



revision de loyer suite a achat

Par **MC IMMO**, le **28/10/2012** à **10:54**

Bonjour,

J ai acheté un appartement sur paris en avril dernier.

je vais reconduire le bail le 26 novembre. lors de cette reconduction j en profite pour augmenter le loyer puisqu il est manifestement sous évalué celon la lois de 89. j aimerais également réviser le loyer puisqu une clause le prévoit dans le bail.

Mais, si les anciens propriétaires n ont pas procédé a cette augmentation, puis je faire un rattrapage sur les 5 dernieres années?

Merci pour votre réponse.

Par **janus2fr**, le **29/10/2012** à **08:13**

Bonjour,

Concernant l'indexation, vous avez le droit de recalculer le loyer comme si toutes les indexations avaient bien été faites depuis l'origine. En revanche, pour les arriérés générés, vous ne pouvez normalement les demander qu'à partir du moment où vous êtes devenu propriétaire et non pas sur 5 ans.

Par **MC IMMO**, le **29/10/2012** à **18:56**

Bonjour,

merci de votre réponse, pourrai je d abord vous demander votre qualité pour répondre a cette question car j ai beaucoup d avis différents.

selon la conseillere de l adil, je peux non seulement recalculer le loyer comme si toutes les indexations avaient bien été faites depuis 5 ans seulement ;

mais puisque dans l acte authentique de vente apparait une clause de subrogation, je peux également demander les arriérés de loyer générés sur 5 ans.

Pouvez vous me le confirmer, merci

Par **janus2fr**, le **29/10/2012** à **19:16**

Bonsoir,

N'ayant pas de boule de cristal, je ne pouvais savoir que l'acte comportait la clause de subrogation.

Dans ce cas effectivement, vous pouvez demander les arriérés générés sur les 5 dernières années. Sans clause de subrogation, vous n'auriez pu les demander que sur la partie du temps où vous étiez propriétaire.

En revanche, soit l'ADIL se trompe, soit vous avez mal compris car vous pouvez recalculer le loyer comme si toutes les indexations avaient été faites depuis l'origine du bail et pas seulement sur les 5 dernières années.

Pour ma qualité, je suis simplement un intervenant bénévole régulier de ce forum et accessoirement bailleur depuis plus de 25 ans...

Par **MC IMMO**, le **29/10/2012** à **19:46**

Bonsoir janus,

Je vous remercie avant tout pour la rapidité de votre réponse ,puisque je dois procéder a cette révision au plus tard le 12 novembre.

Merci encore pour ce renseignement précieux!

Pour information j ai acheter un appartement déjà loué, occupé par des personnes agés vivant dans l appartement depuis 40 ans donc avec un loyer dérisoire, je cherche donc désespérément un moyen de pouvoir augmenter le loyer puisque je ne peux leur donner congé.

Par **MC IMMO**, le **29/10/2012** à **19:49**

re-Bonsoir,

une petite question encore, comment puis je savoir si les révisions ont été faites?

j'ai l ensemble des baux et avenant depuis le premier datant de 73 mais ce point precis n est pas toujours énoncé clairement.

merci

Par **janus2fr**, le **30/10/2012** à **09:41**

Bonjour,

Vous n'aviez pas précisé que c'était un bail très ancien.

A quel loi répond t-il ? N'est-ce pas un bail sous loi de 48 ?

Par **MC IMMO**, le **30/10/2012** à **12:42**

Bonjour,

le bail originel était en effet sous la loi de 48 mais trois quinquies, et dans le passé, les locataire ont accepter de sortir de cette loi de 48 pour passer sous la loi de 89.

ceci m a d ailleur deja permis d augmenter le loyer selon l indice des références.