



Augmentation du loyer

Par anna11

Bonjour,

Nous sommes locataire avec mon compagnon depuis le 1er juin 2024 d'une maison. Nous avons signé le bail de 3 ans avec le propriétaire. Depuis le 1er mai 2025, le propriétaire à donné en gestion la location à une agence. Déjà nous n'avons eu aucun message de la part du propriétaire a ce sujet c'est l'agence qui nous a directement pis au courant. Nous n'avons pas signé d'avenant ni autres, seul les virements ont changé de destinataire. Le 1er juin 2025 donc un an après, nous recevons l'appel de loyer avec une augmentation de 10% sur le montant du loyer à compté de juin.

Après lecture et relecture de mon bail signé avec le proprio, je ne vois aucune clause qui autorise cett augmentation dans la période du bail. Egalement je ne vois pas de clause concernant des pénalités de retard.

Ma question est donc la suivante : Est-ce que le gestionnaire de biens peut modifier les termes du contrat de bail signé sans avenant et donc augmenter le loyer chaque année ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Important : Est-ce une location vide ou meublée ?

A tout moment le bailleur peut confier la gestion locative à un mandataire, ceci ne modifie pas le bail et aucun avenant n'est nécessaire.

Il est simplement requis d'informer le locataire afin qu'il paye son loyer au mandataire.

Si votre bail ne prévoit pas de clause de révision, il n'est pas possible de modifier le loyer et cette augmentation de 10% n'est pas justifiée. La loi de 89-462 n'autorise pas non plus de pénalité de retard.

Avez-vous un retard de paiement ?

Par Bazille

Bonjour,

Yapasdequoi

Le bail étant de 3 ans ce n est donc pas le bail d une location meublée .

Anna

Cette clause doit être inscrite pour un bail location vide.

Modalités de révision :

Le loyer sera révisé, au terme de chaque année de location, soit le xx 2024 en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'I.N.S.E.E.

L'indice de base est le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail et l'indice de révision, l'indice correspondant de l'année suivante.

L'indice de référence de départ est celui du 2ème trimestre 2024 dont la valeur s'établit à 145.17?

Par janus2

Yapasdequoi

Le bail étant de 3 ans ce n est donc pas le bail d une location meublée .

Bonjour Bazille,

Attention cependant, la loi 89-462 article 25-7 fixe la durée du bail meublé à "au moins un an", ce qui signifie qu'il est tout à fait possible de signer un bail meublé de 3 ans (mais pas de 11 mois).

Bien entendu, la très grande majorité des baux meublés est d'un an, mais légalement, on peut faire ce qu'on veut, même un bail de 20 ans.

Par janus2

Le 1er juin 2025 donc un an après, nous recevons l'appel de loyer avec une augmentation de 10% sur le montant du loyer à compté de juin.

Bonjour,

Même avec une clause d'indexation valide, l'augmentation ne pourrait être de 10% !

Par Bazille

Bonjour Janus,

C es vrai que c est minimum 1 mois pour les meublés (9 mois pour les étudiants,et 3 ans pour les logements vides . On oublie souvent le minimum, car la pratique , montre que les baux sont souvent écrits , pour pas dire toujours écrits « sans » .

Par yapasdequoi

En référence : la loi 89-462 / Titre 1er bis :Des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale (Articles 25-3 à 25-11)

Article 25-7

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

Il est conclu pour une durée d'au moins un an.

Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable.

La durée de 3 ans n'implique pas que c'est un logement vide.

Par Heniri

Hello !

Anna, SVP pouvez-vous confirmer que vous louez une maison "vide" ? A quel cadre réglementaire votre bail fait-il référence (dès son titre normalement) ?

Si c'est bien le cas et si le propriétaire a suivi le plan du bail type applicable "loi 89", l'éventuelle clause de révision de votre loyer devrait ressembler à ceci :

IV. Conditions financières

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : [?] (7) ;

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues(8) :

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : [?].

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : [?].

S'il n'y a aucune clause de révision, il n'y en a pas... cf le modèle réglementaire du bail qui n'évoque une clause de révision que "le cas échant" ! Je vous suggère de répondre à l'agence en LRAR que sa demande de révision de loyer de 10% est infondée en regard du bail signé. Et n'acceptez aucun avenant ajoutant une clause de révision à votre bail.

Vous évoquez la notion de pénalité de retard, l'agence vous brandit-elle une telle "menace" ?

A+

Par janus2

Je vous suggère de répondre à l'agence en LRAR que sa demande de révision de loyer de 10% est infondée en regard du bail signé.

Même avec une clause d'indexation valide, l'augmentation ne pourrait être de 10% !

Par Henriri

(suite)

Bien d'accord Janus, ce n'est pas tant son % qui est infondé que l'idée même d'une révision du loyer...

Autant suggérer de répondre à l'agence en LRAR que sa demande de révision de loyer est infondée car absence de clause de révision dans le bail signé.

Un autre retour LRAR vers l'agence peut être de lui demander de bien vouloir identifier et citer l'éventuelle clause de révision dans le bail en cours et le cas échéant de justifier alors cet important taux de 10%...

A+

Par yapasdequoi

Une telle augmentation pourrait être possible dans le cadre de l'article 17-2 (loyer sous-évalué) par exemple s'il n'a pas été révisé depuis plusieurs années.

Encore faut-il respecter les délais et fournir les justificatifs imposé par la loi.

"I. - 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."

Par Bazille

Bonjour,

Comme j'ai des doutes sur une erreur aussi grossière de la part de l'agence je m'interroge sur ce qu'a écrit Anna. Elle parle du montant de son avis de loyer et de son augmentation de 10%.

L'avis de loyer comprend le loyer + les charges. (Normalement)

Donc il se peut qu'il y ait ou pas une augmentation du loyer, + une augmentation des charges (certains locataires ont des consos d'eau plus élevées.) après la régularisation des charges annuelles, le montant des charges mensuelles peut être revue à la hausse.

Par Henriri

(suite)

En effet il y a d'autres hypothèses possibles. Anna pouvez-vous reproduire ici la formulation complète et exacte de cette révision du loyer dans le courrier de l'agence ?

A suivre...

Par CLipper

Bonjour,

Ce matin, je disais que preferable pour pouvoir répondre a Anna qu'elle nous communique son contrat anonymisé comme l'a fait Xavier sur une autre question ici.

Mais je vois que mon message n'a pas été publié.

Par Bazille

Bonjour,

C est un peu désolant, les gens posent une question, tout le monde lui cherche une solution, et la personne ne vient plus sur le forum?..

Par Henriri

(oui Bazille, c'est assez classique ces personnes qui "disparaissent", ce n'est pas très poli de leur part et c'est plutôt frustrant pour ceux qui répondent à leurs questionnements)

Par yapasdequoi

Il est aussi possible que la personne ait obtenu une meilleure réponse sur un autre forum et basta.
On ne peut rien lui reprocher.

Par Henriri

(Yapasdequoi ça n'empêche pas de faire un petit retour, au contraire)