



Augmentation de loyer

Par **cmoipp21**, le **20/08/2020 à 16:08**

Bonjour,rrrnJe loue un appartement à un couple de retraité, ils ont signé le bail le 1er janvier 2017.rnrnSur le bail, est inscrit une augmentation de loyer de 50 euros au renouvellement du bail le 1 janvier 2021 pour s'aligner sur les loyers de notre ville. J'ai fourni les papiers nécessaires et dans les temps, bien sûr. Les locataires acceptent cette augmentation prévue sur le 1er bail, veulent renouveler le bail au 1 janvier 2021, mais veulent que cette augmentation soit faite par tiers, soit 16,66 euros la 1ère année, puis ainsi de suite.rnrnMa question est donc de savoir comment cette augmentation doit être répercutée vu que c'était inscrit sur leur 1er bail ? puis-je me dispenser d'échelonner cette augmentation ?rnrnMerci pour la réponse.

Par **Lag0**, le **20/08/2020 à 18:12**

Bonjour,rrrnCette mention au bail n'a aucune valeur car elle est contraire à la loi 89-462 ! Si vous voulez augmenter le loyer parce qu'il est sous-évalué, vous devez respecter l'article 17-2 de cette loi :rnrn[quote]rnArticle 17-2rnrnrnModifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 139](#)rnrnrnrnrnrnLors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.rnrn rnrnDans 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.rnrn rnrnLes loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces

références.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent article, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent article et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

Par Tisuisse, le 21/08/2020 à 08:45

Bonjour,

Le bail initial ayant été signé le 1er janvier 2017, a été renouvelé par tacite reconduction au 1er janvier 2020, soit 3 ans après, jour pour jour, le début du bail. Le bail actuel est donc valable jusqu'au 1er janvier 2023. De ce fait, il n'y a pas de renouvellement à faire au 1er janvier 2021.

Cela ne fait pas opposition à la réponse précédente donnée par mon confrère LAGO. Voyez votre avocat ou votre ADIL.