

COMMENT VERIFIER QUE L'AUGMENTATION DE VOTRE LOYER EST LEGALE ?

Si le bail ne comporte aucune clause d'échelle mobile, la révision du loyer ne peut être demandée que le premier jour de la nouvelle période de trois ans (révision triennale).

Toute demande adressée avant l'expiration de ce délai est irrecevable.

L'augmentation correspond à l'évolution de l'indice INSEE depuis la dernière fixation du loyer.

Pour vérifier que l'augmentation de loyer est bien justifiée, il faut donc comparer le montant de l'indice INSEE en cours, le jour de la dernière augmentation intervenue lors de la précédente période triennale avec celui existant le jour de la nouvelle demande d'augmentation.

Le nouveau loyer peut cependant correspondre à la valeur locative si le propriétaire apporte la preuve que les facteurs locaux de commercialité ont entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Si le bail comporte une clause d'échelle mobile, l'augmentation s'applique automatiquement à la date prévue contractuellement (le plus souvent annuellement) sans que le propriétaire ait à en faire la demande.

Si le loyer se trouve augmenté de plus du quart ou moins du quart du fait de la variation de l'indexation prévue dans la clause d'échelle mobile, le propriétaire ou le locataire, selon le cas, peut demander d'adapter le loyer à la valeur locative.