



Location meublée, révision du loyer sur 3 ans

Par Visiteur

Bonjour,

Mon appartement est loué en meublé depuis juin 2005 à une société privé. Le loyer n'a jamais été révisé. En tant que propriétaire, je demande depuis plusieurs mois une révision du loyer sur les bases contractuelles.

Le bail, signé en mai 2005, prévoit une révision calculée à partir de l'ICC, 3e trimestre 2004.

Le locataire propose une révision sur 3 ans moins favorable avec application de l'ICC pour 2005 et de l'IRL pour 2006 & 2007.

Ce mode de calcul retroactif, applicable à la location classique ne semble pas justifiée pour la location meublée.

"Afin de limiter les augmentations pouvant ainsi s'avérer importantes pour les locataires en meublé du fait de la possible référence à l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE et de l'absence de plafonnement de l'augmentation qui en résulte, la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale a prévu que l'augmentation du loyer résultant du jeu de la clause de révision ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers (Code de la construction et de "l'habitation, article L. 632-1).

A partir de quelle date (date de parution du décret ?) s'applique cette loi pour la location meublée ?

Peux t'elle avoir un effet rétroactif ?

Quel indice utiliser pour la révision du loyer ?

En résumé, pouvez vous m'envoyer un réponse argumentée à présenter à la société louant mon appartement.

Peux t'on vous contacter la téléphone ?

Cordialement,

Par Visiteur

Bonjour.

A la lecture de la circulaire interministérielle du 5 mai 2007 relative à l'application de la loi du 5 mars 2007, la loi n'est pas applicable aux baux en cours. Ceci est clairement exprimée à l'article 41 de la circulaire.

http://www.fehap.fr/social/personnes_en_difficultes_sociales/circulaire04052007logement.pdf

J'avoue que cette circulaire paraît contraire à la jurisprudence en vigueur sur les lois d'ordre public qui sont en principe, d'applications immédiates aux baux en cours.

Je ne sais pas ce que la cour va décider, si elle va suivre la circulaire ou appliquer sa jurisprudence. Dans tous les cas, la loi n'est pas rétroactive et il convient d'appliquer sans réserve l'ICC pour 2005 et 2006.

Cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

A la lecture de l'article 41, je comprend que l'ICC s'applique toujours aux baux signés en 2005....

En suivant la jurisprudence, quelle est la date butoire jusqu'à laquelle s'applique l'ICC ?

Le 05 mai 2007, la date anniversaire du bail en 2007 ou une autre date ?

Pouvez vous m'envoyer l'ensemble de vos réponses par e-mail afin que je puisse les faire suivre à mon correspondant.

Cordialement,

Par Visiteur

Bonjour.

Pourriez vous me donner votre adresse mail car je n'ai pas accès à vos informations personnelles.

Par ailleurs, si vous souhaitez lui faire payer les loyers en fonction de l'ICC, le plus possible, je vous déconseille de lui parler du mouvement jurisprudentiel.

Contentez vous de lui parler de la circulaire, question de stratégie.

Cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse

Mon adresse e-mail est pierre.szymanski@decouvertes.biz.

En réalité, je suis à la recherche un compromis. La date anniversaire du bail en juin 2007 semble une bonne option.

Il faut simplement que j'arrive à la justifier en m'appuyant peut être sur une jurisprudence ?

Avez vous une suggestion ?

Cordialement,

Par Visiteur

Je vous ai envoyé un mail.

Cordialement.

Par Visiteur

Est ce que le fait que le locataire soit un professionnel change la donne.

En fait la société en question loue des appartements meublés à des particuliers puis sous-loue ensuite à des touristes.

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour.

Cela na change strictement rien.

Cordialement.