



Révisions loyer hors date anniversaire

Par MatG

Bonjour à tous,

Je loue depuis le 17/11/2017 une location meublée au loyer de 700?+50? de charges sous contrat d'un an, qui a été reconduit tacitement depuis.

Sur ce contrat, il est précisé que le loyer peut être automatiquement révisé au 15 juillet de chaque année.

Aujourd'hui, mon propriétaire (une SCI) m'informe par une simple lettre déposée dans la boîte aux lettres (non timbrée) qu'il veut réviser le loyer au 15 janvier 2025 (nouveau loyer de 757? sans charges comprises et m'invite à faire les démarches pour ouvrir contrat eau et électricité).

Est-il dans son droit ? Ou doit-il attendre une date anniversaire (celle de révision du loyer en juillet ou celle de signature du contrat en novembre) ?

Si je refuse, quels sont les délais qui me sont accordés pour quitter l'appartement (non précisés sur contrat).

En vous remerciant de vos précieux renseignements
Cordialement,
MG.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Qu'est-il inscrit sur le bail concernant la révision : date mais aussi indice de référence ?

Et quelle est la date de la précédente révision ?

Pour les charges : est-ce un forfait ou une provision ? qui est titulaire des contrats d'eau et d'électricité actuellement ?

Par MatG

Bonsoir Yapadequoi,
Voilà pour les précisions :

Qu'est-il inscrit sur le bail concernant la révision : date mais aussi indice de référence ?

--> date oui au 15 juillet / indice de référence : écrit entre parenthèse "en attente de l'indice de l'année" mais jamais complété

Et quelle est la date de la précédente révision ?

--> aucune révision depuis la signature

Pour les charges : est-ce un forfait ou une provision ?

--> juste précisé "comprises dans le loyer" (montant CC 50? + loyer 700?)

qui est titulaire des contrats d'eau et d'électricité actuellement ?

--> le proprio de la SCI

Je rajoute que le logement est en Martinique.

Par yapasdequoi

En Martinique, la loi 89-462 s'applique aussi ... avec quelques particularités.

Il est donc tout à fait possible de réviser le loyer,
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723
[/url]

Pour cette révision demandée au 15 janvier, c'est celle du 15 Juillet 2024 qui est demandée en retard, mais tout de même valide.

cf article 7-1 de la loi 89-462 :

"Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande."

Pour le montant, vérifiez l'IRL applicable auprès de votre ADIL, je ne voudrais pas dire de bêtise. Mais a priori une augmentation de +2,50% max est possible (variation IRL T1 sur un an). Le montant demandé de 757 / 750 fait 8% ! c'est inacceptable.

Vous pouvez donc signaler au bailleur que ce montant est surévalué et que vous le contestez.

Vous pouvez aussi ignorer cette demande et prétendre n'avoir jamais reçu ce pli déposé sans formalité dans votre boîte à lettres...

A savoir le bailleur pourra à nouveau réviser le loyer au 15 Juillet 2025. Mais là encore il devra appliquer l'IRL de T1 2025.

Concernant vos charges, si c'est un forfait, il ne peut pas vous obliger à prendre vos abonnements sans vous faire signer un avenant.

Toutefois attendez vous à une nouvelle demande, ou à une résiliation du bail à l'échéance du 15 Juillet :

cf article 25-8 de la loi 89-462

"Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an."

Par conséquent si vous n'acceptez pas les nouvelles conditions, vous devrez partir.

Par MatG

Merci beaucoup pour toutes ses précisions.

Il me semblait bien que cette hausse de loyer + retrait des CC sans signature était limite-limite.

Si je refuse ces changements, une résiliation de bail est logique et ca qu'elle soit prévue au 15 juillet (à la révision du montant du loyer) ou au 17 novembre (date anniversaire du contrat), j'ai au moins un temps de réaction plus grand avec le préavis de 3 mois.

Merci beaucoup Yapasdequoi, je vois plus clair !

Plus qu'à discuter avec le proprio ;)

Par yapasdequoi

Le changement des conditions ne peut se faire qu'à la date anniversaire du bail. Je pensais à tort que c'était le 15 juillet. A vous d'ajuster.