Image not found or type unknown

Différend entre propriétaire et locataire

Par **ghisjosy**, le **04/08/2014** à **17:08**

Bjr
Je suis locataire d'une maison depuis 11 ans et maintenant le propriétaire me réclame le montant de l'indice de construction par l'intermédiaire d'un huissier sur le montant du loyer qui est de 1000 Euros.
Est-ce normal ? Que puis-je faire ? Est-ce que le huissier peut me saisir sans jugement ?

Par **gnangnan77**, le **04/08/2014** à **18:37**

Bonjour,
Le loyer peut faire l'objet d'une révision annuelle que si une clause le prévoit expressément dans le bail.En l'absence de toute stipulation contractuelle, la révision ne peut s'appliquer.
Mais le fait pour un bailleur de ne pas avoir réclamé en temps utile l'augmentation de loyer résultant d'une clause d'indexation ne signifie pas qu'il a entendu renoncer à son bénéfice. En ce cas, l'indexation peut être envisagée pour le passé pour la période de prescription de 5 ans.Et la revalorisation annuelle du loyer ne peut excéder la variation annuelle de l'indice de référence des loyers.
Enfin, sachez que l'huissier ne peut pas vous saisir sans un jugement.
Il convient donc de vérifier si votre bail comporte une telle clause et si la revalorisation a été correctement calculée avant de faire droit à la demande de votre propriétaire. Si ce dernier est dans son droit, il vaut mieux payer sans attendre un éventuel procès.

Par **janus2fr**, le **05/08/2014** à **08:36**

Bonjour gnangnan77,
La loi ALUR a profondément modifié cela et les informations que vous donnez sont à présent inexactes. Le nouvel article 17-1 de la loi 89-462 est applicable aux baux en cours.

[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.

[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.[/fluo]

[fluo]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.[/fluo]

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 **gnangnan77**, le **05/08/2014** à **12:14**

Bonjour Janus2fr. Merci pour cette information ; il est vrai que je ne me suis pas vraiment encore penché sur la loi ALUR ! Dès que j'ai un moment, je vais la lire plus en profondeur. Et comme vous semblez bien vous y connaitre, si vous pouviez jeter un oeil sur mon post " Changement portes des garages en copropriété", et me donner votre interprétation de mon RC, ce serait vraiment sympa !

Par **ghisjosy**, le **06/08/2014** à **07:43**

Merci de vos réponses, toutefois je ne pense pas que la loi ALUR est en application en ce moment tout au moins à La Réunion (nous sommes toujours en retard)
Je précise que je n'est jamais été prévenue d'une augmentation par rapport à l’indice de construction, est-ce normal que l'on m'impose une majoration sur 5 ans et que l'on mette le dossier à un huissier sans me prévenir ?
J'ai lu par ailleurs que du fait que la mention n'étant barré sur mon bail, je dois payer une somme de 12000 euro
correspondant à cet indice. Est-ce exact ?
Est-ce qu'il préférable que j'attende un jugement?
Merci de vos conseils.

Par **janus2fr**, le **06/08/2014** à **07:51**

Je ne savais pas que la Somme était située à La Réunion...
Sinon, la loi 89-462 dans sa rédaction actuelle est bien applicable à La Réunion.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **ghisjosy**, le **06/08/2014** à **12:50**

Merci et toutes mes excuses. (Somme-Réunion)
Dans la loi 89-462, je ne trouve pas réponse aux difficultés que j'ai actuellement. Je vous demande de l'aide à nouveau et je vous en remercie à l'avance.
J'ai lu par ailleurs que du fait que la mention n'étant barré sur mon bail, je dois payer une somme de 12000 euro
correspondant à cet indice. Est-ce exact ?

Par **janus2fr**, le **06/08/2014** à **14:16**

Bonjour,
J'ai du mal à penser qu'une non indexation sur 5 ans puisse représenter 12000€ ! Cela me parait énorme...

Par **ghisjosy**, le **06/08/2014** à **15:20**

L'indexation part sur un loyer de 1000 euro depuis 2003 ? Est-ce normal ou doit-elle partir de l'année 2009 ?
A savoir que je n'ai jamais eu de courriers de la part du bailleur.
Merci

Par **janus2fr**, le **06/08/2014** à **17:13**

En pratiquant comme avant la loi ALUR, le loyer devrait être recalculé comme si toutes les indexations avaient bien été faites, mais les arriérés ne pourraient être réclamés que sur les 5 dernières années.

En supposant que vous ayez signé le bail le 1er janvier 2003, l'évolution du loyer serait de :

1er janvier 2004 : 1026.05€
1er janvier 2005 : 1065.56€
1er janvier 2006 : 1093.26€
1er janvier 2007 : 1123.63€
1er janvier 2008 : 1154.64€
1er janvier 2009 : 1182.14€
1er janvier 2010 : 1197.62€
1er janvier 2011 : 1204.44€
1er janvier 2012 : 1225.32€
1er janvier 2013 : 1252.31€
1er janvier 2014 : 1267.38€

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Les arriérés générés entre juillet 2009 et juillet 2014 seraient donc de :

2009 : 5x(1182.14-1000)= 910.70€
2010 : 12x(1197.62-1000)= 2371.44€
2011 : 12x(1204.44-1000)= 2453.28€
2012 : 12x(1225.32-1000)= 2703.84€
2013 : 12x(1252.31-1000)= 3027.72€
2014 : 7x(1267.38-1000)= 1871.66€

Soit un total de : 13338.64€

Donc effectivement, c'est énorme, cela vient du loyer élevé (1000€ en 2003) et du nombre élevé d'années sans indexation (11 ans).

Par **ghisjosy**, le **09/08/2014** à **17:51**

Bonjour
Merci pour vos calculs. Toutefois vous ne m'indiquez pas si cette indexation est légale à compter de 2003 ou si elle doit démarrer à partir de l'année 2009.
Je n'ai jamais eu de courrier du bailleur avant cet avis par voie de huissier.
Merci à l'avance.

Par **Jibi7**, le **09/08/2014** à **20:00**

Hello Ghijozy

Vu les montants en jeu il me semble que non seulement la loi Alur doit être sérieusement consultée avec l'aide d'un organisme comme l'adil par ex. Sur ce site il y a eu un article de juriste qui devrait aussi vous éclairer.

Par ailleurs étant donné les nouvelles règles de prescriptions applicables depuis 2013, là aussi il risque d'y avoir matière à revoir les indexations comme les arriérés.

Par **janus2fr**, le **10/08/2014** à **15:51**

[citation]Toutefois vous ne m'indiquez pas si cette indexation est légale à compter de 2003 ou si elle doit démarrer à partir de l'année 2009. [/citation]
Alors vous lisez bien mal puisque j'ai écrit :
[citation]En pratiquant comme avant la loi ALUR, le loyer devrait être recalculé comme si toutes les indexations avaient bien été faites, mais les arriérés ne pourraient être réclamés que sur les 5 dernières années.
[/citation]
Donc oui, on recalculait le loyer comme si toutes les indexations avaient bien été faites, quelque soit la durée pendant laquelle elles n'avaient pas été faites.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

C'est ensuite pour la perception des arriérés que l'on ne pouvait pas remonter plus de 5 ans en arrière, au delà, il y avait prescription.

La base légale de ce principe était que la clause d'indexation, lorsqu'elle était sur le bail s'imposait d'elle même. Ce n'était donc pas plus au bailleur d'en réclamer l'application qu'au locataire de l'appliquer lui même. Il n'y avait donc pas comme excuse "le bailleur ne m'a pas demandé le nouveau loyer", la jurisprudence ayant indiqué que le locataire ayant connaissance de la clause et la possibilité de calculer lui même le nouveau loyer, il pouvait le verser sans qu'on le lui demande.

Ceci est terminé depuis l'entrée en application de la loi ALUR qui a notifié précisément les droits et devoirs de chacun en la matière.

Par **ghisjosy**, le **10/08/2014** à **17:34**

Bonjour
Désolée, mais je ne suis pas juriste et il est difficile pour ma part de bien exploiter toute ces textes de loi. C'est pourquoi je m'adresse à vous et je vous remercie de bien vouloir me répondre.
Je dois vous indiquer qu'en consultant un juriste de l'Adil, celui-ci m'a répondu que la loi ALUR ne s'appliquer pas pour ce genre de problèmes. Ce même juriste est intervenu auprès de ma propriétaire pour lui calculer les arriérés.
Maintenant vous m'indiquez que depuis l'entrée en application de la loi ALUR, ceci est terminé.

Par **Jibi7**, le **10/08/2014** à **18:30**

vous trouverez un rappel des derniers textes..sur ce site
http://www.legavox.fr/blog/jurisconseils/dispositions-alur-14729.htm
Les dispositions de la loi ALUR
Actualité juridique publié le 23/04/2014 Auteur : JurisConseils

Par **ghisjosy**, le **13/08/2014** à **13:35**

Merci à Janus2fr et à Jibi7 car grâce à votre aide j'ai pu établir un courrier au huissier en étant plus sereine.
Je vous tiendrai au courant de la suite des événements.
Merci encore

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés