



Location d'un meublé: renouvellement bail + indexation loyer

Par **ALS**, le **06/12/2010** à **15:02**

Bonjour,

Je loue un meublé depuis le 06 déc. 2008 pour 750€ (+ 50€ de charges), soit 800€ TTC/mois. Dans le contrat figure "La location se poursuivra par tacite reconduction par période de 1 an". Le propriétaire dit qu'il faut renouveler le bail car selon lui, un bail meublé est valable 2 ans.

Ce n'est pas ce que je comprends. Qu'en est-il?

De plus, ce dernier veut aussi réviser le loyer en tenant compte de l'indice INSEE du coût de la construction soit 2% par an (selon lui).

Dans le bail signé, rien a été renseigné au niveau de l'intitulé "Révision du Loyer" (ni la valeur de l'indice national INSEE du coût de la construction publié, ni la date de révision annuelle du loyer).

Après quelques recherches, je ne parviens pas au chiffre de mon propriétaire, à savoir que le loyer serait alors d'après lui désormais de 835€ TTC !

Qu'en est-il exactement? Quels sont les bons indices et opérations à faire dans ma situation ? $118,70$ (indice 3ème trimestre 2010) divisé par 4ème trimestre 2008 ($117,54€$) (car signature bail au 4ème trimestre 2008?) = $1,00986$?

$750€$ (loyer hors charges) divisé par $1,00986 = 757,40€$?

Cela veut-il dire que mon loyer charges incluses doit être de $807,40€$ au lieu de $800€$ TTC (et non de $835€$ comme me l'indique mon propriétaire)?

Ou faut-il multiplier les $7,40€$ par deux pour les 2 ans passés, ce qui ferait donc un loyer charges incluses de $814,80€$ TTC?

Qu'en est-il exactement? Quels sont les bons indices et opérations à faire dans ma situation ? J'ai l'impression que mon propriétaire a calculé un montant bien trop élevé...

Merci beaucoup de votre retour.

Bien cordialement,

ALS

Par **mimi493**, le **06/12/2010** à **15:22**

Il n'y a pas lieu de signer un nouveau bail. Vous ne devez d'ailleurs pas le faire.

Si le bail ne mentionne pas de clause d'indexation, le loyer ne peut être révisé automatiquement.

Article L632-1 du CCH

Lorsque le contrat 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 qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 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.

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.

Donc si le bailleur a suivi les règles, il peut vous imposer un nouveau loyer ou alors vous devez partir.

Par **ALS**, le **06/12/2010** à **15:34**

Merci de votre retour.

Mon propriétaire a le droit d'augmenter le loyer (ce qui est une chose), mais pas de se baser sur l'indice INSEE du coût de la construction pour le faire, puisque cette clause ne figurait pas dans le bail, n'est ce pas?

Le propriétaire est de plus censé notifier toute augmentation de loyer plusieurs mois avant la date de tacite reconduction du bail, n'est ce pas, et ce par lettre avec accusé de réception?

Et quelle est la somme (le pourcentage) légale et maximum qu'il est en droit de me demander en sachant que mon loyer actuel hors charges est de 750€ par mois et de 800€ charges incluses?

J'accepte éventuellement une petite augmentation mais là je sens que la somme réclamée est abusée!

Est-il dans son droit?

Que puis-je lui rétorquer?

Merci d'avance!

Par **mimi493**, le **06/12/2010** à **16:46**

Relisez la loi que je vous donne

- soit le contrat comporte une clause d'indexation et l'augmentation est automatique
- soit le bailleur doit suivre la procédure pour un nouveau loyer, sans limitation