



Augmentation rétroactive du loyer du garage

Par David67

Bonjour,

En date du 7 janvier 2013, mes parents ont signé un bail pour un garage pour un montant de 110 ? (Bail séparé de celui de la location de l'appartement).

Les 110 ? correspondent au loyer + charges sans indiquer la répartition entre les deux. Le loyer étant payé en avance tous les 25 du mois précédent.

Un des articles du bail indique que :

« La révision du loyer se fera chaque année à la date anniversaire de la signature du contrat.

L'augmentation du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE. L'indice ICC du dernier trimestre connu est 1648.

L'augmentation sera calculée comme il suit :

Montant du loyer * ICC du trimestre de la date anniversaire = nouveau loyer

ICC du trimestre de la date de signature

Le bailleur n'a pas obligation de prévenir le locataire de la revalorisation du loyer »

Nous n'avons pas fait attention à cet article et avons continué à payer le même montant tous les mois.

Le 25 juin 2023, nous avons reçu une LRAR indiquant que le loyer sera désormais de 135 ? au lieu de 110 ?. Le taux de l'indice pris en compte étant celui du 4ème trimestre 2022 soit 2037.

Le loyer mensuel étant réévalué à compter du mois d'août 2023.

Nous ne contestons pas cette réévaluation mais avons des doutes sur un autre point. Le courrier nous demande de payer 900 ? pour les augmentations des loyers précédents qui n'avaient jamais été versées.

Il précise :

« La Loi ALUR du 24 mars 2014 a réduit la période de rappel en arrière à 3 ans. Nous vous serions reconnaissants de nous faire parvenir, par retour, un règlement de 36 X 25 ? soit 900 ? »

Le bailleur se base ici sur un taux ICC du 4ème trimestre 2022 pour justifier sa demande. En recalculant avec les bons taux sur les trois dernières années, nous arrivons à environ 450 ? de régul.

Nous avons commis une faute en ne faisant pas attention à l'article concernant la réévaluation du loyer mais je me demande tout de même s'il n'y a une erreur dans le raisonnement du bailleur.

La loi ALUR est-elle effectivement applicable dans le cas présent ? Est-ce qu'il peut remonter trois ans en arrière ? (voire peut-être plus loin ?)

Nous payerons les sommes qu'on lui doit mais aimerions nous assurer que tout a été fait dans les règles.

Je vous remercie par avance pour votre aide,

Cordialement,

David

Par Nihilscio

Bonjour,

Un garage n'est pas un logement. Il peut être une annexe à un logement et comme tel soumis aux dispositions applicables aux baux d'habitation si le bail porte sur l'ensemble comprenant le logement et ses annexes. En l'espèce, le garage est loué indépendamment d'un logement et le bail n'est soumis qu'aux seules dispositions du code civil. Le bailleur commet une erreur en se référant à la loi ALUR. D'ailleurs ce n'est pas la loi ALUR à laquelle il devrait se référer mais la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée à différentes reprises, entres autres par la loi ALUR.

Le loyer étant indexé sur l'ICC sans que le bailleur ait l'obligation d'en informer le locataire, le montant de 135 ? calculé sur l'indice du quatrième trimestre 2022 est exact.

Le bailleur peut faire un rappel sur les cinq dernières années et non trois comme il le dit à tort (il n'est pas indispensable de le corriger sur ce point).

Il faut faire le calcul de la différence sur 5 ans entre ce que vous avez payé et ce que vous auriez dû payer pour connaître le montant du rappel auquel a droit le bailleur.

Par David67

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse qui est parfaitement claire :)

Je vais recalculer cela et revenir vers lui.

Un grand merci encore et un très bon week-end à vous,

David

Par AGeorges

Bonsoir David,

Il doit être clair que le bailleur ne peut pas compter 25? pour chaque mois de chaque année ou l'augmentation n'a pas été comptée puisque l'indice a varié.

Pour information, 2037 est l'indice du 3T2022 et pas celui du 4T2022. La confirmation qui vous a été donnée est erronée.

D'ailleurs, cela correspond puisque l'indice initial était celui du 3T2012 seul connu quand vos parents ont signé.

Il reste une question, c'est de savoir si les loyers qui ne sont pas recouvrables doivent-ils être considéré dans leur valeur qui aurait été augmentée ou pas. Je me mets dans le cas le plus défavorable : OUI.

A votre place, je prendrai les 3 derniers indices comme ça

3T2019 : 1746 : 117? 2020 ? 4 mois

3T2020 : 1765 : 118? Tout 2021 8x12

3T2021 : 1886 : 125? Tout 2022 15x12

3T2022 : 2037 : 135? 2023 ? 8 mois

ce qui fait 3 ans.

En principe, le bailleur peut augmenter 2023 à partir de janvier. Pourquoi a-t-il dit août ? Je crois qu'il se mélange les crayons entre les règles pour un garage et celles pour un appartement ! (on ne peut appliquer une révision que quand on l'a demandée)

Par AGeorges

Bonjour

valeur qui aurait été augmentée ou pas

Je m'explique un peu plus.

Quand il y a prescription, cela peut vouloir dire deux choses :

1. On applique la formule qui est prévue au bail, on obtient une somme, mais cette somme ne peut plus être réclamée. On fait ça pour chaque année en progression, avec le choix du mode de calcul (...)

2. On ne peut plus appliquer la formule qui est prévue au bail depuis le début puisque c'est prescrit. On ne peut donc

plus utiliser, dans votre cas, l'indice 1648. Il faut se caler sur la dernière année non prescrite.

La formule 2 est ce qui s'applique pour un logement avec les lois en cours. Si un propriétaire n'a pas appliqué d'augmentation pendant 5 ans, tout est perdu pour lui et on ne peut repartir que de la date de demande.

Appliqué au garage, cela reviendrait à calculer l'augmentation, non pas avec l'indice 1648 du 3T2012, mais avec l'indice 1765 du 3T2020. La différence n'étant pas très importante, et le procédé incertain, j'ai plutôt choisi le cas 1 dans les calculs proposés (donc bien repartir de 1648).

Mais vous voyez que l'addition est autour de 500?, voire moins si vous n'appliquez les 135? qu'à partir d'août (le loyer resterait alors à 125? début 2023 sur 8 mois).

Au lieu des 900? réclamés.

Par janus2

Il reste une question, c'est de savoir si les loyers qui ne sont pas recouvrables doivent-ils être considéré dans leur valeur qui aurait été augmentée ou pas. Je me mets dans le cas le plus défavorable : OUI.

Bonjour,

C'est effectivement la bonne méthode. C'était d'ailleurs celle utilisée pour les loyers d'habitation avant la loi ALUR.

On recalculer le loyer comme si toutes les indexations avaient bien été faites. Cela donne le loyer exigible à partir du prochain paiement. En revanche, les arriérés ne peuvent être demandés que sur la période non prescrite, soit 5 ans.

Evolution du loyer :

Année	indice	loyer
2012	1648	110.00?
2013	1612	107.60?
2014	1627	108.60?
2015	1608	107.33?
2016	1643	109.67?
2017	1670	111.47?
2018	1733	115.67?
2019	1746	116.54?
2020	1765	117.81?
2021	1886	125.89?
2022	2037	135.96?

Par Nihilscio

On va faire faire simple, en se contentant de lire et d'appliquer le bail.
Quant aux indices, il sont donnés sur le site de l'INSEE.

Le bail :

L'augmentation sera calculée comme il suit :

Montant du loyer * ICC du trimestre de la date anniversaire = nouveau loyer

ICC du trimestre de la date de signature

Le bailleur n'a pas obligation de prévenir le locataire de la revalorisation du loyer

Le bailleur n'ayant pas l'obligation de prévenir le locataire, la révision se fait automatiquement en janvier même si le bailleur oublie de le rappeler.

Loyer de départ janvier 2013 : 110 ?.

Indice de départ pris en compte : 1648, qui correspond au premier trimestre 2014.

T1 2023 : 2077 - loyer janvier 2023 : $110 \times 2077 / 1648 = 138,63$

T1 2022 : 1948 - loyer janvier 2022 : 130,02

T1 2021 : 1822 - loyer janvier 2021 : 121,61

T1 2020 : 1770 - loyer janvier 2020 : 118,04

T1 2019 : 1728 - loyer janvier 2019 : 115,34

T1 2018 : 1671 ? loyer janvier 2018 : 111,53

Somme des loyers qui auraient dus être payés de juillet 2018 à juin 2023 inclus : 7 322,48 ?

Somme des loyers effectivement payés de juillet 2018 à juin 2023 inclus $110 \times 60 = 6 600,00$?

Somme des loyers qui auraient dus être payés de juillet 2020 à juin 2023 inclus : 4560.30

Somme des loyers effectivement payés de juillet 2020 à juin 2023 inclus $110 \times 36 = 3960,00$?

Rattrapage sur 5 ans : $7322,48 - 6600,00 = 722,48$

Rattrapage sur 3 ans : $4560,30 - 3960,00 = 600,30$

C'est la méthode de calcul indiquée par Janus2.

La loi ALUR a introduit deux modifications dans la loi du 6 juillet 1989 :

- le délai de prescription sur les loyers réduit de 5 à 3 ans ;
- un gel de la révision du loyer tant qu'elle n'est pas demandée par le bailleur, un rattrapage n'étant possible que sur un an.

Mais la loi du 6 juillet 1989 ne s'applique qu'aux baux d'habitation. Pour le contrat de location d'un garage, le délai de prescription sur le loyer est de 5 ans et la révision se fait comme stipulé sur le bail. Votre bail est dénué de toute ambiguïté, il n'y a aucun gel de l'indexation, celle-ci est automatique et s'applique depuis le début en janvier 2013.

Evidemment, si le bailleur a l'esprit embrouillé et confond le droit commun du code civil avec les spécificités du bail d'habitation et que cela vous est favorable, il n'est pas indispensable de contester.

Par janus2

Loyer de départ janvier 2013 : 110 ?.

Indice de départ pris en compte : 1648, qui correspond au premier trimestre 2014.

Mauvais indice !

L'indice à prendre en compte est le dernier indice connu à la signature du bail, donc le T3 de 2012 (connu au 06/01/2013). Il faut donc ensuite toujours utiliser le T3 de chaque année.

Par Nihilscio

Peu importe, cela jouera sur des queues de cerise. Ce qui importe est la logique du calcul. On peut tout décaler de deux trimestres, le résultat final n'en sera que très peu modifié.

J'ai cru voir une incohérence dans l'extrait du bail qui a été donné. 1648 était bien l'indice du troisième trimestre 2012 mais c'était aussi l'indice du premier trimestre 2013. A l'époque l'indice ne variait quasiment pas. Parfois il baissait d'un trimestre à l'autre. Pensant qu'on parlait du T1 2013, j'ai continué sur le T1 de chaque année.

Les deux points à éclaircir étaient :

- rattrapage sur 3 ou 5 ans ? Réponse : 5.
- gel de l'indexation en cas d'oubli du bailleur ? Réponse : non.

Par janus2

Peu importe

Ah ? Je pensais, au contraire, que sur un forum juridique il fallait être précis. Je me trompais...

Par AGeorges

Mauvais indice !

La valeur 1648 revient 3 fois à l'époque à des dates différentes. Mais c'est la valeur qui compte, pas la date.

Par AGeorges

Bonjour,

Mais si David répond en se basant sur des calages incorrects, cela importe !

Par ailleurs, comme il a été dit, faut-il être plus royaliste que le roi ?

Le bailleur demande 3 ans, et il applique la dernière augmentation à partir d'août.

Est-il indispensable de lui présenter des comptes différents ? Surtout que l'augmentation importante de l'ICC est fort récente.

PROPOSITION

Rédiger un courrier pour dire :

- Je suis d'accord pour vous payer 135? à partir du 1er août,
- A compter de janvier 2022, le nouveau loyer était de 125?
(est-il utile de mettre les centimes pour un bailleur qui ne les met pas ?). Je vous dois donc 19x15?
- A compter de janvier 2021, le nouveau loyer était de 117?,
Je vous dois donc 12x7?.

Il faudra décider de quand vous voulez commencer. Si on compte TROIS ans avant août 2023, il faudra ajouter 4 mois de 2020

- A compter de janvier 2020, le nouveau loyer était de 115?,
Je vous dois donc 4x5?.

Total : $20 + 98 + 285 = 403?$

Sans doute fournir les indices avec chaque calcul.

Vous aurez répondu à la demande de votre bailleur. Et s'il vous répond que le prescription est de cinq ans, vous lui direz qu'il a dit trois ans et que, désolé, vous n'avez pas vérifié.
Pour 500?, je veux bien passer pour un peu idiot !

Par Nihilscio

Ah ? Je pensais, au contraire, que sur un forum juridique il fallait être précis. Je me trompais...

Ce ton sarcastique dénote moins une exigence de précision qu'un esprit polémique tout à fait déplacé.

D'ailleurs tout dépend de ce que vous entendez par "précis".
J'ai été précis en ce qui concerne le droit du bailleur sur des arriérés de loyer et c'est ce qui était attendu.

Maintenant vous pouvez chipoter sur le trimestre à partir duquel calculer l'indexation mais cela n'apporte strictement rien à l'intelligence du problème.

De toute façon, que l'on prenne pour indice de départ N ou N + 2 trimestre, cela ne fait que décaler la révision de deux trimestres sans effet cumulatif.

Prendre pour point de départ le dernier indice publié est le plus simple mais ce n'est pas la seule façon possible de faire. Si l'on est pointilleux, on stipule dans le contrat que l'indice de départ est l'indice du trimestre en cours qui ne sera connu qu'ultérieurement. Cette façon de faire est intellectuellement plus satisfaisante mais elle conduit à devoir opérer une régularisation en cour d'année après parution de l'indice.

Par AGeorges

Janus n'a pas besoin que je réponde pour lui, mais tout de même, il suffisait de dire oops et de corriger au lieu de faire des diatribes d'une page !