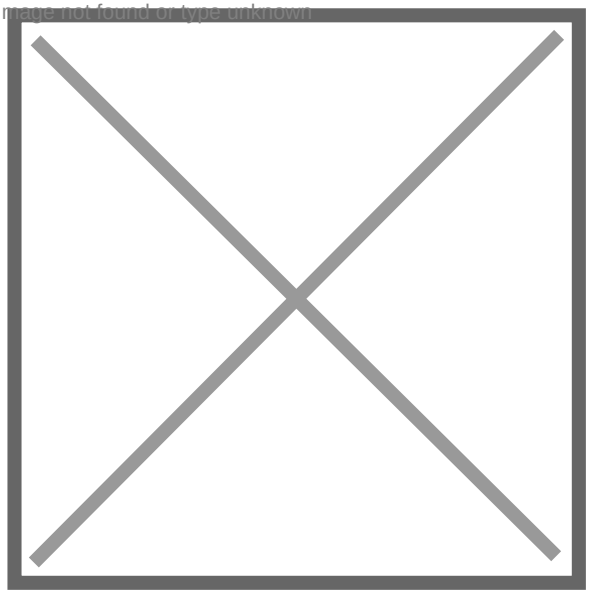
Image not found or type unknown



Je suis locataire : révision de mon loyer par mon propriétaire

Par **ptitecerise**, le **17/12/2008** à **15:35**

bonjour,

je suis locataire de mon appartement depuis le 01/04/08, et j'ai reçu un courrier cette smeaine de mon proprietaire m'informant de la revision de mon loyer.

est-ce possible? ne doit-on pas attendre l'anniversaire d'emmenagement pour augmenter le loyer?
soit au 01/04/09.

serait -il possible de me donner les articles ou lois se reportant à ce sujet.

Merci d'avance.

Par **jeetendra**, le **17/12/2008** à **19:20**

bonsoir, voici un copié collé pour vous répondre, textes de loi à l'appui, cordialement

Comment réviser un loyer d’habitation ?
Attention

L’article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d’achat a modifié l’indice de

référence des loyers créé par l’article 35 de la loi 2005-841 du 26 juillet 2005.

La nouvelle référence de révision des loyers est entrée en vigueur le 10 février 2008 (loi n° 2008-111 du 8 février 2008). La loi n°2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d’achat précise dans son article 9 que l’indice de référence des loyers se substitue à l’indice de référence des loyers défini à l’article 35 de la loi 2005-841 en matière de révision des loyers en cours de bail (dans l’article 17d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

L’indice de référence des loyers d’un trimestre donné correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l’indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Cet indice est calculé sur une référence 100 au quatrième trimestre de 1998. L’évolution de l’indice de référence intervenant dans la révision des loyers d’habitation est arrondie à deux décimales.

[fluo]Il ne faut pas confondre :

a) la révision du loyer qui intervient chaque année en cours de bail (loi n° 89 - 462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 - article 17 d)

avec

b) l’augmentation que le propriétaire peut proposer à l’occasion du renouvellement du bail, lorsque le loyer est manifestement sous-évalué par rapport à celui des logements comparables du voisinage (article 17 c)[/fluo]

ou bien

c) la majoration du loyer en cours de bail, consécutive à la réalisation par le bailleur de travaux d’amélioration (article 17 e)

Ce qui suit ne traite que des procédures de révision annuelle du loyer, c’est-à-dire du point a) ci-dessus.

La réglementation

"Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L’augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l’indice de référence des loyers publié par l’Institut national de la statistique et des études économiques. À 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."

[fluo]Il ressort de ce texte (loi n° 89-462) que le loyer d’un local à usage d’habitation peut être révisé chaque année à l’initiative du bailleur, à la date indiquée dans le contrat de location ou à défaut, à la date anniversaire du contrat. Toutefois, le loyer n’est révisé chaque année que si une clause du bail le prévoit. En l’absence d’une clause de révision, le loyer restera le même pendant toute la durée du bail.[/fluo]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

L’indice de référence des loyers

[fluo]La revalorisation annuelle du loyer ne peut excéder la variation annuelle de l’indice de référence des loyers.[/fluo]

La clause de révision prend généralement pour référence le dernier indice de référence des loyers publié à la date de signature du contrat ou à sa date d’entrée en vigueur.

Pour éviter tout litige, référez-vous à cet indice dans tout contrat de location ; sa variation constitue une limite supérieure à la révision du loyer en cours de bail.

Les loyers concernés par cette méthode

La méthode décrite ici concerne les locaux à usage d’habitation, les redevances de location-accession à la propriété immobilière (article 7 de la loi n° 84-595) et les loyers des bâtiments d’habitation des fermages et baux ruraux (article L411-11 du Code Rural). En sont exclus les locaux commerciaux, les bureaux et les locaux spécifiques régis par d’autres dispositions législatives.

[fluo]La marche à suivre

Relisez soigneusement votre contrat de location. Vous devez y trouver une clause indiquant les conditions de la révision de votre loyer.[/fluo]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés