



LITIGE PROPRIETAIRE/LOCATAIRE

Par **Audreyy**, le **07/07/2012** à **05:33**

Bonjour, je dois quitter mon logement en juillet pour cause de mutation et j'ai envoyé un préavis recommandé au propriétaire pour l'en informer.

Après 4 ans passés dans un appartement, mon propriétaire me réclame, juste avant mon départ, un rappel de révision de loyers prétextant qu'il ne m'a jamais augmenté le loyer depuis que je suis dans son logement. Or, la date de signature du bail remonte au 8 août.

Par ailleurs, il n'a jamais réalisé de travaux dans l'appartement.

Sur mon contrat figure les indications suivantes:

Révision du loyer: L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation sur un an de l'indice de référence du loyer publié par l'INSEE dont les éléments de référence sont indiqués ci après: Le loyer sera révisé chaque année: indice de référence du loyer du 2nd trimestre 2008, valeur française 0.7.

Pourriez-vous me dire si cette pratique est légale?

N'ayant point été informée au préalable du montant d'augmentation, dois-je me résigner à payer ce que le propriétaire me réclame juste avant mon départ?

Est-il possible de contester une telle augmentation à régler en une fois?

Pourriez-vous m'éclairer?

Cordialement.

Par **janus2fr**, le **07/07/2012** à **07:47**

Bonjour,

Lorsque la clause d'indexation figure bien au bail, elle est contractuelle. Ce qui signifie qu'elle s'impose aux parties signataires du bail.

Votre loyer aurait donc du être indexé chaque année à date anniversaire en fonction de l'indice INSEE publié (que vous pouvez donc trouver très facilement). En théorie, le locataire n'a pas à attendre que le bailleur lui réclame le nouveau loyer, mais il doit de lui-même appliquer l'indexation (puisque contractuelle). En réalité, bien peu de locataires le font lorsque le bailleur oublie l'indexation.

En revanche, le bailleur a le droit, à tout moment, de recalculer le loyer comme si toutes les indexations avaient bien été faites (même si le bail est très ancien). Il peut également demander au locataire de payer les arriérés ainsi générés sur les 5 dernières années.

C'est parfaitement légal et vous ne pouvez pas vous opposer à ce paiement si vous avez bien signé le contrat de bail.