



## augmentation de loyer

Par **Any49**, le 11/10/2021 à 09:47

Bonjour,

Nous sommes locataires depuis février 2015 et notre loyer n'a jamais été révisé.

Notre prropriétaire parle de nous mettre une augmentation.

Sachant que le loyer actuel est de 700 € hors charges pouvez-vous nous indiquer quel serait le montant légal de l'augmentation

Par **janus2fr**, le 11/10/2021 à 10:47

Bonjour,

Cela dépend de ce que votre bailleur appelle "une augmentation".

Si c'est l'indexation annuelle, il faut déjà qu'elle soit prévue au bail, et, depuis la loi ALUR, il n'est plus possible de pratiquer les indexations en retard. Votre bailleur ne pourrait donc que pratiquer l'indexation sur la dernière année.

En revanche, si votre loyer est manifestement sous-évalué, votre bailleur peut vous proposer une augmentation, au renouvellement du bail, en respectant l'article ci-dessous de la loi 89-462 :

[quote]

Article 17-2

Version en vigueur du 25 novembre 2018 au 24 août 2022

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]

Par **Any49**, le **11/10/2021** à **10:57**

Merci, mais je parlais d'augmentation légale pour 2021 sur un loyer de 700 € !

Par **P.M.**, le **11/10/2021** à **11:11**

Bonjour,

Votre contrat de location devrait indiquer sur quel trimestre de l'indice de référence le loyer est basé...

Par **Any49**, le **11/10/2021** à **11:59**

4<sup>e</sup> trimestre

Par **P.M.**, le **11/10/2021** à **12:02**

Donc si le bailleur se base comme il se doit sur l'indice IRL du 4<sup>e</sup> trimestre 2020, l'augmentation ne peut être que de 0.20 %...

Par **Any49**, le **11/10/2021** à **12:05**

Ok, merci