



nouveau propriétaire et revisite du loyer

Par **YD**, le **26/08/2019** à **20:43**

Bonjour,

25 ans dans ce logement, 14 ans avec dernier proprio, nouveau propriétaire depuis janvier avec ancien bail jusque ce mois ci et me demande une réévaluation du loyer sous évalué m'applique la hausse en une seule fois alors que je crois que la doit s'appliquer sur les 3 ans.

Me confirmer svp et ne devait t'il pas me faire cette proposition 6 mois à l'avance à la fin du bail qu'il a accepté de reprendre. Il ne veut pas refaire l'état des lieux, il veut se servir de celui de mon ancien propriétaire fait il y a 14 ans, avec bien sur les améliorations apportées par lui en début du bail il y a 14 ans.

Cordialement et merci de votre future réponse.

Par **Lag0**, le **27/08/2019** à **06:48**

Bonjour,

Le nouveau propriétaire reprend le bail en l'état, il n'y a pas de nouvel état des lieux à faire.

Concernant l'augmentaion de loyer sous évalué, la procédure est très encadrée (loi 89-462 article 17-2) :

[quote]

Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est

manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent article, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent article et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

[/quote]

Votre bailleur n'a donc pas respecté la loi, l'augmentation qu'il vous a appliquée est illégale...