



Augmentation de loyer d'une maison en location.

Par Visiteur

Bonjour,

Cela fait plusieurs années que je n'augmente pas le loyer d'une maison en location (Besson), je désire faire une augmentation à la prochaine date anniversaire, quel indice dois-je prendre? celui de la dernière année où l'augmentation a été faite ou celui de l'année dernière.

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Bonjour,

Cela fait plusieurs années que je n'augmente pas le loyer d'une maison en location (Besson), je désire faire une augmentation à la prochaine date anniversaire, quel indice dois-je prendre? celui de la dernière année où l'augmentation a été faite ou celui de l'année dernière.

Cordialement

Conformément à l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, deux choses sont envisageables.

A la date d'anniversaire du bail, lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, l'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder 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. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

Ansuite, lors du renouvellement du contrat, le loyer peut donner 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 dans les conditions définies à l'article 19.

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

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du présent c 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 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 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant du d ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Le bail a pris effet le 1er août 2005 (loyer fixé à l'époque à 850 euros) avec l'indice du 1er trim 2005 à 1269,50 et se termine le 31 juillet 2011. Il y avait une revalorisation possible tous les ans qui n'a pas été appliquée systématiquement. Le loyer actuel est de 880 euros. C'est une maison dépendant de la loi Besson neuf. Si j'applique l'augmentation par rapport à l'indice du 1er trim 2010 le loyer passe à 1006 euros. Ai-je le droit de faire une telle augmentation? Jusqu'où puis-je aller? Le renouvellement du bail est prévu par tacite reconduction. Que puis-je faire sans aller vers des difficultés qui se révéleraient incontournables (le locataire devient de plus en plus mauvais payeur).

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Le loyer actuel est de 880 euros. C'est une maison dépendant de la loi Besson neuf. Si j'applique l'augmentation par rapport à l'indice du 1er trim 2010 le loyer passe à 1006 euros. Ai-je le droit de faire une telle augmentation?

Vous devez faire une erreur de calcul.

En effet, comme mentionné dans mon premier message, l'augmentation de loyer, à la date d'anniversaire, ne peut pas dépasser la variation de l'indice de référence des loyers (le dernier si le contrat le prévoit).

Or, la variation annuelle au premier trimestre 2010 est seulement de 0.9%.

Le renouvellement du bail est prévu par tacite reconduction. Que puis-je faire sans aller vers des difficultés qui se révéleraient incontournables

Si le locataire est un mauvais payeur, alors cela rend toujours possible les difficultés quand bien même vous mettez bien les formes, il y a toujours un risque que le locataire ne paie pas ou attendre une procédure d'expulsion.

Cela étant, tout est bien décrit dans mon premier message. 6 mois avant le terme, vous faites valoir l'augmentation de loyer (sans plafonnement). Après quoi, si le locataire refuse, vous pouvez saisir le juge.

Très cordialement.