



Isolation minimale et augmentation du loyer

Par **Oliveva5**, le **13/01/2015 à 07:45**

Bonjour à tous,

Nous sommes locataires depuis Décembre 2010. En ce moment, un couvreur envoyé par notre proprio est en train de refaire une partie de la toiture, est-ce que 2 cm de polystyrène est suffisant comme isolation? Sur le bail, sur la ligne révision du loyer, rien n'est écrit. C'est blanc. Le proprio a-t-il le droit d'augmenter le loyer? Il l'a fait en Janvier 2014. De 15 euros alors qu'il nous avait dit qu'il augmenterait jamais le loyer, mais bon verbalement. A-t-il le droit d'augmenter cette année du fait qu'il a déjà augmenté l'an dernier? Avec la loi ALUR qui est passée en 2014.

Merci par avance de votre aide.

Par **janus2fr**, le **13/01/2015 à 08:08**

Bonjour,

Pour qu'un loyer soit indexé chaque année, il faut qu'une clause d'indexation soit présente au bail.

Lorsque vous dites "Sur le bail, sur la ligne révision du loyer, rien n'est écrit.", est-ce qu'il est bien question tout de même d'indexation et que c'est simplement les modalités qui ne sont pas précisées? Si c'est bien ça, la loi prévoit des modalités par défaut, lorsqu'elles ne sont pas précisées. La clause reste alors valable.

Par **Oliveva5**, le **13/01/2015 à 08:21**

Sur la page 4 du contrat de location que le bailleur a fait, sur cette page en dessous de paiement mensuel, il y a révision du loyer et rien n'est écrit. C'est blanc. Valeur moyenne indice etc et date révision annuelle du loyer, il y a rien de mis car il nous avait dit en 2010, qu'il n'augmenterait jamais le loyer. Verbalement.

Par **Oliveva5**, le **13/01/2015 à 08:22**

Je peux envoyer par mail sinon pour montrer comment est le contrat de location

Par **Oliveva5**, le **13/01/2015** à **08:23**

L Adil lui a dit qu il pouvait augmenter le loyer même si ce n est pas mis dans le bail...et ils nous avaient dit oui en 2014..ca nous avait semble étrange...

Par **janus2fr**, le **13/01/2015** à **08:53**

[citation]C est blanc. Valeur moyenne indice etc et date révision annuelle du loyer, il y a rien de mis[/citation]

C'est bien de ça dont je parlais. Ces informations, indice pris en compte, date de révision, ne sont pas obligatoires car la loi prévoit ces valeurs "par défaut".

L'important est de vérifier si la clause existe ou pas, même non renseignée.

[citation]Article 17-1

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, [fluo]à défaut, au terme de chaque année du contrat[/fluo].

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. [fluo]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.[/fluo]

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]

Par **Oliveva5**, le **13/01/2015** à **09:56**

Donc il a le droit d'augmenter le loyer selon l indice...on aurait du faire signer un document en 2010 comme quoi il augmenterait jamais le loyer. Vu tout ce que nous faisons en tant que locataires dans la maison, nous avons refait 3 chambres à nos frais, isolation etc etc il paye rien du tout.

Par **Oliveva5**, le **13/01/2015** à **09:58**

Quand je lis qu'une diminution de loyer peut être effective, ici ce n'est pas prêt d'arriver.
Quand nous partirons ils auront une maison entièrement refaite intérieur et extérieur.

Par **Oliveva5**, le **13/01/2015** à **10:11**

Et par rapport à l'isolation, au-dessus de 3 chambres, il n'y a que 2 cm de polystyrène comme isolation. On a déjà fait venir le PACT et eux ne peuvent pas faire grand chose et j'ai rappelé 2 cm c'est assez car c'est disons isolé et pas logement non décent....

Par **janus2fr**, le **13/01/2015** à **13:07**

Il n'existe aucune obligation d'isolation pour les logements anciens...