



## Augmentation sauvage de loyer : 11%

Par **Evedu11**, le **27/06/2025** à **14:23**

Bonjour, ma fille est confrontée à un problème relativement complexe concernant une augmentation de loyer, et je suis ici en quête d'informations précises pour l'aider, si vous pouvez nous éclairer merci d'avance

Voilà. Ma fille recherchait un appartement. Un couple d'amis lui signale qu'ils vont laisser le leur, après seulement qqes mois car finalement ils ont l'opportunité d'être logés plus grand ailleurs, et que donc l'appartement sera libre. Ils lui donnent le montant du loyer actuel (qu'ils paient donc depuis 8 mois, depuis leur bail d'entrée) 540 + 20 de charges.

Ils lui signalent également qu'ils ont contactés la propriétaire, en lui demandant, s'ils pourraient raccourcir leur préavis, s'ils lui amenaient une nouvelle locataire pour le prendre le mois suivant, en CDI et dont les revenus correspondraient à ses attentes. A tout ceci la propriétaire a répondu oui.

Ils ont considéré qu'il s'agirait d'une " reprise de bail" , tout ceci étant accord oral.

Nous l'avons visité moi et ma fille, et trouvant l'appartement très correct, ma fille a dit, très bien, je le prends début août. Ce qui implique qu'elle donne le préavis de son meublé fin juin, dans 4 jours. Elle a ensuite fourni les documents nécessaires, et là aussi, la propriétaire a dit "oui, tout va bien, petits revenus mais ok c'est le tiers, donc tout est bon. !.a part que le loyer ne sera plus à 560, mais il passe à ...620.

Donc voici cet appartement qui passe de 540 € hc à 600 €hc. Soit une augmentation de 11%, comme ça, d'un coup, sans raison et en quelques mois.

Donc au début, j'ai carrément pensé que c'était illégal, puisqu'on était dans la continuité du même bail, qui donc était supposé rester au même tarif, jusqu'à son aboutissement dans environ deux ans.

Mais ensuite j'ai trouvé sur le net des infos, qui semblent dire qu'une reprise de bail, entre locataires (et non pas conjoints ou autres cas spéciaux) n'est pas légale. Il s'agirait donc de considérer que c'est la fin du bail précédent avant échéance (du souhait du locataire) et un nouveau bail à faire pour la nouvelle personne.

Mais le fait de passer d'un locataire à un autre avec nouveau bail, et ceci en un mois, et sans aucun travaux spéciaux ni rien, rend-il légale pour autant, et possible une telle augmentation ? Est-ce autorisé ? Nous trouvons ceci choquant d'abuser ainsi d'une jeune femme qui a visité un bien en toute confiance et a dit oui sur un prix, pour quelques jours après, lui en

annoncer un très différent

Je précise que le bailleur n'est pas passé par agence , ni pour les anciens locataires, ni pour ma fille

Merci d'avance pour vos informations. Bonne journée

Par **miyako**, le **27/06/2025** à **15:08**

Bonjour,

Si la zone dans laquelle se trouve votre logement n'est pas une zone tendue, vous n'êtes soumis à aucun plafonnement ni encadrement des loyers. **Vous pouvez fixer librement le loyer de votre bien et donc l'augmenter entre 2 locataires.**

Cordialement

Par **Evedu11**, le **27/06/2025** à **16:21**

Je vous remercie pour votre réponse

Je viens de me renseigner auprès de professionnels de l'immobilier de notre ville, et en effet, nous ne sommes PAS classés en zone tendue.

Ce qui est absolument surréaliste .

Narbonne , ma belle ville de l'Aude, à dix kms de la mer, ne cesse depuis que je suis née de voir croître sa population. L'afflux de population constant, est tel que plus personne n'arrive à se loger, phénomène empiré par une quantité énorme de T1 et T2 qui ont été achetés uniquement pour en faire des airbxxx. Les jeunes couples ne peuvent plus de loger, les célibataires encore moins , les couples à revenus modestes mais c'est en train de s élargir aux couples à revenus moyens également.

Les offices de HLM croulent sous la demande, il faut compter 5 a 7 ans d'attente, et je parle ici de couples avec enfants, qui du coup ne prévenant plus à accéder ni au parc privé ni au parc HLM, sont obligés de rester dans des logements insalubres alors même qu'ils sont enfants de Narbonne depuis des décennies voire des siècles.... Et j'apprends que Narbonne ne figure pas en zone tendue !!!!

Donc entre deux locataires , en plus, le loyer peut prendre 11% tranquille .

Je vous remercie pour votre réponse

Mais je suis choquée pour ne pas dire écoeurée d'apprendre ça. Ma fille, célibataire et autonome, travaille dur , honnête, bosseuse, elle consomme local, fait travailler la ville, et elle aurait mérité ce petit T2 mignon. oui, mérité. Verbe qui se perd .

Mais doute qu'il partira à des retraités venus d'ailleurs comme d'habitude. Une maman narbonnaise triste

Par **Pierrepaulejean**, le **27/06/2025** à **16:50**

Bonjour

la "reprise" de bail n'existe pas.

le locataire en place donne son congé et effectue son préavis selon les règles en vigueur ou avec un accord spécial du propriétaire

ensuite un candidat locataire transmet son dossier et le propriétaire vérifie la solvabilité

dans votre cas, le bail est-il signé?

Par **Evedu11**, le **27/06/2025** à **16:57**

Bonjour,

Non, pas encore, puisque justement le propriétaire a changé son tarif en quelques jours. La semaine dernière c'était 560 tc, maintenant 620 tc

Dans ces conditions ma fille ne le signera pas bien entendu.

Par **Pierrepaulejean**, le **27/06/2025** à **17:00**

il serait nécessaire de prendre connaissance de la loi de 89

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGISCTA000006093025><https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGISCTA000006093025>

Par **youris**, le **27/06/2025** à **18:07**

bonjour,

j'habite une ville touristique où la location saisonnière de courte durée est importante.

il faut savoir que ma commune a pris des dispositions en la matière, par exemple " autorisation de la mairie valable cinq ans -à raison d'un seul logement par propriétaire- et qui ne sera pas renouvelée automatiquement "

la location traditionnelle est plus compliquée alors que la location de courte durée rapporte plus et est moins contraignante, en cas de location inférieure à 120 jours, le propriétaire peut

louer une passoire thermique, il n'y a jamais d'impayé dans ce type de locations.

depuis décembre 2024, les A.G. de copropriété peuvent plus facilement interdire ce type de locations de courte durée.

dans votre cas, ce sont les propriétaires narbonnais qui font ce type de locations.

salutations

Par **Evedu11**, le **27/06/2025 à 20:34**

Je vous remercie tous pour vos réponses. J'ai obtenu les réponses que je cherchais, et j'ai bien noté les deux informations essentielles :

1) confirmation que la reprise de bail entre locataires n'existe pas ( ce que j'évoque déjà dans tout premier message)

2) découverte d'une information que j'ignorais : entre deux nouveaux bails lors d'un changement de locataire , un propriétaire à le droit d'augmenter le loyer de son bien, ceci sans aucune restriction, s'il nest pas en " zone tendue "

Et ceci même s'il est en zone fortement tendue, en fait.

Mais où les bailleurs, investisseurs et promoteurs, ont tellement de pouvoirs, qu'ils feront toujours pression afin qu'elle ne soit jamais DECLARÉE zone tendue. Comme ça ils pourront continuer à fixer les loyers à la hausse.

En fait c'est très clair et j'ai tout bien compris.

Merci pour toutes vos réponses, si vous le souhaitez ce fil de conversation peut être fermé, puisque j'ai obtenu les informations

Bonne soirée et merci

Par **Pierrepauljean**, le **27/06/2025 à 21:35**

il existe des communes où le loyer est encadré