et légale?
Si ce n'est pas le cas, quels recours s'offrent à nous?
Pouvons nous demander à notre bailleresse de nous rembourser cette différence et de payer dès lors le même montant que les précédents locataires?

En vous remerciant par avance pour votre aide,
Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour
L'encadrement des loyers est en vigueur à Bordeaux depuis le 15 juillet 2022.
Vous avez signé en février et donc n'êtes pas concerné.
Pour plus d'informations consultez l'ADIL.

Par AGeorges

Bonjour Honnest,

Une interrogation rapide du net donne des prix de location au m2 à bordeaux entre 13? et 21?. Ce dernier chiffre est dit "au plus haut".
En divisant votre loyer par la superficie que vous annoncez, on trouve 31?/m2. Ce montant semble donc tout à fait exagéré.
Ce, d'autant plus que votre logement parait loin d'être dans un état impeccable.
Le calcul est supposé uniquement s'appliquer au loyer, sans les charges.

Consultez le site de Bordeaux-Métropole. Le sujet y est abordé. Soit vous trouvez un autre logement auquel s'appliquera l'encadrement des loyers dont a parlé Yapasdequoi, soit vous devez attendre le prochain renouvellement si la loi (il s'agirait d'une expérimentation) est encore valide.

Par honnest

Bonjour, je vous remercie pour vos réponses cependant je souhaite préciser car je pense avoir mal formulé ma question c'est pourquoi je n'ai pas eu de réponse.

Je suis parfaitement informée concernant l'encadrement des loyers qui n'est pas à prendre en compte concernant le montant de mon loyer (bail signé en février). Je crains d'avoir fais une digression qui vous a mené à me répondre sur un sujet dont il n'est pas question.

Ma question concerne la revalorisation du loyer entre le locataire précédent et le locataire qui signe le nouveau bail. Dans quel cas, le bailleur peut il réévaluer le loyer à la hausse?

J'ai trouvé des informations sur le web disant que sans travaux ou non occupation depuis 18 mois il était impossible pour le propriétaire de réévaluer le loyer entre les deux baux.

Aussi, le mandataire stipule explicitement à deux reprises que le bailleur est parfaitement informé et qu'il mentionne à ses risques et périls et sans recours contre le mandataire le montant du loyer du précédent locataire ainsi que le fait que le montant du nouveau loyer ne peut pas être supérieur à 50% de la différence entre le précédent loyer et le loyer de référence déterminé dans le voisinage.

A savoir que le montant déterminé dans le voisinage n'est pas renseigné et qu'aucune preuve de loyer observé dans le voisinage n'est jointe au bail.

Pour parler plus familièrement et être mieux comprise, je pense qu'il est explicitement écrit dans mon bail que je paie 50% de trop chaque mois et que l'agence se dédouane de toute responsabilité.

Si c'est le cas je demanderai à ma bailleresse de me rembourser l'intégralité du trop perçu.

Seulement, je veux être sûre de ce que j'avance avant d'informer mon agence que je ne réglerai pas le dernier mois de préavis dans sa totalité et que je suis dans mon plein droit.

En vous remerciant par avance,

Trop nombreux sont les propriétaires qui profitent de l'ignorance ou de la crédulité de leurs locataires,

L'agence me réclame aujourd'hui une participation de 98% à la taxe foncière de ma bailleresse pour taxe d'ordures ménagère alors que celle ci est comprise dans les charges locatives forfaitaires que je paie en sus de mon loyer chaque mois, encore une digression certes, pour vous expliquer à quel cas je me confronte actuellement.

Bien cordialement

HONNEST

Par AGEorges

Bonsoir Honnest,

En cas de locations qui se suivent 'presque', le plus souvent, l'ancien loyer est maintenu.

Pour ne pas l'être, il faudrait que la dernière augmentation du locataire précédent ait plus d'un an. En effet, dans ce cas, le propriétaire est autorisé à aligner le loyer sur la progression de l'IRL.

Deux exemples :

1. L'ancien locataire part en 12.2021, il a été augmenté en juin 2021. Vous arrivez en février. Le loyer ne change pas. Il a été augmenté 9 mois avant. Vous ne serez pas augmentés avant 1 an.

2. L'ancien locataire part en 12.2021, il est là depuis plusieurs années, et son loyer n'a jamais été augmenté.

Pour calculer le vôtre, valide à partir du 1er février 2022, avec un indice de référence au 4T2021, le propriétaire applique la variation d'indice entre le 4T2020 et le 4T2021, soit 1,61%. Les indices sont sur le net. Tapez "IRL".

Résultat 814%. Le propriétaire a triché !