

► Le loyer

- ? Généralités
- ? Le nouveau loyer
- ? Les références du loyer
- ? Les charges

1. Généralités

Il est libre pour les logements neufs ou ayant fait l'objet de travaux importants. Dans les autres cas, le loyer devra se référer à ceux constatés dans le voisinage. Sa révision intervient annuellement en suivant l'indice de la construction publié par l'INSEE.

2. Le nouveau loyer

Dans un logement ancien n'ayant pas bénéficié de gros travaux, si le loyer est sous évalué, le propriétaire peut proposer une augmentation de la moitié de l'écart entre le loyer existant et celui de référence. Si l'augmentation est inférieure à 10%, elle est répartie par tiers sur 3 ans, si elle est supérieure elle augmentera sur 6 ans.

3. Les références de loyer

Pour demander une augmentation de loyer dans l'ancien, le propriétaire doit fournir au minimum 3 références (6 dans une agglomération de + de 1 millions d'habitants). Elles ne sont valables que dans un même quartier et pour des immeubles de même catégorie de standing. Elles doivent être complètes : adresse, étage, surface, type, éléments de confort ainsi que le montant du loyer hors charges et la date du bail.

4. Les charges

- ? Les charges du propriétaire
- ? Les charges du locataire

4.1. Les charges du propriétaire

Il paie :



- ? Les charges de gestion (honoraires de syndic),
- ? Les assurances de l'immeuble.
- ? Les taxes sur l'immeuble.
- ? Les gros travaux de façades, toiture...
- ? Les améliorations apportées aux allées, cours, jardins...
- ? Les installations ou transformation d'ascenseur, interphone, ou digicode ...

4.2. Les charges du locataire

Le propriétaire réclame en supplément du loyer, sous forme de provision avec régularisation annuelle, les charges d'ENTRETIEN de l'immeuble :

- ? 1- La consommation et l'entretien de chauffage.
- ? 2- L'Electricité et l'entretien des parties communes.
- ? 3- Les charges d'évacuations d'ordures et d'assainissement.
- ? Le droit de bail et les taxes locatives.