



révision d'un loyer reconstitué et prescription pour les arriérés.

Par **Pating45**, le **01/11/2020** à **20:32**

Bonjour,

Je reprends un dossier qui appartient à ma mère qui a 94 ans et qui rentre en EHPAD ;

Un loyer conclu par bail en date du 01/01/2003 au prix de 84 euros/mois avec clause de révision annuelle basée sur indice national du coût de la construction référence 2eme trimestre 2003, n'a jamais subi de révision.

A ce jour il est toujours de 84 euros.

Je propose d'appliquer le contrat du bail et proposer un loyer reconstitué pour le 1er janvier de 2021 de 122, 51 € en prenant comme référence le premier IRL du second trimestre 2003 (1202) auquel j'incrémente chaque année jusqu'en 2020 (1753) les IRL successifs suivant la formule :

montant du loyer hors charge année N x IRL année N / IRL année N-1

Qui revient au même de faire : Loyer HC année N x IRL 2020 / IRL 2003.

Le déficit de révision représente depuis 17 ans un montant de : 5150euros , puis-je demander le rappel de l'intégralité de cette somme (prescription trentenaire) ou pour le moins à minima le rappel des 5 dernières augmentations non perçues soit 2084 € (article 2224 du code civil).

Existe-t-il une référence pour fixer un loyer afin de savoir si ce loyer n'est pas sous-évalué.

Par avance merci pour votre retour. Cordialement.

Par **P.M.**, le **01/11/2020** à **22:36**

Bonjour,

Normalement lorsque la révision n'a pas été réévalué par la propriétaire, la révision n'est possible que pour la dernière année...

Je vous propose [ce dossier...](#)

Par **janus2fr**, le **02/11/2020** à **09:13**

Bonjour,

Depuis la loi ALUR (2014), les indexations non faites dans l'année sont perdues pour le bailleur.

Vous ne pouvez donc faire un rattrapage que pour la période 2003 / 2014. Attention à l'indice appliqué, l'ICC a fait place à l'IRL en 2008 (à vérifier la date).

Concernant le rattrapage d'un loyer sous évalué, une procédure existe suivant l'article 17-2 de la loi 89-462 :

[quote]

[Article 17-2](#)

[Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 139](#)

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.

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 des dispositions du présent article, 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 article 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.

[/quote]

Par **janus2fr**, le **02/11/2020 à 10:38**

[quote]

Ce qui a été dit précédemment ne vaut que pour les baux d'habitation.

[/quote]

C'est exact, et même pour les baux d'habitation pour résidence principale du locataire sous loi 89-462.

Il est vrai que nous avons considéré, peut-être à tort, que c'était le cas.

Par **P.M.**, le **02/11/2020 à 10:42**

Bonjour,

Le dossier que j'ai proposé s'intitule : "Révision du loyer en cours de bail (logement du secteur privé)", donc pas de confusion possible et si ce n'était pas le cas je pense que l'intéressé aurait réagi...

D'autre part, il nous est indiqué : "clause de révision annuelle basée sur indice national du

Par **Pating45**, le **03/11/2020** à **14:33**

Bonjour,

(P.M, Janus2fr, Yukiko)

Je vous remercie de votre réactivité. Mon message initial que j'ai voulu synthétique manque de précisions par rapport à votre questionnement, aussi je vous propose de reformuler et d'approfondir afin que vous disposiez de la connaissance que j'en ai du dossier.

Pour moi le bail consenti **fin janvier 2004** avec précision dans l'article "**durée du bail**" : ".../... consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courrir rétroactivement le premier janvier 2003 pour se terminer le trente et un décembre 2011.../..."

De fait il est reparti du 01/01/2012 au 31/12/2020... Précision que je pense sera importante pour Vous: Ce bail est un "**bail rural**" qui se décompose en 2 parties (louées au même locataire):

-une partie maison d'habitation de 70m2 associée à une cave et un hangar ouvert de 60m2. La maison est toute simple, l'électricité a été mise aux normes il y a une huitaine d'années, elle dispose de l'eau de ville, d'un chauffage par cheminée et cuisinière et par convecteurs électriques, d'une douche et les wc qui ne sont pas aux normes d'évacuation (SPANC).

-une partie terre de cultures et prairies représentant 10ha.

Ces 2 points sont distincts dans la rubrique "**fermage**" que je vous livre en intégral.

1) pour la maison d'habitation : Conformément à l'article 2 de l'arrêté préfectoral n° 910010 du 07/01/91 pris pour l'application de l'article 10 de la loi du 30/12/88 le prix du bail de la maison d'habitation est fixé à 1008 euros l'an soit 252euros/trimestre. Lequel loyer est payable trimestriellement à terme échu le dernier jour de chaque trimestre le premier paiement aura lieu le 31 mars 2004 .../... et le quatrième le 31 décembre 2004 et ainsi de suite chaque année. Aux termes de chaque année du bail le loyer subira une variation en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, indice de référence 2eme trimestre 2003.

2) "Pour le bâtiment d'exploitation et les terrains: Le prix du fermage est fixé à 1067 euros payable en 2 fois soit 50% du montant du fermage précédent le 30 juin de chaque année le solde sera payé le 31 décembre de chaque année actualisé conformément à la législation en vigueur en fonction de l'indice des fermages publié par Mr le Préfet du département xxx le 1er octobre de chaque année, suivant la formule suivante: Fermage actuel X indice au 1 octobre de l'indice de révision / indice au 1 octobre de l'année précédant l'année de révision.

Voilà ce que dit le bail, avec la précision que ces lots (1+2) sont loués à la même famille depuis des générations... que la partie 2 est correctement suivi et indexée par le notaire qui encaisse le loyer et que la partie 1 une est réglée mensuellement (et non pas trimestriellement) par la mère du locataire qui occupe seule la maison d'habitation (en

contrepartie d'une "aide à l'exploitation". Le loyer est versé vers ma mère (usufruitière).

C'est cette partie que je souhaite remettre à niveau. Janus2.fr: Pour ce qui concerne la réévaluation (bien que nécessaire) dont les prix de location (info se loger .fr) sur le secteur sont de minima 6 euros et maxima 9 euro/m²; or aujourd'hui nous sommes à 1,2 euros/m². Mais nous allons repartir pour un bail de 9 ans a/c du 01/01/2021 donc cette action, sauf à ce que vous ayez une suggestion, ne pourra pas se faire avant le 01/07/2029 !... A mon grand regret... Ne me demandez pas pourquoi nous en sommes arrivés à cette situation que je déplore, négligence certes, bonne entente avec les locataires précédents bien sur... mais les affaires ont été mal gérées le sentiment n'y a pas sa place. Nous ne reviendrons pas sur le passé. Aujourd'hui je suis face à cette situation ubuesque et je voudrai rétablir à minima et comme c'est un bail antérieur à la loi ALUR qui d'après mes sources ne prend pas le pas sur ce type de contrat, je voudrai pouvoir actualiser le loyer reconstitué pour le 1er janvier 2021 et demander à minima les arriérés sur les 5 dernières années # 2000 euro voire sur la totalité des 17 ans # 5000 euros si des articles ou des jurisprudences me le permettaient.

Voilà mesdames, messieurs, je m'en remets à vos réflexions et à vos compétences sur le domaine.

Cordialement.

Par **P.M.**, le **04/11/2020** à **08:45**

Bonjour,

Je vous conseillerais de vous renseigner notamment auprès de la chambre d'agriculture car il semble que le bail de fermage ne puisse pu être fixé et révisé que suivant les modalités de l'[art. L411-11 du code rural](#) suivant les limitations d'un arrêté préfectoral...

Par **P.M.**, le **04/11/2020** à **10:23**

Donc pour confirmer avis des uns et ce qu'il semble à d'autres, vous pourriez vous renseigner par des organes plus officiels notamment par la chambre d'agriculture qui ne représente pas que les locataires mais également les propriétaires de terres rurales mais il en existe d'autres et aussi des avocats spécialistes...

Il existe aussi le [Tribunal paritaire des baux ruraux](#)

Je suis désolé d'avoir eu l'outrecuidance de poster sur ce sujet et éventuellement d'aller dans le même sens que d'autres réponses car sans doute serait-il préférable de toujours polémiquer mais effectivement on peut signaler : "Je l'avais dit avant"...

Par **P.M.**, le **04/11/2020** à **11:03**

Je suis désolé de ne pas participer inutilement à cette polémique car je pense que l'intéressé pourra se renseigner auprès de différents organes comme je l'ai indiqué et même d'un avocat spécialiste...

C'est avoir une curieuse conception des différentes chambres professionnelles que de penser qu'elles délivreraient sciemment de fausses informations qui ne dépendent pas du point de vue du côté que l'on se trouve mais des dispositions, légales et de leur application....

Je n'ai jamais dit que le Tribunal des baux ruraux informait puisque j'ai fourni un dossier explicite par une phrase différente qui vient ensuite mais il me semblait qu'il pouvait être utile de signaler sa compétence pour ne pas s'adresser à n'importe quel Tribunal...

Par **P.M.**, le **04/11/2020** à **13:43**

Je répète qu'il n'y a pas le point de vue de l'agriculteur ou le point de vue du propriétaire mais des disposition légales et la Jurisprudence qui s'appliquent aux uns et aux autres...

Pour le reste, je vous laisse mélanger baux commerciaux et baux de fermage et je retiens qu'il n'était pas inutile d'invoquer le Tribunal paritaire des baux ruraux pour trancher un éventuel conflit dans la fixation du loyer et même de l'arriéré...

En tout cas, cela vous a permis d'apporter à votre réponse du 03/11/2020 23:57 quelques nuances qui ne me paraissent pas inutiles et mêmes différentes versions qui n'y figuraient pas...

Par **P.M.**, le **04/11/2020** à **16:21**

Si vous ne connaissez pas la Jurisprudence en la matière, vous êtes au même rang que moi et donc ce n'est pas la peine d'essayer de l'inventer...

Il me semble qu'il vaut mieux conseiller à l'intéressé comme je l'ai fait de se renseigner auprès de spécialistes ou de professionnels sans détourner le sujet en parlant du Droit du Travail qui n'a rien à voir...

Je vois que vous devenez plus pertinent en suggérant aussi le Conseil d'un notaire par exemple mais il existe des coefficients que d'autres connaissent...

Par **P.M.**, le **04/11/2020** à **20:52**

Je vous laisse avec vos prétentions en absence d'égo puisque vous reprochez aux autres d'en avoir et je pense que nos joutes dont vous semblez être friand ne servent pas beaucoup au forum...

Vous avez parfaitement raison, car l'intéressé(e) sait que la chambre d'agriculteur existe ou

les avocats mais elle ne sait pas qu'il existe des associations de défense des intérêts des propriétaires ruraux ou des notaires...

En plus avec vous elle n'a pas qu'une réponse mais de multiples pour répondre à la même question ainsi elle peut tirer au sort...

Mais bien sûr comme d'habitude, il faut que vous vous posiez en censeur pour critiquer les réponses des autres...

Fin du sujet pour moi...

Par **Pating45**, le **05/11/2020 à 00:38**

Bonsoir, bonjour.

A nouveau merci pour votre implication cela fait plaisir mais je ne comprends pas vos échanges cela me déplaît, je ne suis pas venue sur le forum pour que vous vous disputiez sur mon questionnement. Vous me semblez l'un et l'autre disposer de compétences et de véritables arguments sur le sujet, même si parfois vos réponses pourraient paraître redondantes, cela n'est pas dérangeant il y a des infos à prendre de chacun. N'y en a-t-il pas plus dans 2 têtes que dans une.

Personnellement vos premiers retours m'ont permis d'avancer, et vos compléments me confortent.

Pour répondre à quelques points que vous citez :

La chambre d'agriculture : bien évidemment le profane que je suis c'est la première chose à laquelle j'ai pensé et vers laquelle je me suis tourné. Elle m'a invité à joindre des juristes par téléphone au tarif horaire. Je leur ai demandé l'existence d'un syndicat des propriétaires, elle n'a pas su répondre et quand je l'ai trouvé par ailleurs j'ai appris que le syndicat tenait une permanence d'une demie journée par semaine dans les murs de la chambre d'agriculture... ce n'est que mon expérience. Pour le syndicat je me suis affilié mais je n'ai pas reçu de réponse à ma demande, il m'a invité à prendre un avocat. Chose que j'ai fait, mes questions qui ne se limite pas à la révision du loyer sont déposées depuis plus d'un mois et l'avocat me dit ne pas avoir encore regardé le dossier ... Rien n'est facile, c'est pourquoi après avoir parcouru durant mes soirées de nombreuses lectures sur le sujet et ayant noté la pertinence des réponses sur ce forum je me suis permis de poser ma question ; ayant pris soin de rechercher avant s'il n'y avait pas une question voisine de mon propos; espérant trouver quelqu'un qui aurait pu connaître telle situation.

Pour ce qui concerne le tribunal des baux paritaires de ce que j'en ai compris, par votre retour et ce que j'en avais lu, il pourrait être saisi par rapport au fait que le loyer est en deçà du minima fixé par l'autorité administrative. Extrait L411-11 « ... /...L'autorité administrative détermine les maxima et les minima .../... » du prix du loyer suivant l'état du logement et son confort. Il me faut appeler la DDT du département concerné pour connaître ces « bornes », mais bien que je sois certain d'être inférieur aux minima pratiqués je ne pourrai proposer la mise à niveau du loyer qu'en ... juillet 2009 soit 6 mois avant le renouvellement du bail, sauf à

solliciter le tribunal des baux paritaires.

En premier je veux réviser le loyer pour obtenir le « loyer reconstitué » pour 2021 et ensuite l'indexé par la suite annuellement. Pour ce faire j'ai fait les calculs depuis 2003 avec l'ICC du second trimestre de 2003 à 2020 (index pris sur le site de l'INSEE mis à jour) je ne trouve pas dans l'article 411-11 le passage de l'ICC vers l'IRL. L'IRL ne serait-il pas à prendre pour les contrats d'après 2008 ? Me concernant le contrat de bail datant de 2004 et qu'il mentionne l'ICC et que celui-ci est actualisé par l'INSEE pourquoi prendre l'IRL ? Pour les arriérés j'ai fait un état sur ce que vous appelez prescription de droit commun de 5ans que j'intitule « application de l'article 224 du code civil » et un état sur 17 ans en référence à « l'application de la prescription trentenaire » (j'ai vu cette possibilité dans un article sur Legavox que je ne retrouve pas). Je vais le soumettre à l'avocat.

Yukiko j'ai eu le juriste de mon assurance qui me dit que le loyer reconstitué se fait depuis le début du bail 01/2003 jusqu'au 31/12/2020 ce qui le ferait passer de 84 à 132 euros.

Encore merci. Cordialement.

Par **P.M.**, le **05/11/2020 à 11:07**

Bonjour,

Je réponds à l'intéressé qu'il peut trouver le texte de l'art. L411-11 du code rural dans sa version actuelle et les précédentes en cliquant sur la partie bleue de mon message du 04/11/2020 08:45...

En dehors de réclamer la révision du loyer sur les cinq dernières années par le jeu de l'indice alors applicable depuis la conclusion du bail, vous pourriez aussi éventuellement faire valoir une sous-évaluation...

Par **Pating45**, le **05/11/2020 à 13:38**

Bonjour,

Merci à Vous

Yukiko Ok votre réponse est claire donc a/c de 2008 je dois utiliser l'IRL je vais refaire les calculs en prenant 2003/2007 ICC et 2008/2020 IRL et je soumettrai ce 3eme courrier à l'avocat.

Question naive: l'ICC qui est toujours maintenu à jour par l'INSEE c'est qu'il doit être nécessaire pour d'autres besoins... Pour l'arriéré je note merci.

PM, j'avais bien regarder l'article que vous m'aviez indiqué par le lien, j'y 'avais bien vu l'IRL en effet mais un peu comme la loi ALUR je pensais (dans mon intérêt) que l'application de cet indice ne serait appliqué que pour les contrats postérieurs à la promulgation. je me suis basé

sur cette lecture: ".../... La Cour de cassation rappelle que la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a point d'effet rétroactif (CC : art. 2).../..." de cela j'ai pensé que

Concernant la sous évaluation vous m'avez éclairé et comme je vous l'ai écrit, avec un tarif actuel de 1,20 euros du m2, je l'envisagerai dès lors ou j'aurai connaissance des maxima /minima du prix du m2 en utilisant la S (surface)

Bonne journée. Cordialement.

Par **P.M.**, le **05/11/2020** à **14:33**

Effectivement, la Loi n'a pas d'effet rétroactif et ne s'applique que pour l'avenir donc pour les révisions de loyer postérieures à la modification de l'art. L411-11 du code rural...