



Non respect de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989+bail

Par Mrgin, le 01/08/2015 à 22:45

Bonjour,BonsoirrrrrnJe vous explique cela va faire 4ans le 2 septembre que j'occupe moi puis ma compagne un appartement.Notre propriétaire nous augmente le loyer,seulement une close car Cette dernière indique que la révision aura lieu à la date anniversaire du bail, soit au 1er septembre, mais n'indique pas l'indice de référence des loyers applicable.rnrnlettre de L adil car je me suis renseigné voila leurs réponses.Sachant que la lettre type il a étudié,seulement pour lui il reste dans ses droits il ne veut rien entendre.rnrnNous payons 629€ depuis janvier 2014 charges comprise sachant que dans les charges une femme de ménage inexistante car il paye au black la voisine car ils ont une entente entre eux deux pour un dû de loyer donc nous payons les dettes de notre voisines il trouve cela normal aussirrrnSur notre Bail le compteur d'eau stipule bien compteur Individuel et non collectif.Au début il nous a dit qu'il prend en charge l'eau et divise en fonction de la consommation d'eau pris sur notre compteur d'eau puis en fait la différence seulement oui en 4ans de bonne foi je lui ai fait confiance seulement une chose ma interpellé l'indice du compteur d'entrée sur le bail 1702 en 4ans il ma jamais dit que le compteur marchait pas il tourne pas donc hier je téléphone au propriétaire lui demandant des explications pour lui il divise en fonction des occupants et non en nombres par appartements total de l'immeuble puis ma dit je calcul a peu près la consommation de chaque appartement.Seulement lui nous balance des factures que lui invente avec des m² imaginaires car il marque a consommez 32,27m² exemple comment même avec un compteur collectifs savoir combien de m² si mon compteur marche pas ? rnrnma questions qu'elles les recours possibles ? rncar la j'ai la tension qui monte quand je les en face de moi.Car il fait l'ignorant pour lui tout est normal.rnrnMerci bien . rnrnrn**Monsieurrrrrn rnrnSuite à votre demande, je me permets de revenir vers vous afin de répondre à votre interrogation relative au loyer pour le logement que vous occupé sis xx xxx xx xx xxxxxx xxxxxxxx à xxxx.rnrnrnrnRèglementation de la révision des loyersrrrrn rnrnSelon l'article 17-1 de la loi du 6**

juillet 1989, lorsque le contrat de location prévoit une clause de révision, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou à défaut au terme de chaque année du contrat.

De plus, l'augmentation qui en résulte ne peut pas excéder depuis 2006 la variation d'un indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabacs et hors loyers.

En aucun cas le propriétaire ne peut augmenter le loyer, dans le cas d'un logement soumis à la loi du 6 juillet 1989, de façon arbitraire.

Votre contrat de location prévoit bien une clause de révision. Cette dernière indique que la révision aura lieu à la date anniversaire du bail, soit au 1er septembre, mais n'indique pas l'indice de référence des loyers applicable.

Afin de palier à cette absence, l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989, prévoit que la révision se fera en fonction du dernier indice connu au moment de la signature du bail, soit le 2ème trimestre (dernier indice connu 2ème trimestre 2011, publié le 22/07/2011), sous réserve que le bail ait été signé le 01/09/2011 et non le 1/09/2010 comme indiqué dans le bail. En effet, vous avez confirmé par mail à ma collègue que le bail a été signé le 01/09/2011 et a pris effet le même jour.

En vertu de la législation et jurisprudences actuelles, ainsi que des directives de l'ANIL, nous vous signalons qu'il semble possible de reconstituer les loyers, c'est-à-dire de calculer les loyers théoriquement dus si les révisions annuelles avaient été faites correctement, et ce depuis l'entrée dans les lieux du locataire (imprescriptible). Il est à noter que, désormais, cette reconstitution ne serait possible que pour la période antérieure à l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014, c'est-à-dire pour des révisions dont la prise d'effet est antérieure au 27 mars 2014.

J'attire néanmoins votre attention sur le fait qu'en l'absence de décrets complémentaires, de jurisprudence ainsi que d'éclairage sur l'interprétation du texte, il nous est impossible de vous délivrer une information définitive et qu'il ne s'agit là que de notre point de vue sur votre situation au regard de la loi nouvelle.

Révision du loyer

Suite au mail que vous nous avez envoyé, vous nous indiquez que le bail a été signé et a pris effet le 01/09/2011. A partir de cette indication, il est possible de calculer la révision suivante.

Loyer initial hors charges: 530€

Révision au 1er septembre 2012

$$530€ \times \left(\frac{\text{IRL2 2ème trimestre 2012}}{\text{IRL2 2ème trimestre 2011}} \right) = 530 \times \left(\frac{122.96}{120.31} \right) = 541.674€$$

Révision au 1er septembre 2013

$$541.674€ \times \left(\frac{\text{IRL2 2ème trimestre 2013}}{\text{IRL2 2ème trimestre 2012}} \right) = 541.674 \times \left(\frac{124.44}{122.96} \right) = 548.19381€$$

Révision au 1er septembre 2014

$$548.19381€ \times \left(\frac{\text{IRL2 2ème trimestre 2014}}{\text{IRL2 2ème trimestre 2013}} \right) = 548.19381 \times \left(\frac{125.15}{124.44} \right) = 551.32156€$$

Il semblerait qu'à ce jour, le loyer hors charges pouvant être pratiqué au maximum s'élèverait à 551.32€ (sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux et de la validité des renseignements communiqués).

En espérant que mon information, donnée sous réserve de l'appréciation des juges du fonds et des éléments communiqués, réponde à votre interrogation,

Et restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires,

Veillez, agréer, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Aurélie CLERGUE-UZAC
juriste