Image not found or type unknown

L’action en augmentation du loyer en cas de renouvellement du bail d’habitation

publié le **29/05/2017**, vu **3431 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

La loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, a créé deux mécanismes de fixation des loyers en cas de renouvellement du bail d’habitation propres aux zones tendues et aux baux conclus postérieurement à son entrée en vigueur ; une action en diminution et une action en augmentation du loyer.

Hors ces zones tendues et pour les contrats conclus avant le 27 mars 2014, le principe en vigueur avant la loi ALUR est maintenu.

L’alinéa 1er de l’article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose que :

« Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales. »

Un bail d’habitation est donc conclu pour une durée minimale de principe de 3 ans si le bailleur est un particulier et de 6 ans s’il s’agit d’une société.

Lorsque le loyer est inférieur de 30% au loyer de référence, le bailleur bénéficie d’une action en augmentation dudit loyer.

Le loyer de référence, fixé par arrêté préfectoral, est un loyer médian calculé en fonction des niveaux de loyers constatés dans un secteur géographique donné. Les zones tendues sont donc divisées en secteurs géographiques qui ont chacun un loyer de référence propre.

La proposition d’augmentation du loyer doit être adressée au locataire au moins 6 mois avant le terme du bail et doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

En outre, l’article 17-2-I de la loi du 6 juillet 1989, concernant les conditions de forme, dispose que :

« La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent I et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer. »

Le nouveau loyer proposé par le bailleur doit être inférieur au loyer de référence minoré, soit 70% du loyer de référence.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire 4 mois avant le terme du contrat de bail, l'une des parties peut saisir la commission départementale de conciliation. A défaut d'accord constaté par la commission, l'une des parties peut saisir le juge avant le terme du contrat qui pourra fixer judiciairement le loyer.

Si aucune des parties ne saisit le juge, alors le contrat de bail est reconduit aux conditions antérieures.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information (en cliquant ici)**.**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés