



Augmentation excessive loyer résidence secondaire

Par **olivierrg**, le **18/03/2015** à **11:11**

Bonjour

Ma situation est la suivante.

Dans une commune de 75 habitants, je passe mes étés dans une maison familiale en indivise dont je suis occupant à titre gratuit pour une partie.

Depuis les années 90, je loue dans cette maison une pièce (chambre non meublée) pour accroître les capacités d'hébergement. Cette location faisait l'objet d'un contrat de bail avec un loyer annuel inchangé. La propriétaire de l'époque est décédée depuis, sa fille a repris le flambeau et nous avons signé un bail à effet du 1er août 2012 reprenant la somme à devoir à l'année.

Ce nouveau propriétaire demande aujourd'hui une augmentation de 40% estimant que le loyer est sous-évalué en prenant en référence les anciens baux lié à cette chambre.

Le contrat de 2012 ne prévoit aucune révision et je ne peux m'appuyer sur la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui ne traite que des résidences principales pour la contrer.

La propriétaire n'a effectué aucuns travaux d'amélioration, les travaux divers, les aménagements électriques et l'ameublement ayant été à ma charge.

Quel recours amiable puis-je avoir pour contester diplomatiquement cette demande (faite par courriel)?

Merci de vos conseils.

Par **Lag0**, le **18/03/2015** à **13:25**

Bonjour,

Pour ce type de bail, c'est le contrat qui fait loi.

Si le loyer n'y est pas prévu comme révisable, le bailleur ne peut pas le modifier.

En revanche, face à votre refus de cette augmentation, il pourra, si le contrat le prévoit, mettre fin au bail.

Par **olivierrg**, le **18/03/2015** à **19:49**

Voici les termes du contrat :

Il est convenu ce qui suit :

Le bailleur loue le local ci-après désigné au locataire qui l'accepte aux conditions suivantes :

Local : la chambre dont le bailleur est propriétaire, située au premier étage (angle nord-ouest) de la maison dite « TTTTTTT » à CCCCCC.

Conditions : la durée initiale du contrat est d'un an ; il prend effet au 1er août 2012 et sera renouvelable par tacite reconduction.

Montant du loyer annuel : XXX euros.

Cette somme est payable d'avance et en totalité le 1er août de chaque année.

Congé : le congé devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception :

- par le locataire à tout moment, en prévenant le bailleur au moins trois mois à l'avance ;
- par le bailleur, à tout moment, en prévenant le locataire au moins six mois à l'avance.

Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du local qui ne comporte pas d'installation électrique propre. Il informera le bailleur de tous sinistres et dégradations se produisant dans le local loué.

Il devra s'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en qualité de locataire et justifiera de son assurance multi-risques habitation auprès du bailleur. Il laissera exécuter les travaux d'amélioration décidés par le bailleur dans les parties communes et privatives.