



Rappel de loyer sur années antérieures

Par **DRONET**, le **10/12/2009** à **09:49**

Je suis locataire depuis septembre 05 d'un appartement, et je paie mes loyers auprès d'un cabinet immobilier.

La révision du loyer est prévue dans mon contrat de location en fonction de l'indice national du coût de la construction chaque année le 23/09.

A ce jour aucune augmentation de loyer n'a été pratiquée par le cabinet. Je reçois hier un courrier très concis: "Suite à une mise à jour informatique, nous avons constaté que certaines augmentations n'avaient pas été effectuées. Aussi vous trouverez ci-joint l'avis de loyer sur lequel apparaît la régularisation."

Et sur mon avis d'échéance de loyer du mois de décembre je découvre des rappels de loyer (de 10/06 à 09/07, de 10/07 à 09/08, de 10/08 à 09/09 et de 10/09 à 11/09), le tout pour un montant de 624.88 €.

Mon loyer de base était de 480.00 € et passe suite à la régularisation à 516.61 €.

Je ne conteste pas forcément le montant, mais je souhaiterais savoir s'ils sont en droit de faire des rappels sur les années antérieures, sachant que la "non-révision" des loyers est une erreur qui leur incombe???

Comment dois je réagir, dois je leur envoyer un courrier, dois je saisir la commission de conciliation??

Merci d'avance

Cordialement

Par **FREMUR**, le **10/12/2009** à **12:48**

Bonjour DRONET

selon les dispositions de l'article 2277 du code civil, les loyers sont soumis à une prescription de 5 ans. Le propriétaire est donc fondé à réclamer le montant correspondant à la révision du loyer dans ce délai. A noter que ce même délai de prescription s'applique aux charges locatives considérées comme un accessoire du loyer.

Pour autant, pour appliquer une révision du loyer, celle ci doit être prévue par un article du bail.

Jusqu'au 1er janvier 2006, c'est effectivement l'indice du cout de la construction qui était utilisé.

Depuis cette date c'est l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE qui doit obligatoirement être utilisé (décret 2005-1615 du 22/12/2005) il y a des tables de correspondance pour les baux antérieurs à 2006.

Enfin pour être exhaustif, j'ajoute que depuis 2008, on utilise obligatoirement le nouvel indice de référence des loyers, toujours publié par l'INSEE.

Vous pouvez vous reporter utilement au site internet de l'INSEE où vous trouverez tous les éléments pour calculer les révisions et vérifier les montants qui vous sont réclamés.

Enfin, je vous conseille une vérification attentive car les agences sont souvent peu soucieuses de l'intérêt des locataires ou bien inattentives à appliquer les bons indices.

Bien cordialement

Par **DRONET**, le **10/12/2009** à **14:21**

Mais ils ont quand même commis une faute en n'appliquant pas la révision des loyers, ceux sont eux les professionnels... pas moi.

Puis je saisir un conciliateur en invoquant l'erreur du cabinet et demander une négociation??

En plus je n'ai aucun détail sur le calcul des rappels qu'ils me font, suis je en droit de leur demander?

Par **JURISNOTAIRE**, le **10/12/2009** à **15:17**

Bonjour, Dronet.

Je pense qu'en fait de supposée transaction, vous ne pourrez négocier que l'échelonnement d'un calendrier de paiement des arriérés.

Le principe de votre redevabilité de ceux de ces arriérés qui ne seraient pas forclos, comme l'évoque très justement Fremur (un des derniers articles CC...), n'est, lui, pas négociable.

Tout à fait entre nous, en toute bonne-foi, vous y croyez, vous, à la belle histoire des loyers qui n'augmenteraient jamais ?

Ce qui est dû est dû, et une révélation même tardive de la dette, ne saurait l'effacer...

Allons plus loin. De quel préjudice feriez-vous l'objet ?

Au contraire, vous avez eu loisir de faire fructifier pendant tout un temps, les montants des augmentations restés en votre possession puisque non réclamés.

Votre bien dévoué.

Par **agreg**, le **31/03/2010** à **22:18**

mais le bail stipule que le loyer est révisable au 01/06/2009 de chaque année .
Est ce que le proprio peut demander un rappel sur 5 années sachant que le bail le prévoit en juin de chaque années?
merci