



Augmentation pour loyer sous estimé

Par **sapore**, le **14/03/2015** à **15:30**

Bonjour,

Je suis locataire d'une maison louée vide, depuis le 1/1/1982, le montant du loyer initial était très raisonnable, cette maison étant en bon état mais ne disposant pas de chauffage central, pas d'isolation ni double vitrage. J'ai installé, à mes frais, un poêle au rez de chaussée ainsi que les radiateurs électriques à l'étage ceci justifiant cela.

Il y a deux ans le propriétaire est décédé et c'est son fils qui a hérité du bien et voilà que celui ci, partant du principe qu'il estimait que le loyer était sous évalué, m'annonce qu'il veut augmenter le loyer de 250€ avec un étalement sur 10 ans, à raison de 25€ par an à compter du 1/1/2014 Je précise que cette annonce a été faite verbalement et qu'à aucun moment il ne m'a notifiée cette augmentation par courrier.

Dans un premier temps j'ai accepté et j'ai donc déjà réglé 25€ supplémentaires sur chaque loyer de l'année 2014 ainsi que 50€(25€+25€) depuis le 1/1/2015, jusqu'à ce jour.

Il a peu de temps j'ai proposé au propriétaire de lui acheter la maison car en faisant le calcul, j'estime qu'avec un loyer aussi élevé, à terme il serait plus avantageux pour moi de devenir propriétaire. Il n'a pas refusé, mais pour des raisons fiscales il n'est pas disposé pas avant 3 ans, ce qui ne m'arrange pas du tout vu mon âge et celui de mon épouse qui dans 3 ans sera en retraite, contracter un emprunt sera alors plus compliqué.

Est ce que le propriétaire était en droit d'augmenter le loyer de cette façon là, ? Je rappelle qu'il n'a respecté aucun préavis, ni adressé aucun courrier. Est ce que je suis encore en droit de refuser cette augmentation ? même si je lui réclame pas le remboursement des sommes perçues indûment, est ce que je peux à partir du mois prochain ne lui régler que le loyer de base? Quels sont les risques pour moi ? Je précise également qu'il sagit d'une location verbale, sans bail écrit.

Avec tous mes remerciements pour votre réponse.

Par **moisse**, le **14/03/2015** à **15:56**

Bonsoir,

Il est bien certain qu'un loyer acceptable en 1982 est forcément devenu dérisoire en 2015.

La loi prévoit une procédure pour la réactualisation des loyers (loi du 06/07/1989)

Vous pouvez aussi faire une estimation en travers à partir du loyer de 1982 et de l'indice IRL.

Entretemps vous pouvez effectivement refuser toute hausse de loyer.

Par **sapore**, le **14/03/2015** à **16:04**

Bonjour, merci d'avoir pris la peine de répondre.

En fait depuis 1982 , le loyer a tout de même été réactualisé chaque année selon l'indice légal.

Dans mon cas il sagit du loyer de base que le nouveau propriétaire juge sous estimé.

Bien cordialement.

Par **moisse**, le **14/03/2015** à **16:20**

Sans bail écrit, pas d'augmentation possible.

Il faut que le bail comporte une clause d'augmentation, une date d'application, ensuite c'est la pure application de la variation de l'IRL.

Par **sapore**, le **14/03/2015** à **16:22**

Très bien, encore merci.

Par **moisse**, le **14/03/2015** à **18:10**

Et à tout hasard, contrairement à ce que vous avez pu lire ailleurs, la prescription n'est pas de 5 ans depuis la loi ALUR de mars 2014.

Par **sapore**, le **14/03/2015** à **18:22**

ok, merci ,elle est de combien ?

Bien cordialement