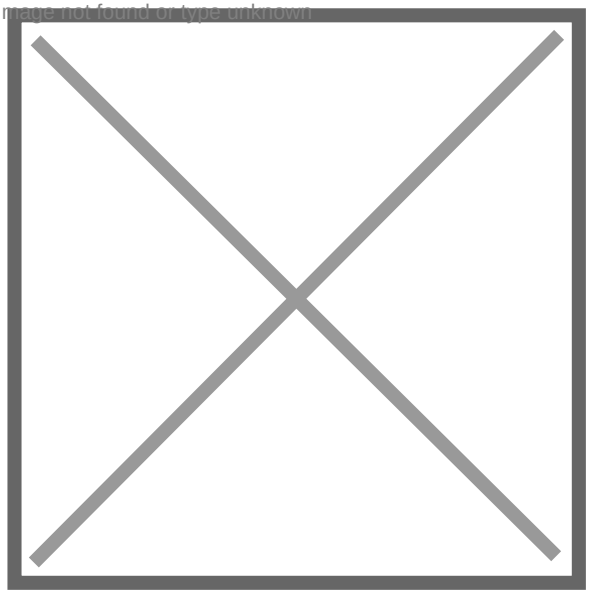
Image not found or type unknown



Revision montant du loyer

Par **zgag**, le **21/12/2015** à **16:31**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un petit appartement que je loue depuis longtemps a un montant bien moins élevé que le prix du marché mais aujourd'hui je voudrais le louer a sa vrai valeur ce qui correspondrait a une augmentation d'environ +30% ai-je le droit de demander au locataire de payer beaucoup plus cher ? Si non faut-il dans ce cas que j'attende la résiliation du bail pour pouvoir appliquer cette hausse au nouveau locataire ? Quelle solution j'ai ?

merci une fois encore pour votre aide !

Par **Lag0**, le **21/12/2015** à **16:43**

Bonjour,
La loi 89-462 prévoit une procédure d'augmentation des loyers sous-évalués.
Mais cette procédure est stricte et doit être suivie à la lettre.

[citation]Article 17-2
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

I. ? Lors du renouvellement du contrat, et dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

Dans ces mêmes zones, lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré.

Dans ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15. Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.

Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.

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 du présent I, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent I et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20.

A défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. A défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1. 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.

Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci 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.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

II. ? Dans les zones où ne s'applique pas l'arrêté mentionné au I de l'article 17, 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 dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent II, 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 II 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.[/citation]

Par **morobar**, le **21/12/2015** à **16:53**

En voila un beau pavé écologique.
Et on s'étonne que le secteur du bâtiment soit planté.
Surement que l'auteur de ce pavé préfèrerait qu'on retourne aux huttes en bois, ou dans des grottes pour ceux qui le peuvent,c'est plus naturel.

Par **zgag**, le **22/12/2015** à **03:14**

J'ai pas tout compris franchement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **22/12/2015** à **11:15**

C'est ce que je vous indiquais
Le pavé signé par Madame DUFLOT dans la fameuse loi ALUR est incompréhensible sauf sur un point:
Il est quasiment impossible légalement de modifier le loyer au travers d'un maquis administratif.
On attend les futures décisions sur l'interprétation de ce texte.

Par **Lag0**, le **22/12/2015** à **11:20**

Bonjour morobar,
Le revalorisation des loyers sous-évalués n'est pas une notion apparue avec la loi ALUR, elle existait avant.
Seule différence, avant c'était pareil pour tout le monde, maintenant il y a les zones tendues et les autres...
Ici, vu que le bail est ancien, ce sont les anciennes dispositions qui s'appliquent (du moins je pense), donc la partie II du nouvel article 17-2.

L'ancien texte :
[citation]c) 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 dans les conditions définies à l'article 19.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent c, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du présent c 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 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.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant du d ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.[/citation]

Par **morobar**, le **22/12/2015** à **11:50**

Bonjour,
Le marché de l'immobilier ou du travail c'est du pareil au même.
Il parait normal que la loi permette de rétablir un certain équilibre entre les parties pour éviter les conditions léonines qu'on rencontre en matière de commerce.
Mais il arrive un moment où on constate la paralysie du marché car une partie des acteurs ne veut plus s'engager, et c'est ce qu'on constate actuellement en immobilier, et bientôt selon Monsieur B. T. en matière d'embauche obligatoire des jeunes.
Il y a belle lurette qu'on sait que chaque fois que la puissance publique s'occupe technocratiquement d'un sujet de ses attributions régaliennes, c'est le but contraire qui est atteint.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés