



Augmentation loyer subite de 170€/mois supplémentaire

Par **sebneo**, le **23/05/2011** à **11:33**

Bonjour,

Je vous explique la situation dans lequel on se trouve mon amie et moi.

Nous louons une maison depuis le 1er juin 2007 avec un loyer de 533.57€ par mois. Depuis cette date, le loyer n'a jamais été augmenté car les personnes âgées propriétaires ne l'ont jamais fait sur aucune de leur location.

Samedi matin, nous avons reçu une lettre émanant de la propriétaire comme quoi son fils reprenait en main les locations qu'elle possède.

Il nous demande qu'à partir de juillet, notre loyer sera augmenté et passera de 533,57€ à 700€. Même en utilisant l'indice INSEE, notre loyer, j'ai calculé qu'il serait à 564.80€

Nous considérons cette hausse subite. Nous avons signé un bail de 3 ans au départ et donc qui a été reconduit par tacite reconduction le 1er juin 2010. Dans ce bail (qui est un exemplaire pré-rempli comme on trouve dans le commerce), il y a une ligne pré-remplie appelée "Indexation". Cette ligne n'a pas été complétée par le propriétaire. C'est à dire qu'il ne précise pas l'indice et le trimestre de référence pour l'augmentation.

Ma question est donc la suivante:

-Si cette ligne est restée non complétée, a-t-il le droit d'augmenter le loyer?

Et si oui, a-t-il le droit de réclamer ce qu'on a pas donné en plus les 4 dernières années?

Je vous remercie de vos réponse

Par **mimi493**, le **23/05/2011** à **14:23**

[citation]-Si cette ligne est restée non complétée, a-t-il le droit d'augmenter le loyer?[/citation] oui. Tant qu'il y a une clause d'augmentation (et si elle y est, c'était à vous de faire l'augmentation tous les ans, sans demande particulière du bailleur)

Sans mention du trimestre de référence, il faut prendre le dernier indice connu à la date de signature soit au 1er juin 2007, le 4ème trimestre 2006 (parution le 31/05/2007)

[citation]Et si oui, a-t-il le droit de réclamer ce qu'on a pas donné en plus les 4 dernières années? [/citation] oui, prescription de 5 ans

[citation]Nous louons une maison depuis le 1er juin 2007 avec un loyer de 533.57€ par mois[/citation] il y a des charges dedans ?

S'il n'y a aucune charge

Loyer à partir du 01/06/2008 : 540,81 euros

Loyer à partir du 01/06/2009 : 556,14 euros

Loyer à partir du 01/06/2010 : 555,81 euros

Loyer à partir du 01/06/2011 : 563,85 euros

Par **sebneo**, le **25/05/2011** à **01:21**

Merci de votre réponse, nous ne payons pas de charges au propriétaire en plus. Il y a seulement le loyer de 533€

Par **bretonne56**, le **26/05/2011** à **01:55**

Bonjour,

A ma connaissance, le contrat de location doit expressément préciser l'indexation qui doit être appliquée, sinon, le montant du loyer reste le même pour toute la durée du bail.

le bailleur pourra vous proposer une offre de renouvellement, si le loyer est manifestement sous-évalué.

au besoin saisissez la commission départementale de conciliation.

regardez sur l'ADIL,
jurisprudences

"Clause de révision annuelle des loyers avec des blancs

vendredi 11 décembre 2009 , par Juris Prudentes

Enregistrer au format PDF Version imprimable de cet article

Il y avait des blancs dans le contrat de bail

Chacun connaît ses formulaires "tout fait" de baux d'habitation. Ils comportent une clause de révision du loyer avec des blancs (...) pour mention de l'indice initial et de l'indice de calcul (deux blancs en général).

Chacun sait aussi que souvent les blancs ne sont pas remplis.

La Cour d'appel de Paris juge que la révision du loyer n'est pas justifiée lorsque la clause pré-imprimée ne contient aucune clause manuscrite.

Bien entendu la clause pourrait valablement être remplie mécaniquement, mais elle ne doit pas être laissée en blanc.

En conséquence, faute de remplissage, le propriétaire n'est pas fondé à demander l'application de la révision et le locataire recevable à demander la restitution du trop-perçu, dans les limites de la prescription quinquennale."

bon courage
sincères salutations

Par **mimi493**, le **26/05/2011** à **07:45**

[citation]A ma connaissance, le contrat de location doit expressément préciser l'indexation qui doit être appliquée, sinon, le montant du loyer reste le même pour toute la durée du bail.[/citation] A priori c'est indiqué, c'est juste le trimestre de référence qui ne l'est pas

Article 17 de la loi de 89

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

[citation]le bailleur pourra vous proposer une offre de renouvellement, si le loyer est manifestement sous-évalué.

au besoin saisissez la commission départementale de conciliation. [/citation] non. C'est au bailleur de le faire si le locataire refuse sa proposition ou ne répond pas. cette proposition doit se faire selon le même formalisme qu'un congé (au moins 6 mois avant la fin du bail, LRAR)

Par **bretonne56**, le **26/05/2011** à **13:46**

Dans le cas précis, le propriétaire ne semble même pas s'appuyer sur une clause du bail restée incomplète pour fixer le montant du loyer.

Puisque le loyer passe de 533 à 700 euros;
et que vous calculez un loyer dans les 560 euros.

Le fils de la propriétaire réalise-t-il un peu tard que le bail est renouvelé?

sur le "blanc" dans le bail

cf loi 6 juillet 1989

"article 3

Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser:

...- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle;"

cf ANIL

"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. "

cf LAMY Droit immobilier

LAMY droit immobilier

4507 Indexation du loyer

L'indexation d'un loyer est possible. Toutefois, conformément aux dispositions de droit commun, l'indice doit être choisi en rapport avec l'objet du contrat...

4510 Conséquences : règles de preuve

Lorsque le bail est constaté par écrit, il fait foi à lui-même. Les parties ne peuvent prouver outre ou contre l'écrit par témoins (C.civ., art. 1341).

Notons :

- que l'interprétation des clauses du bail est soumise aux règles de droit commun posées par l'article 1156 du code civil et qu'il en résulte que les clauses obscures doivent être interprétées en faveur du débiteur de celle-ci

...

Section II Régime applicable aux locations nouvelles

Sous section I Régime du contrat de location dans les rapports locatifs individuels

1. CONCLUSION DU CONTRAT

A. CONTENU DU CONTRAT DE LOCATION

1° Contenu obligatoire

4849 Contenu minimal

Le contenu minimal obligatoire imposé par le législateur est énoncé à l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (JO 8 juillet).

Doivent être obligatoirement mentionnés :

...

5) le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelles ;

4517 Étendue de l'obligation d'entretien

a) Domaine d'application

...

En outre, dans la mesure où il s'agit de clauses dérogatoires du droit commun, elles doivent s'interpréter en cas d'ambiguïté en faveur du débiteur de l'obligation (donc du preneur) (Cass. 3e civ., 13 juillet 1994, Loyers et copr. 1994, n°373)."

sur la saisie de la commission départementale de conciliation

cf services publics

"Dans quels cas peut-on saisir la commission départementale de conciliation ?

Mis à jour le 31.12.2010 par Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Principe

La commission départementale de conciliation donne un avis et apporte des solutions aux litiges entre bailleurs et locataires.

Il existe une commission départementale de conciliation à la préfecture de chaque département.

Rôle

La commission est principalement compétente en matière de contestation de loyer (augmentation, mode de fixation du loyer...).

Elle est aussi compétente pour les litiges concernant notamment :

les charges,

l' état des lieux ,

les réparations locatives,

le dépôt de garantie .

Saisine de la commission

La commission peut être saisie par le bailleur ou le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce courrier doit mentionner les noms, adresses du locataire et du bailleur, ainsi que l'objet du litige."

Le plus simple reste de téléphoner (contactez la préfecture); il est possible que la commission puisse intervenir.

Sinon, il y a toujours le conciliateur de justice (en ville, permanence à la mairie, en campagne, permanence chef lieu de canton, ou parfois plus loin).

bon courage

sincères salutations

Par **mimi493**, le **26/05/2011** à **14:09**

Il n'y a pas lieu de saisir la commission de conciliation. Elle renvoie une LRAR indiquant le bon calcul selon ce qui est indiqué sur le bail.

La loi indique clairement que le trimestre de référence peut être absent.

Par **bretonne56**, le **26/05/2011** à **15:58**

même le propriétaire ne s'appuie pas sur le blanc du contrat de location pour calculer le montant de son loyer.

si le locataire calcule le montant du loyer à partir du nouvel indice, il reconnaît, implicitement, qu'il n'a pas payé l'augmentation les années précédentes.

payer avec un nouvel indice, c'est prendre le risque de devoir payer un rappel sur 5 ans.

rien ne vaut une conciliation pour rappeler à chacun ses droits et devoirs.
la clause du bail n'est pas remplie.
le loyer est fixe pour la durée du contrat

sincères salutations