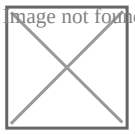

Loyer jamais augmenté depuis 13 ans comment faire !!

Par **latruelle**, le **10/05/2016** à **08:03**

Bonjour,

Je vous sollicite car j'ai besoin de votre aide car je n'y comprends rien !

Voila j'ai une locataire en place depuis le 17 mai 2003.
Son loyer (hors charges) est de 478 euros et n'a jamais été révisé. Aujourd'hui je me retrouve avec un loyer sous évalué et je souhaite le reindexé.
Seulement je n'y comprends rien; je ne sais pas combien d'années en arrière je peux remonter et avec la loi Allur c'est encore plus floue !
Pour info je ne souhaite pas du tout "recuperer" le manque a gagner je veux juste reindexé le loyer.
Le bail comporte bien une clause de revision au 1er trimestre 2003.
Je connais les regles de calcul (loyer*irl selon trimestre année n-1/ irl selon trimestre n-2) mais je ne sais pas quelles années je dois prendre en compte.

Merci infiniment de votre aide.
Cordialement

Par **janus2fr**, le **10/05/2016** à **08:32**

Bonjour,
Depuis la loi ALUR, vous ne pouvez plus rattraper les indexations oubliées.
Seule possibilité pour vous, la procédure pour loyer sous-évalué. Procédure assez lourde et qu'il faut suivre à la lettre...

[citation]Article 17-2

Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

I. ? Lors du renouvellement du contrat, et dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

Dans ces mêmes zones, lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré.

Dans ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15. Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.

Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.

Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Lorsque le bailleur fait application du présent I, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent I et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20.

A défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. A défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

II. ? Dans les zones où ne s'applique pas l'arrêté mentionné au I de l'article 17, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent II, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent II et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.[/citation]

Par **latruelle**, le **10/05/2016** à **08:59**

Bonjour,

Tout d'abord merci Janus2fr.
Ok mais suis je encore en jeu pour pouvoir faire une reindexation sur l'année 2015 (puisque la date du bail est le 17 mai) et pour 2016 ?

Par **janus2fr**, le **10/05/2016** à **11:03**

Vous avez un délai d'un an pour faire appliquer l'indexation, passé ce délai, l'indexation est

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

perdue.
Il faut donc vous dépêcher pour demander l'indexation 2015, il ne vous reste que quelques jours. Pour celle de 2016, le délai d'un an n'est pas encore commencé...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés