



## Augmentation annuelle de loyer d'un appartement

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'un appartement que nous avons mis en location.

Le bail actuel, avec la même locataire remonte au 13 août 2002.

Moyenne de référence stipulée sur le bail : 2e trimestre 2001

Valeur : 1134

Loyer hors charge : 540€/mois

Important : volontairement, nous n'avons jamais procédé aux augmentations de loyer depuis la signature du bail. Et nous l'avons même confirmé et rappelé à la locataire dans un courrier\* que nous lui avons envoyé en février 2010.

\*extrait de notre courrier : "Nous attirons votre attention que depuis le 1er août 2002, nous n'avons jamais procédé à une augmentation de votre loyer. Nous conservons cette volonté pour 2010 avec aucune augmentation de loyer programmée."

Pour le 12 août 2011, nous souhaitons procéder à l'augmentation de loyer autorisée par la loi.

Toutefois, en raison de notre courrier, quelle base prenons-nous pour le calcul du futur loyer ?

1. base IRL 2010 vs 2011 ? Soit environ 5€/mois d'augmentation ?

2. base de départ de août 2002 (indice ICC de 2002 à 2004, ancien IRL de 2004 à 2005 et actuel IRL depuis 2006) soit environ 125€/mois d'augmentation ?

Par ailleurs, toujours en raison de notre courrier de février 2010, avons-nous la possibilité de calculer et réclamer les arriérés de loyers de plus de 5 ans ? ou moins de 5 ans ?

En vous remerciant par avance de vos réponses.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Important : volontairement, nous n'avons jamais procédé aux augmentations de loyer depuis la signature du bail. Et nous l'avons même confirmé et rappelé à la locataire dans un courrier\* que nous lui avons envoyé en février 2010.

\*extrait de notre courrier : "Nous attirons votre attention que depuis le 1er août 2002, nous n'avons jamais procédé à une augmentation de votre loyer. Nous conservons cette volonté pour 2010 avec aucune augmentation de loyer programmée."

Pour le 12 août 2011, nous souhaitons procéder à l'augmentation de loyer autorisée par la loi.

Toutefois, en raison de notre courrier, quelle base prenons-nous pour le calcul du futur loyer ?

1. base IRL 2010 vs 2011 ? Soit environ 5€/mois d'augmentation ?

base de départ de août 2002 (indice ICC de 2002 à 2004, ancien IRL de 2004 à 2005 et actuel IRL depuis 2006) soit environ 125€/mois d'augmentation ?

Le fait que vous n'ayez jamais pratiqué aucune augmentation n'empêche pas que cette indexation devait tout de même avoir lieu.

Aussi, pour l'indexation du loyer en 2011, il y a lieu de prendre en compte l'ensemble des indexations qui auraient du

être pratiqués depuis l'entrée du locataire dans les lieux, soit depuis le deuxième trimestre 2001, puisque c'est le dernier indice connu à cette date.

Par ailleurs, toujours en raison de notre courrier de février 2010, avons-nous la possibilité de calculer et réclamer les arriérés de loyers de plus de 5 ans ? ou moins de 5 ans ?

Délicate question et j'avoue ne pas avoir de réponse certaine compte tenu de la teneur de votre courrier. Doit-on y voir une volonté définitive de ne revendiquer le paiement des indexations antérieures? Ou doit-on simplement y voir une volonté de ne pas réclamer ce paiement "pour le moment"?

J'aurai tendance à opter pour la seconde proposition compte tenu du fait que votre courrier n'est pas parfaitement explicite sur ce point. Néanmoins le juge, le cas échéant, pourrait au visa de l'article 893 du Code civil, estimer que vous étiez bien animé d'une intention libérale au moment des faits.

Dans tous les cas, vous ne pourrez pas remonter plus de 5 années avant l'assignation faite en justice.

Très cordialement.