Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Revalorisation excessive d un loyer ?

Par coconut

Bonjour , ma fille étudiante en médecine est locataire sur ANGERS d'un petit studio .

Le propriétaire decide d'augmenter le loyer au 1er juillet selon les nouveaux indices

601/1886*2037 (nouveaux indices)=641 +28 euros de charges soit 679 euros

au lieu de 601/28=629 euros

soit une augmentation de 50 euros soit une augmentation de pres de 8.3 pourcent

J'ai le sentiment qu'il y va fort...Est il dans son bon droit?

j'ai trouvé cela sur le net:

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723

si je comprends bien l'augmentation est plafonnée a 3.5%

alors qui est dans le juste ? y a t il quelquechose qui m'echappe ?

Merci d'avance pour votre éclairage qui permettra de discuter sereinement avec le propriétaire

---
Par janus2

Bonjour,

601/1886*2037 (nouveaux indices)=641 +28 euros de charges soit 679 euros

au lieu de 601/28=629 euros

D'où sortent ces indices ???

Si le trimestre de référence est le 1er trimestre, l'indice T1 2023 est de 138.61, le T1 2022 était de 133.93.
Avec un ancien loyer de 601?, cela ferait donc 601*138.61/133.93 = 622?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pouvez vous nous recopier ce qui est prévu au bail :
date de la révision
IRL de référence.

Les indices utilisés dans ce calcul ne ressemblent pas à l'IRL....

Par morobar

Bonjour,
SI le logement (meublé) n'est pas la résidence principale du locataire, le choix d'un indice est libre simplement précisé au bail.
L'IRL n'est obligataire en meublé que pour la résidence principale.

Par AGeorges

Bonjour Coconut,

Les indices que vous indiquez sont ceux de l'ICC.
Et l'augmentation annuelle de l'ICC au 4ème trimestre 2022 est supérieure à 8%.

Au plus probable, le bail de votre fille n'est pas soumis à la loi de 89, et ses règles de révisions sont basées sur l'ICC.

Il reste à voir si cela est légal.
Pour cela, il faut en dire plus. Durée du bail, type de bail. Ce qui est curieux est que vous parlez de renouvellement. En principe, un bail d'étudiante est pour 9 mois. Donc, merci de clarifier. Pour un bail de location 'normal', l'utilisation de l'ICC est interdite depuis longtemps.

Par janus2

SI le logement (meublé) n'est pas la résidence principale du locataire, le choix d'un indice est libre simplement précisé au bail.

Bonjour,
La cours de cassation a rappelé plusieurs fois que le logement que loue un étudiant pour ses études est sa résidence principale. Peu importe qu'il rentre chez ses parents le week-end et les vacances.

Par janus2

Ce qui est curieux est que vos parles de renouvellement. En principe, un bail d'étudiante est pour 9 mois.

Un étudiant n'est pas obligé d'avoir un bail spécial étudiant. Il peut avoir un bail classique, meublé ou vide...

Par yapasdequoi

Et qu'elle soit étudiante n'implique pas nécessairement que ce soit un bail "étudiant", c'est éventuellement un bail "résidence principale" renouvelable et révisable.

Mais comme dit plus haut c'est l'IRL qu'il faut utiliser, pas autre chose.

Par coconut

je vous poste le lien des images du contrat

https://postimg.cc/gallery/wBgcYXF

Merci pour vos commentaires eclairés

Par yapasdequoi

La révision du loyer n'étant pas prévue au bail, le montant du loyer reste fixe.

Vous pouvez aussi montrer ce bail à votre ADIL.

Par AGeorges

Bonsoir Coconut,

Apparemment, votre bail ne contient AUCUNE clause de révision du loyer valide et validée, ni pendant le contrat ni suite à un renouvellement.

Une clause est prévue, mais elle ne parle que de l'IRL, et non de l'ICC, et elle n'est pas renseignée. Idem pour le cas de

renouvellement.

De plus, aucun indice de départ n'est indiqué.

Le bailleur ne peut donc pas augmenter le loyer. Du tout.

Il s'agit d'un bail de location meublée, valable un an et renouvelable dans les mêmes conditions à l'échéance qui serait le 2 mai.

Par janus2

Donc c'est bien un bail meublé classique soumis à la loi 89-462. Encore un bailleur qui n'y connais rien, comme mes camarades, je vous confirme que le loyer ne peut pas être indexé puisque la clause d'indexation est absente.
Cependant, attention, car en meublé c'est un peu différent d'un bail vide, le bailleur peut modifier des clauses du bail à l'échéance. C'est trop tard pour cette fois, mais à voir combien de temps votre fille veut rester dans ce logement...

Loi 89-462 :

Article 25-8

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 82
[...]
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 coconut

Merci beaucoup pour ces precisions fort utiles

Le propriétaire risque de ne pas être content mais d'un autre côté , il n'y est pas allé avec le dos de la cuillère

---
Par AGeorges

Coconut,
Si vous voulez rester dans ses bonnes grâces, sans y être obligé(e) par le bail, vous pouvez proposer une augmentation sur la base de l'IRL.
Vous obtenez (avec le net c'est facile) les deux valeurs de l'IRL connu pour mai 2022 et mai 2023 (soit celui du 4T, soit celui du 1T qui précède selon la date de diffusion), et vous calculez la révision possible en vérifiant la règle des 3,5%, applicable à certains indices.

Mais pour me répéter, vous n'y êtes pas obligé(e) du tout.