

Réévaluation du montant du loyer

Par **mareva**, le 21/05/2006 à 15:56

Bonjour **wink**. J'aimerais savoir comment, en pratique, un bailleur doit procéder (étape par étape) pour augmenter le montant du loyer de ses locataires?

Je précise qu'en l'espèce le logement est géré par une agence immobilière inactive en la matière (le propriétaire peut-il envoyer un courrier aux locataires pour augmenter le loyer sans passer par cette agence? S'il le fait, son courrier aura-t-il une valeur qui permettra qu'il soit respecté?)

A quel moment le propriétaire peut-il augmenter le loyer et comment le faire?

En l'espèce le loyer n'ayant pas été réévalué depuis très longtemps, et, l'indice INSEE du coût de la construction étant en perpétuelle augmentation depuis des années le loyer pratiqué par l'agence se révèle être manifestement sous-évalué.

Je vous remercie par avance pour vos réponses.

Par **Gab2**, le 21/05/2006 à 19:52

Oh Mareva, j'attends toujours de pouvoir te capter sur Msn, enfin bon... Cela ne va pas m'empêcher de répondre à ta question !

Oui, le propriétaire peut demander une augmentation du loyer à un moment bien précis: 6 mois au moins avant la date de renouvellement du bail...

il peut demander l'augmentation dès lors que le loyer est manifestement sous-évalué; il pourra alors prendre comme référence le montant des loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

Et puis comme je suis quelqu'un de sympa, je t'indique les fondements juridiques :

Article 17C de la loi de Juillet 1989:

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.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel a 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 du d ci dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.

:)

Si tu as d'autres questions, je t'en prie 

Par **mareva**, le **21/05/2006** à **20:52**

Merci de cette réponse mais j'ai du mal poser ma question car ce qui m'intéresse c'est de savoir quoi faire [b:t8cordbo] [u:t8cordbo] en pratique [/u:t8cordbo][b:t8cordbo] pour pouvoir appliquer la loi Mermaz dont je connaissais les dispositions mais dont je remercie Gab de l'avoir exposé.