



Avenant au bail pour augmentation loyer

Par Fellersen

Bonjour

Nous sommes locataires d'une maison depuis mai 2017.
Dans le bail d'origine aucune clause de révision de loyer.

Le propriétaire est venu après 5 ans en mai 2022 nous demander si on pouvait discuter pour augmenter le loyer.

Il nous a préparé un avenant au bail révision du loyer, augmentant le loyer mensuel de 50? et ajoutant la clause de révision de loyer par la suite au 1er janvier.

2 questions :

- Ce type d'avenant au contrat de bail est-il légal ?
- Si l'on accepte (afin de garder des rapports cordiaux, "H to H", et aussi car ma conjointe me met un peu la pression, elle n'aimerait pas qu'il décide tout à coup de récupérer son bien et de nous demander de partir), aura-t-il le droit de réviser à nouveau le loyer au 1er janvier 2023 (comme précisé dans l'avenant, clause de révision au 1er janvier par la suite) alors que la révision de 50? a déjà été faite en mai 2022 soit 7 mois avant ?

À dispo pour plus d'infos, merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes libre d'accepter ou de refuser cet avenant.

Et pourquoi accepter ? Le loyer est-il "manifestement sous-évalué par rapport au marché local" ?

Si c'est le cas, il y a un formalisme à respecter, et notamment donner des références de locations similaires dont le loyer est plus élevé.

Et cette augmentation ne peut se faire qu'à la date de renouvellement du bail, soit mai 2023.

référence :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312[ur
rl]

Si vous acceptez cet avenant, la révision annuelle se fera tous les ans à la date indiquée, y compris le 1er janvier 2023, sauf s'il est ECRIT dans l'avenant que la prochaine révision sera au 1er janvier 2024.

Et votre bailleur ne peut pas vous dire de "partir" juste comme ça. Là encore, il doit donner congé en respectant la loi, soit au moins 6 mois avant l'échéance et pour un motif légitime (vente, reprise ou motif sérieux comme des impayés.) C'est sans doute ce qu'il choisira si vous refusez l'avenant, MAIS s'il reloue ensuite, vous pourrez obtenir des dommages et intérêt pour congé frauduleux.

Mon conseil : refusez l'avenant et consultez l'ADIL si vous recevez un congé ensuite.

Par Fellersen

Merci beaucoup pour votre réponse.

Malheureusement nous avons déjà signé l'avenant et accepté cette révision, comme précisé pour deux raisons : maintenir des rapports cordiaux avec notre proprio et ne pas s'engager dans une "guerre" et également par la crainte de ma conjointe que le propriétaire récupère son bien et après devoir se lancer dans de longues procédures etc..... Tant pis!

Par yapasdequoi

Alors pourquoi poser la question ?

C'est trop tard maintenant pour revenir en arrière. Vous payerez donc ainsi le prix de votre "tranquillité".

Par janus2

Bonjour,

Autant signer un avenant pour ajouter une clause d'indexation à un bail qui n'en comporte pas est légal, autant augmenter le loyer par avenant est illégal !

La loi 89-462 d'ordre public encadre les possibilités pour le bailleur d'augmenter le loyer or, elle ne permet pas une augmentation spontanée ne reposant sur rien comme les 50% que vous avez accepté.

Par yapasdequoi

Encore faut-il maintenant le contester juste après l'avoir signé... C'est un peu contradictoire avec la volonté de garder de "bonnes relations".

Soit on fait valoir ses droits, soit on s'écrase. Chacun est libre de son choix.

Par Nihilscio

Bonjour,

autant augmenter le loyer par avenant est illégal !

Ce qui serait illégal serait une augmentation unilatérale du loyer au motif qu'il est sous-évalué.

Mais il parfaitement légal de s'entendre conventionnellement sur une révision du loyer.

Cette augmentation, qui correspond probablement à l'évolution des loyers depuis 2017, n'aurait pas été accordée par un tribunal. Mais si les deux parties se sont mises d'accord et que l'accord du locataire n'a été extorqué ni par une pression qui serait une forme de violence ni par des manoeuvres frauduleuses, il y a un contrat parfaitement légal et le contrat fait la loi entre les parties.

Par janus2

Bonjour Nihilscio,

La loi 89-462 étant d'ordre public, on ne peut pas y déroger par convention ou contrat. Toute clause, même acceptée des parties, contraire à la loi, est réputée non écrite.

"le contrat fait la loi entre les parties" : pas quand il est contraire à une loi d'ordre public.

Par Nihilscio

Ni l'indexation nouvellement convenue ni le nouveau loyer ne sont en soi contraires à l'ordre public. Si le bail modifié par l'avenant était nouveau, il n'enfreindrait pas la loi du 6 juillet 1989. Il est toujours possible aux parties à un contrat de modifier celui-ci de gré à gré.

Le locataire n'était pas obligé d'accepter l'avenant et le bail aurait pu se poursuivre dans les termes convenus en 2017 mais, comme il l'a accepté librement, il est maintenant lié par ce nouveau contrat. Il n'est pas courant qu'un locataire fasse une fleur à son bailleur, mais ce n'est pas interdit.