



Augmentation loyer garage

Par Fraiztagada

Bonjour,

Je loue un garage fermé depuis août 2017, le loyer initial était de 85e. Une première révision du loyer a été faite en août 2021 pour un nouveau loyer de 100e.

La propriétaire me demande d'augmenter le loyer à 160e à compter du 1er août 2024 (demande effectuée par lettre simple). Son argument est que le garage abrite maintenant 2 voitures et non plus une seule (mon conjoint ayant acquis un nouveau véhicule).

Cette augmentation me paraît totalement abusive, la propriétaire ne devrait-elle pas suivre l'indice ICC pour calculer le nouveau loyer ?

Merci d'avance pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour

Que prévoit le bail ?

Par Henriri

Hello !

Ce prétexte d'augmentation est vraiment abusif... Ce seul mode d'augmentation de votre loyer de garage qui soit recevable est celui formulé dans votre bail de location. Pouvez-vous nous écrire ici la formulation exacte de sa clause de révision du loyer ? Mais attention (épée de Damocles) un bail de garage peut être rompu très rapidement...

A+

Par Fraiztagada

Bonjour,

Le bail est un simple contrat de location rédigé par la propriétaire qui ne prévoit même pas de clause de révision. Mais effectivement un préavis d'un mois en mentionné en cas de rupture du contrat..

Par yapasdequoi

Soit vous acceptez, soit vous résiliez. Le bail pour un garage n'est pas réglementé par la loi.

Par Henriri

(suite)

Il y a une 3ème voie : ("négocier" une non-augmentation puisqu'il 'y a pas de clause de révision), ou plus raisonnablement proposer une petite augmentation malgré l'absence* de clause, en argumentant que rien n'a changé dans la qualité du garage loué au prix convenu initialement...

* MAIS peut-être que proposer d'ajouter dans le bail une clause de révision annuelle du loyer du garage basée sur l'évolution de l'ICC serait une bonne tactique, un bon compromis... car un loyer fixe ça ne durera pas de tout façon !

A+

Par Fraiztagada

Merci pour vos retours.

Si je comprends bien, l'ICC ne s'applique pas automatiquement si ce n'est pas notifié dans le bail ?

Bonne journée

Par yapasdequoi

Ce sont les conditions du bail qui s'appliquent. LA loi n'impose rien, ni l'ICC ni autre chose.

Par Fraiztagada

Merci à vous

Par Henriri

(suite suivante)

Je n'ai pas dit que l'ICC s'imposait (d'autant qu'il n'y a pas de clause de révision du loyer dans le bail en question). J'ai juste fait une proposition tactique : proposer d'en ajouter une et alors l'ICC est la référence classique pour un garage... ainsi la bailleur "gagne" quelque chose et le locataire refuse la forte augmentation tout en espérant ne pas "perdre" le garage...

A+

Par Fraiztagada

Merci pour ces précisions,

Bonne journée