



Augmentation loyer bail du 25 mai 2022 logement vide classe DPE G

Par Medee

Bonjour,

Mon bail locatif de 3 ans pour un appartement loué vide a été signé le 1er mars 2022.

Mon loyer n'a pas été augmenté les 2 premières années malgré les mentions portées au bail (augmentation annuelle selon l'indice etc...).

Et j'ai reçu cet été de mon propriétaire un courrier me précisant l'augmentation de mon loyer à compter du mois suivant, normalement calculé selon l'indice) augmentation que j'ai bien appliquée les mois suivants.

Par ailleurs, mon propriétaire a fait refaire le DPE du logement en octobre dernier, DPE qu'il m'a communiqué et qui précise que le logement au préalable classé C est maintenant classé G.

Je me demande l'effet de ce classement sur l'augmentation de mon loyer.

Première question :

Le gel des loyers des logements classés F et G s'applique-t-il aux baux en cours s'ils ont été signés avant la publication de la loi en août 2022 (bail signé en mars 2022) ?

Deuxième question :

Le classement ultérieur de C en G deux mois plus tard invaliderait-il l'augmentation ?

En remerciant par avance la communauté pour ses éclairages.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Selon l'article 17-1 de la loi 89-462 :

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

III. ? La révision et la majoration de loyer prévues aux I et II du présent article ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

et

Conformément au IV de l'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la présente loi. En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1er juillet 2024.

Ce n'est donc qu'après le prochain renouvellement en 2025 que vous pourrez obtenir le blocage de votre loyer.

Jusque là la révision selon l'IRL est légale.