



Problème avec mon bailleur suite à héritage

Par **itisnotbecauseyouare**, le 29/11/2009 à 19:42

Bonjour,

Je loue actuellement un appartement depuis 3 ans. Le loyer, révisable à la date du 9 juillet tous les ans, n'a jamais évolué depuis mon entrée dans les lieux.

Récemment, la propriétaire de l'appartement est décédée, et sa fille, qui en a hérité, me demande deux choses :

1/Une augmentation du montant du loyer, en tenant compte de l'indice du bâtiment de 2007 et 2008 : +40 euros ...

2/ Les arriérés du loyer, donc ce que la propriétaire aurait dut me demander en surplus depuis mon entrée dans les lieux, soit 400 euros.

Après avoir fouillé un peu le code civil, je m'aperçois que :

l'article 2277 autorise un propriétaire à demander une révision rétroactive du loyer sur 5 ans, Mais également que l'article 762 nous dit que "la conversion de l'usufruit est comprise dans les opérations de partage. Elle ne produit pas d'effet rétroactif". Donc si je comprends bien quand on hérite d'un bien, on a pas droit de regard sur ce qu'en faisait le précédent propriétaire.

D'où ma question, ma nouvelle propriétaire, aillant hérité de l'appartement que je loue, est elle en mesure de me demander des arriérés de loyer, et peut elle me demander une augmentation avant le 9 juillet prochain ?

Bien cordialement,
Jean-Christophe.

Par **LeKingDu51**, le **30/11/2009** à **00:07**

Bonjour,

La révision est prévue et encadrée par l'article 17 de la loi de 1989 qui prévoit que :

"d) Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques"

Il faut donc que la révision soit prévue par le contrat. Assurez vous donc que le contrat contient bien une clause d'indexation. Cette révision ne doit pas dépasser l'indice de référence des loyers que vous trouverez sur internet.

Seule la clause d'indexation permet la révision automatique du loyer. En son absence, le bailleur ne peut demander les arriérés de loyer.

Si cette clause est bien présente, alors la bailleuse peut demander le paiement des arriérés sur une période de 5 ans (art. 2224 du Code civil ... l'article 2277 a été modifié en 2008).

Vérifiez donc bien votre contrat et n'hésitez pas à calculer vous même le montant des loyers augmentés afin de ne pas vous faire avoir.

[citation]Mais également que l'article 762 nous dit que "la conversion de l'usufruit est comprise dans les opérations de partage. Elle ne produit pas d'effet rétroactif". Donc si je comprends bien quand on hérite d'un bien, on a pas droit de regard sur ce qu'en faisait le précédent propriétaire.[/citation]

Cet article n'a rien à voir avec votre cas, il traite de la conversion de l'usufruit en rente viagère à la mort du conjoint.

Cdlt

Par **itisnotbecauseyouare**, le **30/11/2009** à **08:22**

Bonjour et merci de votre réponse.

Donc même si la nouvelle propriétaire me demande ce que l'ancien ne m'a jamais demandé rétroactivement, elle a le droit ?

Que penser de cet article alors ? :

<http://www.explic.com/14085-bail.htm>

Par **LeKingDu51**, le **30/11/2009** à **09:29**

L'héritier qui succède au précédent bailleur bénéficie des mêmes droits et obligations que le précédent bailleur.

En conséquence, elle peut demander l'application de toutes les clauses du contrat, y compris la clause d'indexation.

L'article que vous me soumettez est juste mais, du fait de son imprécision, il induit nécessairement en erreur.

Il faut en effet distinguer deux types de clauses dans un bail quel qu'il soit.

1. La clause d'indexation (ou clause d'échelle mobile) qui est une clause qui prévoit la révision annuelle et automatique du loyer en fonction d'un indice (en matière de baux d'habitation, cet indice est nécessairement l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE).

Cette clause a un effet automatique ce qui signifie qu'elle s'applique automatiquement sans que le bailleur n'ait à en faire la demande. Ainsi, le loyer augmente seul sans qu'il y ait de formalités particulière à accomplir. Toutefois, pour en bénéficier, le bailleur doit nécessairement demander au locataire un loyer augmenté. Il n'appartient en effet pas au locataire de calculer le nouveau loyer.

Ainsi, la clause produit ses effets seuls et le bailleur peut demander les arriérés de loyers qu'il n'a pas demandé sur une période maximale de 5 années.

2. La clause de révision quant à elle (celle mentionnée dans votre article) est la clause qui prévoit que les parties (le locataire et le bailleur) se rencontreront à une date fixée par la clause pour négocier le nouveau loyer. Cette clause elle n'est pas automatique et le bailleur doit donc s'en prévaloir sans quoi le loyer ne pourra être modifié rétroactivement.

Cette clause ne joue donc que pour l'avenir.

C'est pour cette raison qu'il est important de bien lire la clause de révision du loyer qui se trouve dans votre bail afin de déterminer s'il s'agit d'une clause d'indexation qui est automatique ou d'une clause de révision qui n'est pas rétroactive.

Par **itisnotbecauseyouare**, le **30/11/2009** à **13:18**

Décidément vous êtes un crac !!!

Merci en tout cas de suivre mon problème de si prêt, l'altruisme est une valeur rare de nos jours.

La clause de mon contrat de location.

1.5/ Loyer-révision.

1.5.1 - Montant du loyer :

390 €

1.5.2 - révision :

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le 09 juillet.

La dernière valeur de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) connu e à ce jour est celle du quatrième trimestre 2006, valeur :107.13.

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire, par lui désigné. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

Concrètement, ça veut dire quoi dans mon cas ?

Merci encore.

Par **itisnotbecauseyouare**, le **30/11/2009 à 14:28**

Donc deux petites choses que je rajoute au passage :

J'ai téléphoné au cald de la drôme qui m'a répondu qu'une clause de révision était bien rétroactive. Donc sur quel fondement juridique vous appuyez vous ?

Je ne comprends pas comment ma clause de révision peut être "automatique" comme c'est écrit sur mon contrat puisque les deux parties sont censée se rapprocher à la date anniversaire du bail. On dirait que mon contrat est ambigu sur ce point.

Merci de m'éclairer d'avantage. Votre aide m'est très précieuse.

Cordialement, JC.

Par **LeKingDu51**, le **30/11/2009 à 14:46**

Dans votre cas, il s'agit clairement d'une clause d'indexation.

Il est en effet prévu que la révision se fera de manière automatique et de plein droit à la date du 9 juillet. C'est bien l'indice de référence des loyers, seul indice possible en matière de baux d'habitation qui a été choisi.

La clause est donc valable et rétroactive.

[citation]J'ai téléphoné au cald de la drôme qui m'a répondu qu'une clause de révision était bien rétroactive. Donc sur quel fondement juridique vous appuyez vous ? [/citation]

Je ne veux pas remettre en doute les compétences de la CALD de la Drôme et, encore une fois, la distinction entre les deux clauses est subtile.

Bien souvent, les clauses d'indexation sont appelées, à tort, clause de révision ce qui

entretient la confusion. Il faut bien distinguer la clause d'indexation qui permet certes la révision du loyer, mais de manière automatique.

Rétroactive signifierait qu'elle a des effets dans le passé alors que ce n'est pas le cas. Elle fait augmenter le loyer automatiquement tous les 9 juillet. Elle agit donc au moment de cette date et non dans le passé.

Une clause rétroactive serait une clause qui serait stipulée par exemple au 9 juillet 2009 et qui aurait des effets au 9 juillet 2007.

La clause d'indexation de votre contrat ne joue que pour les dates postérieures à la date de signature du contrat. Mais comme elle agit automatiquement, même en l'absence de demande de la part du bailleur, il peut demander le paiement qui a été oublié sur les 5 dernières années.

Je sais que c'est un peu compliqué et je suis donc disposé à répondre aux autres questions que vous pourriez vous poser.

Cdlt

Par itisnotbecauseyouare, le 30/11/2009 à 19:19

J'ai compris le principal : je suis bon pour payer ce qu'on me demande (pour changer).

Merci beaucoup de votre aide en tout cas, ça m'a aidé à y voir plus clair tout de même.

A la limite, et histoire de faire baisser la facture, je suis dans un appartement où tout serait à repenser. Isolation inexistante, chauffage peu performant (je suis rentré plus d'une fois en trouvant un appart' chauffé à 5 degrés quand la température extérieure est très basse), certaines prises de courants qu'on ne peut faire fonctionner puisque les plombs sont des modèles à tabatières en porcelaine avec fils fusible(ils datent au moins de l'année de naissance de mon grand père, et le fil fusible n'est plus commercialisé à ma connaissance). Le mieux de tout ça a été la fois où l'eau aux robinets coulait couleur pétrole ... Pendant 4 jours pas d'eau potable ni même de quoi se laver : le propriétaire du dessous faisait des travaux et a tapé à la masse dans ma conduite d'eau, ça a décollé toute la corrosion de l'intérieur du tuyau. J'ai payé le même loyer et également la facture d'eau (+18 mètres cubes de purge).

Je n'ai jamais été trop regardant pour tous ces problèmes à la vue du loyer, mais je me demande si je ne vais pas revenir sur deux ou trois faits avec le propriétaire.

Si vous savez quels seraient les recours et ce qu'ils peuvent engendrer pour moi et pour lui ...

Bien cordialement,
Jean-Christophe.