



Augmentation du loyer suite a travaux

Par **bienfait**, le **24/06/2013** à **16:26**

Bonjour

Ma locataire a 95 ans et a pris l'appartement qu'elle occupe de puis le 1er Juillet 1981.

Je l'ai achète on 2006 et depuis 1981 son loyer n'a pas augmente,son bail n'a jamais été renouvelle comment puis legalement l'augmenter.

Egalement je dois éventuellement faire quelques travaux « mur » d'isolation et avec cela comment puis augmenter légalement le loyer qui est depuis le jour de 303,68 EU pour une surface habitable de 68 carres au ré de chausse avec terrasse et un petit jardin de 80 M carres ;

Elle est médicalement aveugle, personne le sait officiellement mais se déplace assez facilement, elle une plaque de cuisson 4 feux, es ce légal ou dangereux et puis le forcer à avoir une plaque électrique.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **Lag0**, le **24/06/2013** à **16:31**

[citation]Ma locataire a 95 ans et a pris l'appartement qu'elle occupe de puis le 1er Juillet 1981.

Je l'ai achète on 2006 et depuis 1981 son loyer n'a pas augmente,son bail n'a jamais été renouvelle comment puis legalement l'augmenter. [/citation]

Bonjour,

Avant de penser à l'augmentation pour loyer sous évalué, le bail comporte t-il une clause d'indexation ?

Par **moisse**, le **24/06/2013** à **16:56**

Bonjour,

J'ai du mal à croire qu'un loyer est resté fixe pendant 30 années.

Ceci dit si le bail contient une clause d'indexation, l'appliquer sur les 5 dernières années.

En l'absence de toute clause, proposer une réévaluation du loyer conformément aux dispositions de la loi de 1989 article 15.

Par **Lag0**, le **24/06/2013** à **17:18**

[citation]Ceci dit si le bail contient une clause d'indexation, l'appliquer sur les 5 dernières années. [/citation]

Pourquoi sur les 5 dernières années seulement ?

Si une clause d'indexation existe bien au bail, le bailleur peut à tout moment recalculer le loyer comme si toutes les indexations avaient bien été faites depuis le début du bail !

C'est pour la demande des arriérés ainsi générés que la limitation sur les 5 dernières années existe (au delà, la dette est prescrite).

Par **Lag0**, le **24/06/2013** à **17:20**

[citation]En l'absence de toute clause, proposer une réévaluation du loyer conformément aux dispositions de la loi de 1989 article 15.[/citation]

C'est plutôt l'article 17 :

[citation]c) Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent c, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du présent c et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé

pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant du d ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie. [/citation]

Par **Lag0**, le **24/06/2013** à **17:21**

Une question me vient, dans la mesure où le bail est ancien, ne serait-il pas encore sous loi de 48 ?

Par **moisse**, le **24/06/2013** à **19:33**

Hello Lag0

Je me suis effectivement mal exprimé, même si le résultat est identique.

Une clause existante est d'application sur les 5 dernières années.

Il convient donc en appliquant l'indice INSEE puis l'IRL d'établir la valeur du loyer sur ces 5 dernières années.

IL est tout à fait inutile de réévaluer les loyers antérieurs aux 5 dernières années.

Pour le reste j'ai pensé 17 et écrit 15 - Que voulez-vous c'est l'âge.

Par **Lag0**, le **25/06/2013** à **08:11**

[citation]Je me suis effectivement mal exprimé, même si le résultat est identique.

Une clause existante est d'application sur les 5 dernières années.

Il convient donc en appliquant l'indice INSEE puis l'IRL d'établir la valeur du loyer sur ces 5 dernières années.

IL est tout à fait inutile de réévaluer les loyers antérieurs aux 5 dernières années. [/citation]

Bonjour,

Non, ce n'est pas qu'un problème d'expression, vous faites bien une erreur.

Vous parlez d'appliquer la clause sur les 5 dernières années, cette clause doit être appliquée depuis l'origine du bail, même si ce bail a 30 ans et que la clause n'a jamais été appliquée. Le loyer doit être recalculé avec toutes les indexations qu'il aurait du subir depuis 30 ans. Le résultat sera fortement différent ainsi qu'en prenant seulement les 5 dernières indexations, d'autant que les indexations étaient bien plus importantes par le passé (inflation).

Ensuite, demander les arriérés, ce n'est pas une obligation puisque le but ici ne serait que

"d'augmenter" le loyer. Mais si le bailleur veut user de ce droit, là effectivement, il ne peut le faire que sur les 5 dernières années en calculant ce que le locataire aurait du verser sur ces 5 ans avec un loyer correctement calculé en tenant compte de toutes les indexations non effectuées depuis l'origine du bail, et de ce qu'il a réellement versé.

Par **moisse**, le **25/06/2013** à **09:32**

Heu non.

Recalculer le loyer étape par étape ou en sautant les étapes aboutit au même résultat.

Tout cela parce qu'il s'agit d'appliquer la variation d'un indice de référence.

Ainsi avec au départ un loyer de 1 à l'indice 100, on peut déterminer sans étape intermédiaire que 20 ans après si l'indice est de 130 le loyer sera de 1.30, peu importe les variations positives ou négatives survenues entretemps.

Par **Lag0**, le **25/06/2013** à **10:06**

[citation]Recalculer le loyer étape par étape ou en sautant les étapes aboutit au même résultat. [/citation]

Ce n'est pas ce que vous disiez, vous parliez d'appliquer la clause sur 5 ans, donc en prenant l'indice d'aujourd'hui et celui d'il y a 5 ans.

Et cela ne revient pas du tout au même...

De plus, les indices ayant changé en 30 ans, on ne peut pas calculer avec seulement l'indice d'aujourd'hui et celui d'il y a 30 ans, il faudra passer par des intermédiaires.

Par **moisse**, le **25/06/2013** à **15:46**

Mais si cela revient au même voyons.

Par contre il va falloir effectivement établir le loyer à la date de mise en place de l'IRL (01/01/2006), ce loyer sera la base des réajustements successifs pour ceux qui aiment les calculs intermédiaires, et la base pour le calcul du loyer actuel selon la formule :

Nouveau loyer = loyer 2005 x indice 2013/indice 2006.

On ne doit donc établir que les 5 derniers loyers pour assiette de la régularisation en remplaçant 2013 par les années précédentes.

Je vous assure que le résultat est bon.

Par **Lag0**, le **25/06/2013** à **16:40**

[citation]Mais si cela revient au même voyons. [/citation]

Nous sommes en 2013.

Vous allez donc calculer le nouveau loyer en prenant l'indice de 2008 (il y a 5 ans) et l'indice actuel.

Et vous pensez que cela va être juste ?????

Le nouveau loyer doit être calculé en prenant l'indice de départ du bail il y a 30 ans (qui n'est pas le même indice que celui d'usage aujourd'hui) et non celui d'il y a 5 ans.

Vous accordez trop d'importance à ce délai de 5 ans qui n'a pas à intervenir pour le calcul du loyer tel qu'il devrait être aujourd'hui. Ce délai de 5 ans n'intervient que pour le calcul éventuel des arriérés demandés en plus (ce qui, comme déjà dit, n'est d'ailleurs pas le but du questionnaire).

Prenons un exemple, loyer équivalent à 150€ au 1er janvier 1983. Aujourd'hui, il devrait être de 300.79€.

Indice de début : 3ème trimestre 1982 - coeff II 732

Je passe sur les changements d'indice en janvier 1995, janvier 2006 et janvier 2009 (heureusement que mon logiciel le fait tout seul).

Durant tout le bail, le locataire aurait versé 54900€ au lieu de 81544.5€ comme il aurait dû.

Arriérés récupérables sur les 5 dernières années : 8319.75€.

Le locataire reste bénéficiaire d'une remise de 18324.75€ grâce à la prescription.

Par **moisse**, le **26/06/2013** à **08:03**

Là encore vous interprétez mal tant la question que les réponses.

Nul part il n'est question des conséquences que l'absence d'augmentation implique puisque cette augmentation ne peut porter que sur les 5 dernières années.

Ceci dit je vous re-confirme qu'il est ainsi inutile de calculer les loyers intermédiaires.

Il n'est utile que d'établir le loyer au changement d'indice, justement à cause de ce changement, puis à partir de là établir le loyer d'il y a 5 ans et ensuite les loyers successifs.

Un petit matheux saura calculer les sommes dues sans rétablir les loyers années par année en se basant simplement sur le loyer d'il y a 5 ans.

Par **Lag0**, le **26/06/2013** à **08:42**

Et non et non !!!!

Vous faites une grave erreur ici :

[citation]puisque cette augmentation ne peut porter que sur les 5 dernières années.

[/citation]

Comme je vous l'explique depuis le début, le bailleur est en droit de recalculer le loyer comme si toutes les indexations avaient bien été faites depuis l'origine du bail et pas seulement sur les 5 dernières années.

Pour reprendre mon exemple de loyer équivalent à 150€ en 1983, le bailleur a le droit de le porter aujourd'hui à 300.79€, donc en tenant compte de toutes les indexations depuis 1983.

Si je suis votre raisonnement erroné, le loyer ne serait porté qu'à 161.89€ en prenant seulement les indexations sur les 5 dernières années.

Par **moisse**, le **27/06/2013** à **17:02**

Franchement je dois mal m'exprimer. On rétablit le loyer à la date du changement d'indice. A partir de ce loyer actualisés on peut caler les autres loyers sur les 5 dernières années. Seuls ces loyers importent.

C'est une équation du 1er degré dans lesquelles les variables sont toutes liées.

De sorte qu'en connaître une (le loyer actualisé au changement d'échelle indiciaire) permet d'établir toutes les autres.

Par **Lag0**, le **27/06/2013** à **17:25**

Dernière participation de ma part car on ne semble pas parler la même langue !

Il y a 2 choses différentes :

- La remise à niveau du loyer pour laquelle on se moque totalement du délai de prescription de 5 ans. Le loyer est remis à niveau avec toutes les indexations depuis le début du bail. C'est ce loyer que doit ensuite régler chaque mois le locataire.

- La réclamation éventuelle d'arriérés qui elle est bien limitée à 5 ans en arrière.

Je parle du premier point puisque c'est ce qui intéresse le questionneur dans ce sujet, il veut "augmenter" le loyer.

Vous semblez (sous toute réserve) parler du second puisque vous parlez chaque fois de ce délai de prescription de 5 ans.