



## Application art 17-1-1 loi Alur de mars 2014 pour bail en cours d'une location vide

Par **MAMAIL**, le 19/04/2023 à 16:27

Bonjour,

mon fils habite rue Ordener Paris 18 avec un bail pour un appartement vide avec clause de révision annuelle suivant l'indice IRL depuis 12/2013. Au mois de mars 2014 la loi Alur impose au bailleur une obligation d'intention avant toute révision du loyer. Ce dernier a effectué cette révision durant plusieurs années sans m'en avertir auparavant. De ce fait je n'ai jamais intégré ces différentes augmentations annuelles pour non respect de la loi. Depuis il respecte la procédure mais me réclame ces augmentations impayées. E a t-il le droit ? Merci pour votre aide.

Par **Pierrepaulejean**, le 19/04/2023 à 16:33

bonjour

Si votre fils est le titulaire du bail, les courriers doivent lui être adressés

Par **yapasdequoi**, le 19/04/2023 à 18:48

Bonjour,

Votre fils est-il majeur ? Est-ce sa résidence principale ? Le bailleur n'a pas à vous demander des paiements, sauf si vous êtes caution de votre fils ?

La révision annuelle n'est plus automatique, le bailleur doit la demander chaque année au locataire (pas à sa mère..)

Quand vous dites "il respecte la procédure" et aussi il "me réclame les impayés" : pouvez vous préciser exactement ce qui est demandé, à quelle date et sous quelle forme.

Par **MAMAIL**, le 20/04/2023 à 08:55

Bonjour,

Mon fils est majeur et je suis son garant car je m'occupe aussi de régler son loyer et donc receptionne tout les courriers de son bailleur. Le bail étant de décembre 2013 et la loi alur de mars 2014 le bailleur a effectué la révision de décembre 2014 sans m'en informer auparavant comme le voulait cette niouvelle loi Alur. J'ai donc réglé le loyer de décembre 2014 sans tenir compte de l'augmentation tout en lui faisant remarquer ses obligations avec cette nouvelle loi . Même chose pour les années 15, 16 et 2017 sans tenir compte toujours de la loi. Ce n'est que depuis 2018 que le bailleur a effectué une information de future révision avant indexation. Ce dernier me réclame les différences de loyers impyées de 2014 à 2017.

Merci pour vos réponses. Cdt

Par **yapasdequoi**, le **20/04/2023 à 08:59**

De 2014 à 2017 : c'est prescrit. Ignorez.

[Article 7-1](#)

*Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1*

*Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.*

*Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.*

Par **MAMAIL**, le **20/04/2023 à 11:37**

Bonjour,

Merci pour votre réponse. Bonne continuation

Cdt