



## Litige augmentation loyer

-----  
Par EmmaG

Bonjour, voici mon problème.

Le 8 août 2022, j'ai reçu ce mail de mon propriétaire :

"J'ai décidé de reporter la vente de l'appartement.

Je vais établir un nouveau bail.

Le loyer basé sur l'indice INSEE d'août 2018 n'a jamais été réévalué (base INSEE 127,77 - 2T 2018)

Le loyer du nouveau bail s'établira à partir de septembre 2022 à 414 euros par mois hors charges (base INSEE 135,84)

Je vous le transmet courant août.

Merci de modifier le virement en conséquence.

Cordialement"

Pour moi il s'agissait d'une augmentation du loyer lors d'un renouvellement du bail (mon loyer était à 390? hors charges à la base). Je m'attendais donc à recevoir et à signer un nouveau bail, comme indiqué dans son mail, sauf que je ne l'ai jamais reçu. N'ayant pas de nouvelles du propriétaire, je n'ai donc pas modifié mon virement.

Le 1er novembre 2023, soit plus d'un an après, le propriétaire me réclame 360? d'impayés suite à ce mail (24? x 15 mois), en essayant de faire passer ça pour une révision annuelle du loyer en cours de bail que je n'aurais pas prise en compte.

Suis-je en tort ? Le propriétaire est-il en droit de réclamer cet argent ?

Sachant qu'il refuse de me fournir une quittance de loyer si je ne paie pas.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez déjà un bail en cours ...Il n'y a (avait) donc pas lieu de signer un nouveau bail.

cf article 10 (location vide) de la loi n°89-462 :

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé. (ce qui revient au même)

Votre bail est pour une location vide ou meublée ? quelle est la date de signature ? et ce bail prévoyait-il une révision annuelle ?

Ou alors vous aviez reçu un congé pour vendre ? Si oui à quelle date ?

-----  
Par EmmaG

Merci pour votre réponse.

C'est une location meublée. La date de signature est le 1er août. Oui il prévoyait une révision annuelle.

Il m'avait indiqué qu'il souhaitait le mettre en vente, sans que ce soit officiel, puis finalement il a changé d'avis.

Par ailleurs, le bail a été renouvelé depuis, en décembre 2023, et il mentionne :

"Le montant du loyer mensuel est fixé à 428 euros hors charges et une provision pour charges de 30 euros. Ce loyer s'applique à compter du 1er décembre 2023. [...] Le preneur verse au jour de la signature du présent bail au Bailleur la somme de 420 euros correspondant au loyer calculé d'août pour le premier mois de location (loyer et provisions pour charges)"

Donc pour moi il n'y avait pas de problème, mais le propriétaire continue de me réclamer l'argent même en ayant signé ce nouveau bail.

-----  
Par yapasdequoi

Mais il ne fallait pas signer ! Votre bail initial reste valide indéfiniment.  
Sauf si le nouveau document indique que c'est un avenant qui annule et remplace le précédent ?

Il n'est d'autre part pas légal de faire une révision a posteriori. Une demande de révision s'applique à la date de la demande et ne peut pas dépasser la variation sur 1 an de l'indice de référence.

L'article 17-1 prévoit :

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

Il est parfaitement possible de vous réclamer des impayés liés à la révision annuelle. Il faudrait quand même vérifier le calcul.

Consultez votre ADIL avec vos documents. Je n'ai pas assez d'infos pour vérifier à votre place.

-----  
Par EmmaG

D'accord je ne savais pas...

Sur le nouveau document il y a écrit "Le contrat a pris effet le 01/08/2018. Le présent contrat est un renouvellement pour la période commençant le 01/08/2023."

Donc si j'ai bien compris le propriétaire peut dire que dans le mail c'était en fait une révision annuelle et me réclamer l'argent, même si il est indiqué le contraire dans son mail et dans le bail ?

Les délais pour avoir un rdv avec l'ADIL de mon département sont malheureusement assez longs :(

-----  
Par yapasdequoi

Oui il peut.

Maintenant la question à résoudre c'est combien !

-----  
Par EmmaG

Le calcul était juste normalement.

Je vous remercie d'avoir pris le temps de me répondre, sur ce je vais à présent me délester de 360?...

-----  
Par janus2

Vous avez déjà un bail en cours ...Il n'y a (avait) donc pas lieu de signer un nouveau bail.  
cf article 10 (location vide) de la loi n°89-462 :

L'article 10 ne concerne pas les meublés. Pour les meublés, le bailleur a le droit de modifier les termes du bail suivant l'article 25-8 : "Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an."

-----  
Par yapasdequoi

Janus : j'ai précisé "location vide".

L'information que c'est un meublé a été donnée ensuite.

La critique est aisée l'art est difficile.

Le montant de 360 euros n'est pas forcément justifié.

Il faut reprendre les indices officiels et vérifier qu'ils n'ont pas été appliqués rétroactivement.

-----  
Par janus2

La critique est aisée l'art est difficile.

Certes, mais sans liberté de blâmer, il n'est pas d'éloges flatteurs.

-----  
Par yapasdequoi

C'est bien ce que je disais ...