

En cours de bail, pour un logement loué non meublé, le loyer peut être augmenté une fois par an à condition que cela soit prévu dans le bail. Cette augmentation ne doit pas être supérieure à la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice Insee du coût de la construction. La moyenne à prendre en compte est celle prévue dans le bail, ou à défaut, la dernière connue à la date anniversaire de la signature du bail.

A moins d'une clause spéciale prévue dans votre contrat de location, en cours de bail, votre propriétaire ne peut procéder à une augmentation de votre loyer au seul motif de travaux d'amélioration de votre habitation. Le coût d'éventuels travaux sur vos fenêtres, cloisons ou autres éléments relevant des parties privatives ne peuvent généralement pas être intégrés aux charges collectives.

Consultez le règlement de copropriété de l'immeuble. C'est lui qui définit, en toute liberté, les parties communes et les parties privatives. Certains règlements prévoient par exemple que les balcons et les fenêtres, ou encore les boîtes aux lettres, sont des parties communes, alors que d'autres les considèrent comme des parties privatives. Si le règlement de copropriété est muet sur la question qui vous préoccupe, ou s'il donne des définitions contradictoires, la loi du 7 juillet précise que les parties privatives sont celles réservées à l'usage exclusif des copropriétaires (et propriété exclusive de ceux-ci). Les parties communes sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de certains copropriétaires.

---