Augmentation du montant du loyer

Par nirvane

j'aimerais savoir si, en tant que propriétaire bailleur, j ai droit ou non d'augmenter le montant du loyer de mon locataire.

dans mon contrat, il est écrit le prix du loyer mensuelles, le prix des charges mensuelles (à la charge du propriétaire), que le loyer est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation mais pas au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral. il y a ensuite une ligne concernant "le cas échéant, modalités de révision, date de révision" qui est restée vierge.

j'ai trouvé des informations en ligne, mais je ne sais pas si elles s'appliquent à mon cas, et ce que cela signifie concrètement :

"Lorsque le contrat de location prévoit une clause d'indexation du loyer, l'augmentation intervient tous les ans à la date prévue ou au terme de chaque année du bail.

L'augmentation de loyer ne peut être supérieure à l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre.

Si aucune clause n'est prévue dans le bail concernant la date de référence, le calcul de l'augmentation est basé sur le dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

Le bailleur doit réviser le loyer dans le délai d'un an suivant sa prise d'effet. À défaut, il est réputé avoir renoncé à l'augmentation pour l'année écoulée."

ce que je voudrais savoir, c'est si j'ai le droit d'augmenter le montant du loyer, et si oui, à quelle date et de quel montant, sachant que je loue ce bien au même prix inchangé depuis la signature, en septembre 2020.
je voudrais aussi savoir comment ce changement de loyer se met en place : quelle démarche est nécessaire pour en informer le locataire (faut-il re-signer un contrat de location, quel type de courrier envoyer etc)

merci et joyeuses fêtes à tous !

Par yapasdequoi

Bonjour
C'est un logement loué vide ou meublé?

Par nirvane

l'appartement est loué vide

Par yapasdequoi

"le cas échéant, modalités de révision, date de révision" qui est restée vierge.
Vous avez la réponse : c'est non, vous ne pouvez pas réviser le loyer selon l'article 17-1-I

L'article 17-1-II nécessite de faire des travaux d'amélioration avec l'accord du locataire.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977085]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977085[/url]

Une autre option c'est d'utiliser l'article 17-2 si le loyer est "manifestement sous-évalué", mais qui demande beaucoup de rigueur pour respecter la procédure et des références.

Et là encore, l'accord du locataire est nécessaire.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977083]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977083[/url]

Et dans tous les cas le DPE F ou G interdit toute augmentation (en métropole).