



Augmentation loyer avec un bail avant la loi alur

Par **Cemile**, le **23/04/2020** à **04:57**

Bonjour bail signé le 13 mars 2014 loyer non révisé depuis aujourd'hui ma propriétaire me demande l'augmentation elle reprend l'indice du 4ème trimestre 2013. A-t-elle le droit ?

Par **janus2fr**, le **23/04/2020** à **11:15**

Bonjour,

La loi ALUR précisait dans son article 14 :

[quote]
Article 14

Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

Toutefois, pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction antérieure à la présente loi :

1° Les articles 7, 17-1, 20-1, 21 et 23 de la même loi, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables ;

2° L'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans sa rédaction résultant de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les articles 6, 7, 20-1 et 25-11 de la loi n° 89-462 du 6

juillet 1989 précitée, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables.

[/quote]

Donc même avec un bail signé avant cette loi, une partie est applicable, en particulier celle qui crée l'article 17-1 de la loi 89-462 :

[quote]

Article 17-1

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.

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.

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.

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.

[/quote]

Par **Cemile**, le **23/04/2020 à 12:37**

Merci de votre réponse hélas je ne suis pas très à l'aise avec les textes de loi si je comprends bien ma propriétaire qui me propose comme calcul
Mon loyer *4eme trimestre 2019/4eme trim 2013 n'en a pas le droit ? Le bon calcul serait mon loyer *4eme trim 2019/4eme trim 208?

Cordialement

Par **janus2fr**, le **23/04/2020** à **13:51**

Vous avez bien compris, les indexations des années passées qui n'ont pas été réclamées par le bailleur sont perdues pour lui...