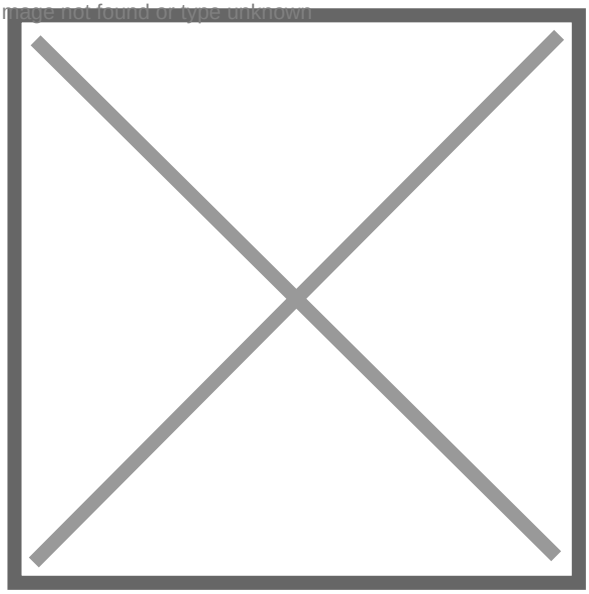
Image not found or type unknown



Indexation loyer mais pas de date

Par **erables**, le **30/04/2014** à **17:49**

bonjour,
j'ai acheté une maison avec le locataire.
le contrat date du 01 septembre 2011.
l'ancien propriétaire n'a jamais indexer le loyer.
est ce que c'est possible de l'indexer pour le 01 septembre 2014 sachant que sur le contrat de location,dans la partie "conditions particulieres",il est noté:
le loyer sera automatiquement révisé le (et il n'y a pas de date,il a rayé la partie blanche),de chaque année pour tenir compte de la variation de la moyenne des 4 derniers indices trimestriels du cout de la construction publiés par l'INSEE;moyenne des 4 indices de base (et la rien de noté)

Par **georges64**, le **30/04/2014** à **18:46**

bonjour,
A mon avis, pas d'indexation de loyer durant la durée du contrat, le paragraphe du contrat concernant la révision annuelle du loyer est rayé amène à ma conclusion qu'il ne peut y avoir d'augmentation.
Cette non indexation annuelle amène certainement un loyer sous évalué par rapport au loyer du voisinage et il sera impossible de demander une réévaluation en prenant en compte l'article 17-1 de la loi, celle -ci doit se faire 6 mois avant la fin du contrat 31 aout 2014.

Par **erables**, le **01/05/2014** à **06:58**

bonjour,
donc meme si le locataire reste 10/20 ans dans le logement,il m'est impossible d'augmenter le loyer.c'est pas trés correct pour le bailleur.
voila le pourquoi,le locataire actuel est de la meme famille que l'ancien propriétaire.

Par **moisse**, le **01/05/2014** à **09:04**

Bonjour,
SI vous relisez la réponse, vous constaterez qu'il vous est dit le contraire, mais la procédure est un peu plus complexe que d'appliquer une clause spécifique du bail, clause ici absente.

Par **Lag0**, le **01/05/2014** à **09:30**

Bonjour,
Attention, si la clause d'indexation existe bien mais que seule la date manque, c'est que l'indexation se fait à la date anniversaire du bail.

Loi 89-462
[citation]Article 17-1 En savoir plus sur cet article...

Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

I. ? Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, [fluo]à défaut, au terme de chaque année du contrat[/fluo].[/citation]

Par **erables**, le **01/05/2014** à **09:47**

bonjour,
je pense etre tout de me bloquer.Aucun indice n'a été inscrit dans la clause d'indexdation.

Par **moisse**, le **01/05/2014** à **10:01**

Hélas non, car en matière de bail vide, l'indexation est obligatoirement celle de l'indice IRL.
Il n'y a donc pas d'imprécision de ce coté, vu que personne n'a le choix de retenir un autre indice.

Par **Lag0**, le **01/05/2014** à **10:32**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[citation]je pense etre tout de me bloquer.Aucun indice n'a été inscrit dans la clause d'indexdation.
[/citation]
Non, car la même loi précise que si aucun indice n'est indiqué en référence, c'est le dernier publié à la date de signature du bail qui est pris en compte.

[citation]La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. [fluo]A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.[/fluo][/citation]

Donc pour résumer, si la clause d'indexation du loyer existe au bail, même non renseignée, elle s'applique.
En revanche, s'il n'y a pas de clause ou qu'elle est totalement rayée (dans les règles d'un contrat), il ne peut y avoir indexation.

Par **Lag0**, le **01/05/2014** à **10:34**

[citation]Hélas non, car en matière de bail vide, l'indexation est obligatoirement celle de l'indice IRL. [/citation]
Je pense que la question n'était pas sur ce point mais sur l'indice à prendre en compte, en général, on spécifie l'indice de tel trimestre.

Par **moisse**, le **01/05/2014** à **15:12**

Quoiqu'il en soit, notre ami est renseigné sur l'applicabilité, les dates et la nature de l'indice.

Par **georges64**, le **01/05/2014** à **15:22**

Bonjour,
Je tiens à vous faire remarquer que la rubrique "date" est rayée et qu'il n'y a jamais eu d'indexation.
Par contre, s'il y avait eu une seule augmentation dans ce cas la rubrique s'applique avec l'augmentation au 1er septembre de chaque année avec le dernier indice paru.

Par **moisse**, le **01/05/2014** à **15:33**

On peut effectivement s'interroger sur la stipulation qui doit s'interpréter dans le sens où elle a un effet.
Mais ce n'est pas la clause d'augmentation qui est raturée, mais l'emplacement de la date.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **georges64**, le **02/05/2014** à **08:52**

Bonjour,
Je vais me mettre à la place d'"Erables":
Je vais envoyer un courrier au locataire vers la mi-juillet pour lui préciser que la révision annuelle sera au 1er septembre avec l'indice du 2ème trimestre qui doit être publié vers la mi-juillet. (dernier indice connu à la date de la révision).
Le locataire à deux possibilités :
1 il accepte cette augmentation et le débat est clos.
2 Il refuse. Dans ce cas, j'ai deux possibilités :
a)Je demande au juge de statuer sur la légalité du paragraphe de la révision annuelle.
b) Dans deux ans et demi, j'estime que le loyer est sous évalué et je vais mettre en place la procédure bien explicite dans la loi de 1989.

Par **moisse**, le **02/05/2014** à **09:18**

Bonjour,
J'entrevois une autre possibilité.
Le loyer n'étant pas considéré comme intégralement payé, je ne délivre plus de quittance mais des reçus, et entretemps je mets en oeuvre la résiliation du bail pour défaut de paiement.

Par **erables**, le **02/05/2014** à **09:27**

bonjour,
vous pensez que le notaire peut me renseigné?

Par **moisse**, le **02/05/2014** à **14:44**

Bonsoir,
Un notaire peut normalement vous renseigner, il est coutumier de la rédaction de baux authentiques.
Mais vous pouvez aussi vous adresser à un huissier de justice.

Par **erables**, le **16/05/2014** à **13:21**

bonjour,
mon notaire me dit que je ne peux pas indexer le loyer.
sinon
le bail est au nom de l'ancien propriétaire,est ce que si je refais un bail(je laisserai le loyer tel quel) a mon nom,ce bail sera t il valable?ou l'original reste le seul document valables?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **16/05/2014** à **13:46**

Bonjour,
Je suis en désaccord avec votre notaire, la clause d'indexation existe bien au bail, que la date ou l'indice ne soit pas précisé n'enlève rien à la clause.
A vous lire, c'est juste la case où l'on peut mettre la date qui est barrée, pas la clause elle même.
Pour moi, la clause est valable...

Lorsqu'il y a un changement de propriétaire avec un bail en cours, le bail est automatiquement transmis de l'ancien au nouveau propriétaire. Vous ne pouvez pas "refaire" un autre bail tant que celui en cours n'est pas rompu.

Par **georges64**, le **16/05/2014** à **13:56**

Bonjour,
Le bail actuel reste légal.
Pour l'augmentation du loyer, je reste sur mon message du 02/05/2014 à savoir à la fin du bail (3 ans) mettre en place la procédure d'un loyer sous évalué. Je vous informe que cette procédure doit être respectée avec rigueur et je vous invite à vous rapprocher d'une association tel que l'ADIL de votre département pour bien connaître la procédure à défaut de repartir pour 3 ans sans augmentation.
Il y a une possibilité de rencontrer le locataire et de dialoguer pour une modification d'un nouveau contrat.

Par **Lag0**, le **16/05/2014** à **15:44**

Bonjour georges64,
Le bail datant de 2011, si le loyer a bien été évalué à ce moment là, il m'étonnerait qu'il soit suffisamment bas aujourd'hui pour une procédure de loyer sous-évalué.

Par **georges64**, le **16/05/2014** à **21:50**

Bonjour,
Quand je parle de loyer sous évalué il faut prendre en considération non pas le loyer en 2014 mais en 2017 avec un loyer sans augmentation depuis 2011.
Une révision pour le 1er septembre 2014 est impossible (délai de 6 mois non respecté).

Par **Lag0**, le **17/05/2014** à **08:56**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Mais il n'y a aucun délai justement dans le cas d'une indexation et je maintiens que l'indexation est ici possible, le bail la prévoyant.

Par **moisse**, le **17/05/2014** à **09:10**

Bonjour à tous,
Je suis assez d'accord, et personnellement j'appliquerai la hausse dans les conditions règlementaires.
Charge au locataire de la contester avec les risques inhérents en attendant, c'est à dire absence de quittance et procédure de résolution du bail pour défaut de paiement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés