



Augmentation de loyer

Par Toubabou

Bonsoir à tous,
L'Oncle à mon épouse possède une maison d'environ 150 m² qu'il loue. Il n'a pas augmenté le loyer depuis 2001. Loyer s'élevant à 375 €. Le bail a été signé le 27 mars 1989.
Pourriez-vous me dire de combien il pourrait augmenter le loyer, quand et sur quels textes se baser?
Merci par avance.
Toubabou

Par janus2

Bonjour,
La procédure pour les loyers sous-évalués est prévue à l'article 17-2 de la loi 89-462 :

Article 17-2
Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 139

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 article, 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 article 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.

Par Toubabou

Bonjour Monsieur,
Je vous remercie beaucoup pour vos informations.
Cordialement,
Toubabou

Par gocaution95

Normalement, l'augmentation doit être signifiée avant la date anniversaire de révision du loyer. Tout retard fait perdre l'augmentation sur les mois échus. On ne peut donc pas vous faire une augmentation rétroactive.

[url=<https://www.cautionloyersuisse.ch/>]garantie de loyer[/url]

Par Toubabou

Bonjour,
Merci beaucoup
Jean-Marie