



Augmentation suspecte de loyer

Par **chtiti**, le **07/05/2009** à **17:53**

Bonjour,

Locataire depuis le 15/04/2005 d'un type 3 de 108m² à St-Quentin (02). Je paie 490e/mois de loyer. J'ai un bail de 3 ans signé en avril 2005 auprès du 1ier propriétaire de l'appartement qui n'a jamais été revu depuis (pas d'augmentation). Depuis que je loue cet appartement, 2 autres propriétaires se sont succédés (en 08/2005 puis en 02/2009): les 2 premiers n'ont pas augmenté mon loyer.

Le 3ième propriétaire souhaite qu'à partir du 1ier juin je paie 600 e/mois et il vient de me le notifier par courrier (lettre reçue ce 6 mai 2009 et non envoyée en recommandé) qui dit : « Je vous confirme l'augmentation de loyer (...). En effet, l'appartement occupé a une surface de 108m² (à 12 euros du m² le loyer mensuel devrait être de 1296euros. Vous n'avez pas subi d'augmentation depuis 3 ans mais afin de vous être agréable et vous accorder une petite faveur je vous confirme un loyer de 600 euros mensuel à dater du 1ier juin 2009 ». Je mon loyer augmenterait mais pas à ce point. Je trouve illogique qu'il procède à telle hausse alors qu'il n'était pas propriétaire durant ces 3 ans où le loyer n'a pas augmenté. Peut-il se baser ainsi sur les années précédentes pour augmenter mon loyer ? Je pensais que le loyer était revu en se basant sur un taux fixé tous les ans par l'Etat, non ? Extraits de mon bail :

«Le loyer sera révisé chaque année le 1ier avril sur la base de la moyenne de l'indice du coût de la construction sur 4 trimestres. Moyenne de référence : 3ième trim. 2004 Valeur : 1244,50
Renouvellement : (articles 10, 11, 13 et 17 de la loi)

1 – six mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

*soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à 1 an) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (bailleur « personne physique » ou « sté civile familiale »)

-*soit à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à 3 ans (bailleur « personne

physique » ou « sté civile familiale ») ou à 6 ans (bailleur « personne morale »).

2 – A défaut de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera renouvelé pour une durée au moins égale à 3 ans (bailleur « personne physique » ou « sté civile familiale ») ou à 6 ans (bailleur « personne morale »).

Tacite reconduction : (articles 10 et 13 de la loi)

A défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures, pour une durée égale à 3 ans ou à 6 ans. »

A-t-il le droit de m'augmenter ainsi de 110 euros/ Mois sans avoir prévenu quelques temps avant ? J'ai été averti par simple lettre, cela est-il valable ? Sinon de combien peut-il augmenter mon loyer ? Merci infiniment, je n'en dors plus !

Par **gloran**, le **11/05/2009** à **00:10**

Bonjour,

J'ai étudié ce problème récemment pour un proche.

Je peut vous assurer que ça n'est pas si simple que ce que votre propriétaire semble penser. Les relations entre bailleur et locataire sont gravées dans la loi.

En résumé :

==> vocabulaire : il s'agit d'une réévaluation du loyer, donc en fin de bail, et non d'une révision, qui peut avoir lieu annuellement en cours de bail (très codifiée aussi)

==> le bailleur doit vous notifier, obligatoirement, 6 mois au moins avant la fin du bail courant, et par courrier recommandé AR ou acte d'huissier (préférentiellement), la réévaluation du loyer ;

==> le bailleur doit justifier du nouveau loyer en produisant au moins 3 exemples de location de biens équivalents dans la même zone géographique ;

==> si la réévaluation dépasse 10% du montant du loyer (ce qui est votre cas semble - t-il), l'augmentation devra se faire par 1/6ème tous les ans pendant 6 ans.

Donc, avant que votre loyer atteigne les 600 euros, et à supposer que le bailleur s'y prenne correctement vis à vis de la loi ce qui ne semble pas acquis :

- la première augmentation aura lieu à l'échéance de votre bail actuel ; ce qui, s'il vient de commencer, vous donne 2-3 ans,
- le loyer final de 600 euros ne sera atteint qu'au bout de 6 ans (après les 2-3 ans vus avant)...

On approche la décennie, là :)

Sources :

<http://vosdroits.service-public.fr/F1312.xhtml>

La réévaluation du loyer, consistant à augmenter le loyer en fin de bail dans le cas d'un loyer manifestement sous-évalué, est décrit par l'article 17 alinéa C 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 ».

Sa référence sur légifrance est NOR = EQUX8910174L

Texte ici :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310&fastPos=1&fastReq>

Cordialement,

PS : précisons que si vous recevez un recommandé à ce sujet mais n'en signez pas l'accusé, la cour de cassation valide le fait que le congé n'a pas été reçu. Si le bailleur n'a pas le temps d'enchaîner avec un acte d'huissier pour sécuriser, vous gagnez 3 ans de plus... voir les actualités d'avril sur le site juris prudentes.

Par **chtiti**, le **12/05/2009** à **13:51**

Bonjour et merci beaucoup pour votre réponse!

[citation]

Je peut vous assurer que ça n'est pas si simple que ce que votre propriétaire semble penser. Les relations entre bailleur et locataire sont gravées dans la loi.[/citation]

Oui c'est bien parce que j'ai conscience de cela que je suis décidé à ne pas me laisser ainsi mené par la baguette! ;o)

[citation]

==> vocabulaire : il s'agit d'une réévaluation du loyer, donc en fin de bail, et non d'une révision, qui peut avoir lieu annuellement en cours de bail (très codifiée aussi)[/citation]

Justement, pour moi il s'agit plutôt pour le propriétaire de faire jouer son [s]droit à une augmentation annuelle du loyer[/s] (prévue dans mon bail pour le 1ier avril de chaque année en référence au troisième trimestre 2004) car mon bail est resté inchangé depuis avril 2005, date à laquelle je l'ai signé! En effet, aucun des trois propriétaires s'étant succédé n'a jusqu'à ce jour fait jouer ce droit de hausse annuelle! Mon bail n'est pas arrivé à son terme puisqu'il a été "reconduit de façon tacite en avril 2008 au terme de ses trois années. C'était mon second propriétaire (avec qui j'ai toujours entretenu d'excellents rapports) qui était propriétaire lors de la reconduction. Pour rappel, l'actuel propriétaire ne l'est que depuis[s] fin février 2009[/s]!

[citation]==> le bailleur doit vous notifier, obligatoirement, 6 mois au moins avant la fin du bail courant, et par courrier recommandé AR ou acte d'huissier (préférentiellement), la réévaluation du loyer ;

==> le bailleur doit justifier du nouveau loyer en produisant au moins 3 exemples de location de biens équivalents dans la même zone géographique ;

==> si la réévaluation dépasse 10% du montant du loyer (ce qui est votre cas semble - t-il),

l'augmentation devra se faire par 1/6ème tous les ans pendant 6 ans.[/citation]

Tout à fait mais uniquement en cas de renouvellement du bail (ce qui n'est pas mon cas, ce dernier étant reconduit, dixit le bail "aux conditions antérieures") et dans le cas où mon propriétaire jugerait mon loyer sous-évalué au regard des tarifs pratiqués dans le voisinage.

Une chose est certaine, c'est que déjà en réévaluant mon loyer en cas de renouvellement du bail il n'aurait pas pu aller jusqu'à ses 600 euros mensuels aussi vite alors il est clair que s'il s'agit d'une augmentation annuelle il est encore moins dans son droit!

Recherches approfondies faites, j'ai découvert que la complexité de ma situation venait du fait que mon loyer n'avait pas été réhaussé annuellement depuis 4 ans. Le site <http://www.service-public.fr/> de l'Etat affirme en effet que:

Les révisions antérieures à la date du 9 février 2008 qui auraient pu, mais n'ont pas été réclamées par le propriétaire, devront être calculées sur la base :

**de l'IRL précédent (l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement ainsi que l'indice du coût de la construction), pour calculer les révisions des loyers qui auraient dû intervenir entre le 1er janvier 2006 et le 9 février 2008,*

**voire de l'ancien indice du coût de la construction, pour calculer les révisions qui auraient dû intervenir avant le 1er janvier 2006.*

De ce fait, le calcul de la hausse doit se faire en prenant en compte:

- la moyenne de l'ICC pour la période d'avant 01/01/2006
- l'IRL1 pour la période allant du 01/01/2006 au 09/02/2008
- l'IRL2 pour la période d'après le 09/02/2008

Grâce au logiciel de l'INC (http://www.conso.net/images_publications/loyer_2009.htm) bien connu, réputé très fiable et prenant en considération les hausses en fonction de l'indice en vigueur au moment voulu, j'ai procédé au calcul du loyer que je devrais payer: soit la somme de 538,44 euros/mois... Soit en détails:

- En 2005: 490e (loyer de départ)
- Pour 2006: 501,28e
- Pour 2007: 517,28e
- Pour 2008: 523,03e
- Pour 2009: 538,44e

J'ai refait les calculs à la main et cela correspond.

Hier je suis comme convenu allé au point info droit de ma commune qui n'a en réalité rien fait d'autre que de me diriger vers une permanence de la CGL (Confédération Générale du Logement) où les renseignements qui m'ont été donnés ont été, à mon avis assez approximatifs. Le membre de la CGL a entrepris de recalculer le loyer que je devrais payé et est arrivé au résultat de 569,17e/mois mais en revoyant le détail de ses calculs, il s'est visiblement emmêlé les pinceaux entre la moyenne de l'ICC, l'IRL1 et l'IRL2...

Tout cela pour dire que je ne suis pas vraiment plus avancé!

En revanche, info précieuse: il semblerait que le propriétaire ne puisse faire des arriérés de loyer que depuis la date où il est devenu propriétaire soit février 2009 sinon il serait coupable d'enrichissement sans cause ce qui est interdit semble-t-il.

En tout cas, tous mes interlocuteurs me disent que mon propriétaire ne peut augmenter ainsi

mon loyer à 600 euros et c'est déjà une bonne nouvelle! Maintenant j'aimerais pouvoir trouver un professionnel du secteur ou une instance qui puisse me confirmer, **[s]sans erreur[/s]**, le montant du loyer histoire d'avoir des arguments "blindés"!

Je pense prendre rendez-vous avec l'ADIL du Nord (à défaut d'avoir un ADIL dans l'aisne!) ou de la Somme, je pense qu'eux pourront me renseigner de façon certaine!

Par **gloran**, le **12/05/2009** à **14:34**

Le bail ne peut contenir de clauses contraires à des lois d'ordre public.

Si je veux, je peux écrire dans un bail que tous les 3 mois j'augmente de 50% le loyer ; mais cette clause sera réputée non écrite.

Si votre question concerne la révision du loyer, encore plus sévère puisqu'indexée uniquement sur un indicateur nationale et non pas laissée à la volonté des parties, vous trouverez de même les informations sur le site service-public.fr.

Si vous pensez que les conseils que les bénévoles donnent dans ce forum ne sont pas pertinents (alors que, pour l'essentiel, ils sont issus de recherche sur internet que vous pourriez faire facilement avant d'aller poser des questions dont les réponses sont faciles à trouver), libre à vous d'aller payer un avocat.

Ceci étant, sachez que les professionnels du droit, mieux vaut en connaître presque autant qu'eux. Personnellement, j'ai déjà mis en défaut sur des points de droit complexe (droit de l'immobilier, de la copropriété etc) et à 3 reprises des notaires, alors je vous invite à trouver la perle rare, compétente et travailleuse.

Cordialement

Par **chtiti**, le **13/05/2009** à **05:09**

Oui Gloran je ne vois vraiment pas pourquoi vous me dites cela mais j'en prends note! Je ne pense pas avoir écrit quoique ce soit pouvant vous faire croire que je n'ai pas confiance en vos informations, ne vous vexez pas...

Je veux simplement aborder le calcul de l'augmentation annuelle de loyer avec quelqu'un de l'ADIL et de ce fait avoir quelqu'un qui puisse faire le calcul de l'augmentation de loyer devant et avec moi afin d'être certain d'envoyer quelque chose de "béton" à mon propriétaire; je ne pense pas que quiconque puisse me le reprocher.

Encore une fois, je ne doute pas que vous puissiez mettre en défauts des professionnels du droit; je suis infirmier et il m'arrive moi-même régulièrement de mettre des médecins en défauts... pour autant, je ne retiens personne de consulter, bien au contraire. ;o)

Je suis vous suis sincèrement reconnaissant des informations que vous m'avez apportées, n'en doutez pas une seule seconde et vous noterez que ce que je souhaite aborder avec

l'ADIL n'est pas une question que vous aviez abordé sauf erreur de ma part.

Cordialement.