



Rappel indexation loyer pour faire partir le locataire

Par **dim37**, le **09/04/2014** à **17:36**

Bonjour
Je suis locataire d'une maison depuis 14 ans pour laquelle l'indexation prévue au bail n'a jamais été faite.
L'an dernier, le propriétaire a fait intervenir un notaire pour estimer le bien et nous a signalé son intention de vendre, nous ne nous sommes pas entendus sur le prix.
En fin d'année, j'ai reçu une mise en demeure du notaire agissant pour le compte du propriétaire de plus de 15 000 € au titre de l'application de l'indexation depuis l'origine du bail et réclamant les sommes non perçues sur les 5 dernières années, ce qui était à ce moment là tout à fait légal.
L'objectif m'a été clairement exprimé, que je quitte la maison avant la fin du bail (2015) pour que la propriétaire puisse vendre et l'acheteur c'est le notaire !
Nous avons signé une transaction qui fixe une date de départ de la maison cet été, la réclamation d'indexation est suspendue mais sera ré-activée si je n'ai pas quitté les lieux à la date prévue.
Mais depuis la loi ALUR est passée au JO du 26 Mars et maintenant le rappel d'indexation et son calcul ne peuvent remonter que sur une année.
C'est là que j'ai besoin de vos avis, que se passe t-il si je ne quitte pas la maison parce que je dois bien reconnaître que ça me tente

Par **moisse**, le **10/04/2014** à **07:55**

Bonjour,
Vous êtes hors de la loi ALUR, puisque vous avez signé une transaction.
C'est cette transaction qui fait la loi entre les parties. Si vous ne quittez pas les lieux, vous deviendrez occupant sans droit ni titre, expulsable à tout moment (pas de trêve hivernale) et redevable d'une indemnité d'occupation par forcément égale aux loyers éludés.

Par **Lag0**, le **10/04/2014** à **08:21**

[citation]Vous êtes hors de la loi ALUR, puisque vous avez signé une transaction.
[/citation]
Bonjour,
La loi 89-462 est d'ordre public, il n'est donc pas possible d'y déroger par une transaction !
[citation]Article 2 En savoir plus sur cet article...
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1
Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.
[/citation]
[citation]Article 17-1 En savoir plus sur cet article...
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6
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.
II. ? Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.
[/citation]
Loi ALUR :
[citation]Article 14 En savoir plus sur cet article...
Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.
Toutefois, pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction antérieure à la présente loi :
1° Les articles 7, [fluo]17-1[/fluo], 20-1, 21 et 23 de la même loi, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables ;
2° L'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans sa rédaction résultant de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.
Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les articles 6, 7, 20-1 et 25-11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables.
[/citation]
Le nouvel article 17-1 de la loi 89-462, d'ordre public, s'applique aux baux en cours.

Par **moisse**, le **10/04/2014** à **11:45**

Je maintiens que des dispositions d'ordre publics ne font pas obstacle à l'établissement d'une convention dont les termes n'y dérogent pas.
Le congé est déjà donné, rien n'interdit de monnayer les conditions de départ, c'est d'ailleurs souvent le cas en région parisienne pour accélérer les choses.

Par **Lag0**, le **10/04/2014** à **13:15**

J'ai du mal à vous suivre...rnJe n'ai pas lu qu'il y a eu congé donné.rnQuant à un arrangement pour quitter les lieux plus vite, il est en général prévu pour dédommager le locataire, ici, je ne vois aucun dédommagement, l'accord n'a donc pas lieu d'être. Car si j'ai bien compris, l'accord était "vous partez et on efface la dette ou vous restez et vous payez", mais puisqu'il n'y a plus de dette, le locataire peut rester et le bailleur ne peut plus le contraindre à payer puisque la loi ne lui donne plus ce droit.

Par **dim37**, le **10/04/2014** à **17:20**

Merci de vos réponses et je vois que ce n'est pas très simple. Je confirme qu'il n'y a ni congés donné par le propriétaire ni d'ailleurs de courrier spécifique de ma part donnant mon préavis de départ, seule la transaction a été faite mais avant la loi ALUR.rnSi je comprends bien la question est, est-ce que la transaction l'emporte sur tout le reste ou bien est-elle caduque du fait que la dette n'existe plus aujourd'hui au regard de la loi ALUR rnD'autre part, n'est-il pas indélicat de la part d'un notaire d'utiliser à son propre profit sa position de conseil auprès de sa cliente