

Augmentation suspecte de loyer

Par **chtiti**, le **07/05/2009** à **17:55**

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 **ardendu56**, le **07/05/2009** à **20:03**

chtiti, bonsoir

Vous contestez une révision de loyer en cours de bail :

[fluo]Depuis le 1er janvier 2006, les loyers ne sont plus révisés en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, en valeur moyenne (ICC), mais sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL), également publié par l'Insee.[/fluo] Les autres règles de révision des loyers restent inchangées :

- le loyer n'est révisé que si une clause du contrat le prévoit ;
 - la révision a lieu à la date prévue au contrat ou, à défaut, à sa date anniversaire ;
 - le trimestre de référence est fixé au contrat ;
- en cas d'imprécision, c'est le dernier indice connu à la date de la révision qui est pris en compte.

Vous n'êtes pas d'accord avec l'augmentation de loyer que veut appliquer votre propriétaire au renouvellement du bail:

Six mois avant l'échéance de votre bail, vous recevez une proposition de renouvellement de contrat pour un loyer d'un montant supérieur à celui que vous payez, accompagnée de références de loyers de logements comparables. [fluo]Il ne s'agit que d'une proposition; vous pouvez donc la contester ou la négocier.

Faites-le en répondant à votre bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.[/fluo] (Pour vous procurer les références de loyers vous pouvez téléphoner à la mairie. Il existe également des observatoires en province : renseignez-vous auprès de votre direction départementale de l'équipement.

Madame, Monsieur,

Vous m'avez adressé une proposition de renouvellement de contrat de location sur la base d'un loyer mensuel de (...) euros.

Selon vous, ce nouveau loyer se situerait au niveau des loyers du voisinage, et vous me communiquez les références qui vous ont servi à le déterminer. Permettez-moi cependant de ne pas être d'accord avec ces références.

(1er cas) En effet, elles se rapportent toutes à des logements loués depuis moins de trois ans, alors que la loi précise que les deux tiers des références doivent correspondre à des locations dans lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

(2d cas) En effet, les logements référencés ne sont pas comparables au mien. Je vous rappelle que le mien ne dispose pas de (citez les éléments de confort ou d'agrément dont disposent les logements cités et dont votre propre logement est dépourvu : ascenseur, dimension des pièces, qualité de la construction...).

(Facultatif) Cependant, je ne suis pas opposé(e) à revoir le niveau de mon loyer, à condition qu'il n'excède pas (...) euros par mois, soit (...) euros/m², ce qui correspond aux loyers réellement pratiqués ici.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

(Signature)

Vous pouvez contacter l'ADIL ou ANIL, ils vous informeront sur les hausses permises.

Bien à vous.

Par **chtiti**, le **08/05/2009** à **08:20**

Bonjour et merci infiniment pour votre réponse!

Il ne s'agit en fait pas d'un renouvellement de bail car ce dernier est resté inchangé depuis sa signature le 15 avril 2005. Dans son courrier mon propriétaire parle d'augmentation de loyer et non de renouvellement de bail. Je le soupçonne d'avoir fixé arbitrairement la [s]hausse annuelle[s] de mon loyer car je la trouve exorbitante (+110 euros).

Par peur d'avoir été peu clair, je préfère préciser que:

- Malgré la succession de 3 propriétaires, le bail n'a jamais été refait.
- Le loyer, depuis la signature de ce bail, n'a jamais été augmenté annuellement par aucun des deux premiers propriétaires.
- Et il n'a jamais été réévalué à ce jour.
- En absence de manifestation de la part du second propriétaire (qui possédait l'appartement à la date de fin du bail, soit le 15 avril 2008), j'ai considéré comme précisé dans mon bail que ce dernier été "reconduit de façon tacite pour 3 ans aux conditions antérieures".

En référence aux indications que vous mentionnez en début de votre réponse, et au regard des informations que je donne dans mon premier message et aux précisions que je viens de faire, vous serait-il possible de me confirmer que:

- Comme le bail a été renouvelé tacitement avant la revente de l'appartement au propriétaire actuel, ce dernier n'a plus la possibilité de le réévaluer et doit attendre la date du 15 avril 2011 pour le faire? Et ce en me le notifiant 6 mois avant la date de la fin du bail par lettre recommandée?
- La seule chose qu'il puisse faire, c'est d'appliquer l'augmentation annuelle calculée à partir de l'IRL en vigueur, soit 538,44 euros d'après l'outil suivant:
http://www.conso.net/images_publications/loyer_2009.htm?
- D'ailleurs une telle notification d'augmentation annuelle de loyer doit-elle obligatoirement être faite par courrier recommandé? Car le courrier que j'ai reçu hier était une simple lettre accompagnant ma quittance de loyer.
- Mon propriétaire a-t-il le droit de casser le bail s'il n'est pas satisfait de mes arguments?

Par avance merci!

ps: Il n'existe malheureusement aucun ADIL dans mon département (aisne).

Par **ardendu56**, le **08/05/2009** à **19:22**

chtiti, bonsoir

ANIL de l'Aisne <http://www.anil.org/index.php?id=4029&dept=8>

Le loyer peut être révisé une fois par an. Lorsque le contrat de bail prévoit la révision annuelle, celle-ci intervient chaque année à la date prévue dans le bail. A défaut de précision, elle est appliquée à la date anniversaire du contrat. Si le propriétaire augmente le loyer en cours de bail alors que le contrat ne prévoit aucune clause de ce type ou si la hausse est

excessive, le locataire peut contester cette augmentation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ce site peut vous aider "loyer révision et majoration":

http://www.lemoneymag.fr/v4/fiche/s_Fiche_v4/0,5382,5335,00.html

Je ne peux que vous conseiller l'un des organismes suivants :

- les associations départementales d'information sur le logement (ADIL) agréées par l'association nationale d'information sur le logement; Tél. : 0 820 167 500 www.anil.org

- l'Institut national de la consommation (INC) : vous y obtiendrez des fiches juridiques et les adresses des associations de défense des locataires. Tél. : 0 892 707 592 (0,34 euro/min) www.conso.net

- Service-public Allô, service public : 3939 (0,12 euro/min) www.service-public.fr

Désolée pour ces pauvres réponses.

Bien à vous.

Par **chtiti**, le **09/05/2009** à **15:40**

Merci beaucoup, ces dernières me seront d'un grand secours sans doute! Lundi je vais aller au point info droit de ma commune pour me renseigner, on m'a dit qu'ils y conseillaient régulièrement locataires et propriétaires dans des litiges de loyers!

Bon week-end!