



Révision du loyer déraisonnable

Par Takeo

Bonjour,

Locataire en proche banlieue lyonnaise je viens de recevoir par ma régie la révision de mon loyer.

Le document présente mon ancien loyer (654 hors charges et hors garage) puis le calcul avec le nouvel indice donnant un nouveau loyer principal de 677 euros.

Puis une autre ligne indiquant le loyer planché pour 872 euros.

Puis on m'informe que dorénavant mon loyer sera de 872 euros c'est à dire le loyer planché, soit plus de 200 euros d'augmentation.

Ce qui me met dans une situation inextricable financièrement.

Ont-ils le droit de m'appliquer le loyer planché et donc une telle augmentation, d'autant qu'il est clairement indiqué dans le document que le nouveau loyer principal est de 677 euros ?

Et dans le cas où ils n'en auraient pas le droit, peuvent-ils me prélever tout de même cette somme le temps que les procédures se fassent (commission de conciliation et éventuellement tribunal) ?

Sachant que je ne pourrai pas tenir financièrement une telle augmentation.

Je vous remercie de vos réponses et vous souhaite une bonne journée.

Par Isadore

Bonjour,

C'est un bail en résidence principale ou un local commercial (comme semble l'indiquer le "loyer plancher") ?

Sauf cas particulier, la hausse d'un loyer commercial est encadrée :

[url=https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31925]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31925[/url]

Par Takeo

Bonjour,

Il s'agit d'un logement d'habitation qui est ma résidence principale.

Par yapasdequoi

Est-ce un logement social ? Avez-vous un dépassement des revenus ?

Par Takeo

Bonjour,

Il s'agit d'un appartement qui n'est pas social dans un immeuble privé.

Mes revenus ne sont donc pas transmis au bailleur et n'ont malheureusement pas connus d'augmentation.

Par Isadore

D'où sort ce "loyer plancher" ? C'est bien un bail loi 1989, pas un bail civil du type "résidence secondaire" ou un contrat de sous-location ?

Si c'est un bail loi 1989, le contrat contient-il une clause d'indexation des loyers ?

Si c'est un meublé, vous payez des charges au forfait ou au réel ?

Par yapasdequoi

Et précisez aussi pourquoi "hors garage"? Est-il inclus dans le nouveau loyer ? Dans ce cas la différence s'explique peut être.

La notion de loyer "plancher" existe en bail commercial, mais pas en bail d'habitation (sauf erreur). Est-ce que votre bail inclut une activité commerciale ? ou professionnelle ?

Par Takeo

En fait, ils l'appellent "loyer planché", je ne sais pas si cela a de l'importance.
C'est un logement non meublé soumis à un bail loi 1989 avec une révision des loyers en fonction de l'indice des loyers de l'INSEE.

Donc rien que du classique.

Pour info, mon propriétaire a mis en vente l'appartement depuis 6 mois (vendu comme occupé) et mon bail actuel courant jusqu'en novembre 2024, je m'attends à ce que je sois congédié pour cette date (les visites ne laissant peu de doutes sur la volonté des potentiels acquéreurs à occuper cet appartement). Maintenant je n'ai aucune info sur la vente de ce logement.

Par Takeo

C'est un appartement d'habitation uniquement (je travaille dans la fonction publique) et je précise hors garage car j'ai un loyer à part pour ce garage qui lui a bien été révisé selon l'indice (ne prenant que 4 euros).

Par contre le document de révision du loyer de l'appartement n'a pas du tout la même forme que celui de révision du garage qui lui ne fait pas apparaître un loyer "planché".

Par yapasdequoi

Le bailleur peut vous donner congé pour vendre à condition de respecter un préavis d'au moins 6 mois soit avril/mai 2024.

La révision du loyer doit respecter l'indice IRL

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311[url]

Cette notion de "loyer plancher" n'existe pas. Il y a un plafond (!) dans les zones soumises à l'encadrement des loyers.

Consultez votre ADIL.

Contestez la révision par courrier RAR.

Ne payez que l'augmentation IRL légale.

Par Takeo

Merci de vos retours.

J'attends tout de même le retour de la régie sur cette augmentation farfelue.

Mais face à ces mastodontes qui parfois restent dans le déni et campent sur leurs erreurs, je préfère me méfier.

En fonction de leur retour, j'annulerai le prélèvement automatique et je paierai par virement le montant que j'estimerai correct.

Une nouvelle fois merci.

Par yapasdequoi

Il n'est jamais recommandé d'accepter un prélèvement obligatoire. C'est "open bar" en cas d'erreur du bailleur...

Par janus2

Cette notion de "loyer plancher" n'existe pas.

Bonjour,

Il existe bien une notion de "loyer plancher" en bail sous loi 89-462, mais elle a été déclarée illégale par la jurisprudence. Certains baux fixent un "loyer plancher", c'est à dire un loyer minimal sous lequel le loyer ne peut descendre en cas d'indexation négative. Cela n'a donc rien à voir avec le cas de ce fil.

Par AGeorges

Et, dans tous les cas, la notion de Loyer plancher instaurée par ALUR ne peut s'appliquer qu'au renouvellement du bail. Donc inapplicable ici.

NB. Le texte initial prévoyait la mise en place d'un calcul de loyer médian, le loyer plancher étant 30% en dessous de ce loyer médian, avec autorisation d'augmentation, contestable par le locataire. Il est possible que la jurisprudence ait fait un sort à cette mesure, cependant je n'y voyais pas de rapport avec une possibilité (déflation) de diminution de l'indice IRL.

Mais ce n'est qu'un AVIS.

Par yapasdequoi

Si c'est illégal pourquoi déterrer cette notion ?

Je penche plutôt pour une erreur de l'agence qui a confondu un bail d'habitation avec un bail commercial (bonne excuse)... ou toute autre maladresse/abus.

Par AGeorges

Si c'est illégal pourquoi déterrer cette notion ?

une jurisprudence n'est pas une loi. elle ne sert qu'à influencer un tribunal pour les affaires qui lui sont soumises. Disons que la déclaration de Janus ne doit pas dépasser cet aspect : "la jurisprudence a déclaré ..." et cette dernière intervention ne se justifie pas.

De plus, une "régie" n'est pas un simple particulier qui peut se mélanger les crayons entre les lois et ne pas connaître les jurisprudences. Il convient donc de réfléchir à la base qui leur a permis d'écrire un tel courrier.

Cette critique systématique de mes interventions est débile.

Par yapasdequoi

Pas d'injures ni de fierté mal placée SVP.

Donnez plutôt la référence juridique de ce fameux "loyer plancher" !

Par Takeo

Mon appartement étant en vente et partant du principe qu'il ait été vendu, ne pourrait-il s'agir tacitement d'un renouvellement de bail avec les nouveaux propriétaires, et donc l'opportunité de fortement augmenter le prix en appliquant ce fameux "loyer plancher" ?

Bien évidemment, je n'ai aucune info sur cette potentielle vente, ma régie m'ayant confirmé il y a deux semaines qu'aucune vente n'avait été portée à leur connaissance.

Merci encore

Par yapasdequoi

Non. Une vente (si c'est bien le cas) n'est en aucune façon une raison de renouveler le bail ni d'augmenter le loyer. Il n'y a pas jusqu'à preuve du contraire (on attend avec intérêt les textes juridiques qui le définiraient) de loyer plancher

dans votre situation.