



Augmentation du prix du loyer pour motif légal ?

Par Messiiy

Bonjour,
Le propriétaire de l'appartement que je loue me fait savoir que le prix du loyer va augmenter pour cause de "fiscalité locale sur les immeubles" qui soit disant augmenterait donc il fait un report sur mon loyer.
L'appartement que je loue est relativement vétuste, tout comme l'immeuble, et quasiment aucun travaux n'a été fait.

Cette justification est-elle légale, ou a minima recevable ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il faut demander la précision sur cette "fiscalité locale".
Si c'est la taxe foncière : c'est irrecevable.
Si c'est la TEOM : c'est une augmentation des charges récupérables, pas du loyer.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le loyer peut être révisé annuellement, à condition que ce soit inscrit dans le bail, et la révision est alors limitée à celle de l'indice de référence des loyers (IRL). Que la taxe foncière augmente ne constitue pas un motif légal qui permette d'augmenter le loyer. Il faut évidemment refuser d'accepter une augmentation de loyer autre que celle résultant de la variation de l'IRL.

Par Messiiy

merci pour vos réponses.
Ce n'est pas la TEOM car celle-ci je la paie dans les charges annuelles une fois par an, a part du loyer.

Oui une réviion du loyer est inscrite dans le bail comme chose possible.
Mon propriétaire est un notaire (pour information), et l'élévation du loyer mensuel serait de 25 euros.

Par yapasdequoi

Si la révision du loyer est prévue dans le bail, à la date anniversaire, il est possible de l'augmenter selon la variation de l'IRL.
Cela n'a rien à voir avec la fiscalité locale ...

cf article 17-1 de la loi 89-462

"I. ? Lorsque le contrat 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.

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. 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.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande."

Pour une réponse plus précise, veuillez indiquer :

Quel est l'IRL de référence ?

Quelle est la date de révision annuelle ?

Quel est le montant actuel du loyer ?

Par Nihilscio

Mon propriétaire est un notaire (pour information)

Cela ne doit pas vous intimider. Il ne peut être question d'augmenter votre loyer au motif d'une hausse de la fiscalité. Il est ahurissant qu'un notaire vous dise qu'une telle chose.

Par yapasdequoi

C'est en effet étonnant que le notaire dise une telle énormité. Il y a probablement un malentendu.

Par Messiiy

Merci pour vos réponses.

Voici la lettre qu'il m'a donné (j'ai masqué bien sur mon adresse figurant dessus, et le crayon a papier c'est moi)

[url=https://image.noelshack.com/fichiers/2024/25/1/1718634389-img-20240617-161839-1.jpg]https://image.noelshack.com/fichiers/2024/25/1/1718634389-img-20240617-161839-1.jpg[/url]

Par yapasdequoi

Il applique l'indice IRL c'est parfaitement légal, il n'a aucun besoin de le justifier par l'inflation ou que sais-je.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723[/url]

Toutefois son calcul est FAUX : il ne peut appliquer que la variation de la dernière année : soit +3.5% et donc votre loyer sera de $260 + 3,5\% = 269,1$

Pour la régularisation des charges, vous pouvez demander (par courrier RAR) à consulter les justificatifs (factures) et le calcul détaillé pour la consommation d'eau (avec compteur individuel ou pas ?)

cf article 23 de la loi 89-462 :

"Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires."

Par Messiiy

Oui j'ai un compteur d'eau individuel, compteur présent dans l'appartement que je loue.

Par yapasdequoi

L'eau individuelle doit être facturée selon le relevé du compteur. MAis vous pouvez demander à vérifier le calcul avec la facture d'eau de l'immeuble.

Vérifiez si votre loyer est dans la moyenne de votre commune :

[url=https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/carte-loyers#ancr1]https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques-publiques/carte-loyers#ancr1[/url]

ues/carte-loyers#ancree1[/url]

Par janus2

Toutefois son calcul est FAUX : il ne peut appliquer que la variation de la dernière année :
soit +3.5% et donc votre loyer sera de $260 + 3,5\% = 269,1$

Bonjour,
Etonnant de la part d'un notaire d'ignorer la prescription des indexations sur un an ! Vous êtes sûr qu'il est vraiment notaire ?

Par yapasdequoi

Autre hypothèse : ce logement est-il soumis à la loi 89-462 ?

Par Messiiy

Bonjour, oui il est notaire, après je sais que sa femme s'en occupe aussi, donc peut être qu'elle fait l'erreur sans que son mari ne s'en soit occupé...

@yapasdequoi

Je vous avoue ne pas savoir si ce logement est soumis à la loi 89-462, mais c'est possible car elle est mentionnée dans le contrat de location (voir ci-dessous)

[url=https://image.noelshack.com/fichiers/2024/25/2/1718726008-capture-d-cran-2024-06-18-175257.png]https://image.noelshack.com/fichiers/2024/25/2/1718726008-capture-d-cran-2024-06-18-175257.png[/url]

[url=https://image.noelshack.com/fichiers/2024/25/2/1718726008-capture-d-cran-2024-06-18-175205.png]https://image.noelshack.com/fichiers/2024/25/2/1718726008-capture-d-cran-2024-06-18-175205.png[/url]

Par janus2

Votre clause d'indexation des loyers n'est plus valable depuis 2014. En effet, l'indexation automatique sans que le bailleur n'ait à la demander n'est plus possible depuis.

Par yapasdequoi

La seule indexation légale est indiquée dans l'article 17-1 applicable à ce jour et je vous le remet à toutes fins utiles :

Article 17-1 de la loi 89-462

"I. ? Lorsque le contrat 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.

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. 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.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande."

L'indexation automatique qui était prévue sur votre bail en 2011 n'est plus en vigueur depuis 2014.

Par yapasdequoi

Et pour confirmer encore plus, l'article 7-1 indique le délai de prescription :

Article 7-1

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

Par Messiiy

Bonjour,
merci a vous.
j'ai pris le temps de faire le point.

Donc pour résumer, et sauf erreur de ma part, mon propriétaire n'a le droit d'augmenter le loyer qu'a la condition que ce soit selon la variation de l'IRL (Indice de référence des loyers), et son calcul était pas bon car il le dépassait largement.

Par ailleurs, ma clause d'indexation des loyers n'est plus valable depuis 2014, donc il ne peut pas augmenter mon loyer.

Est-ce ainsi que je dois lui dire ?

Je ne sais pas ce qu'ils vont me dire, je dis ils car il y'a lui mais aussi sa femme qui donc s'en occupe.

Cordialement

Par yapasdequoi

Euh ? pas tout à fait !

Votre clause de révision obsolète est simplement remplacée par l'article 17-1 de la loi 89-462, que vous pouvez joindre au courrier RAR de contestation.

Et la révision ne peut pas dépasser la variation de l'indice sur 1 an, comme on vous l'a déjà calculé.

Ne réagissez pas par mail, téléphone ou autre. Seul un courrier RAR sera utile pour faire valoir vos droits s'il insiste.

Par Messiiy

Bonjour, j'ai transmis a ma propriétaire, qui m'a dit que c'est son mari (le notaire) qui a fait le calcul...

Il a mon numéro et doit me recontacter

Par yapasdequoi

Avez-vous adressé un courrier RAR au propriétaire ?
Peu importe qui a fait le calcul ...

Par Messiiy

non elle a un magasin contiguë a l'appartement je passe tous les jours devant, le magasin est ouvert , du coup je lui ai donné en main propre et on en as parlé 2 minutes

Par yapasdequoi

ok. remis contre récépissé daté et signé ?

Par Messiiy

Bonjour,
tout d'abord pardonnez-moi pour le délai, je rentre ce soir tout juste de vacances.
Alors non je l'avoue je ne lui ai pas remis contre récépissé daté et signé. Sur le courrier j'avais en revanche bien sur mis la date.

En regardant dans ma boîte aux lettres j'y ai trouvé une réponse par courrier.
Ma 1ere impression est qu'ils ont toujours un ressort pour me demander de l'argent, mais enfin ce n'est que ma 1ere impression, je ne m'avance pas davantage a chaud ce soir.

Voici la réponse:

[url=https://image.noelshack.com/fichiers/2024/30/1/1721681162-capture-d-cran-2024-07-22-224056.jpg]https://image.noelshack.com/fichiers/2024/30/1/1721681162-capture-d-cran-2024-07-22-224056.jpg[/url]

Par yapasdequoi

Relisez bien l'article 17-1 déjà cité 2 fois dans cette discussion.

Le loyer ne s'applique qu'à compter de la demande du bailleur et donc seulement à partir du mois prochain.

Vous pouvez simplement ignorer la demande rétroactive et augmenter seulement en aout.

Vous verrez si le bailleur insiste. Mais ne faites plus de courrier simple ou de mail. Le RAR s'impose.

Par Messiiy

Merci beaucoup.
Je suis en train de rédiger un courrier que je vais envoyer en AR.

<< Madame, Monsieur, pour faire suite a votre courrier du 13 juillet 2024, l'article 17-1 précise bien que le loyer ne s'applique qu'a compter de la demande du bailleur et donc seulement a partir du mois prochain. L'augmentation doit logiquement prendre effet en Aout 2024. L'article ne m'oblige pas a effectuer un règlement pour une demande rétroactive. Cordialement >>

Cette réponse simple et courte vous semble t'elle correcte ?

je vous remercie encore, sans vous j'en serai a payer des surcouts de loyers non légitime ...

Par yapasdequoi

Mettez le texte de l'aleina en entier. Inutile de le paraphraser.

Article 17-1

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

I. ? Lorsque le contrat 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.

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. 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.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

Par Messiiy

Merci