



# Demande de paiement rétroactive sur révision loyer

Par **steph2406**, le **03/10/2023** à **15:53**

Bonjour,

Le loyer de mon appartement est généralement révisé au 01 mars de chaque année.

Cette année l'agence de gestion me fait part le 25/09/2023 de la révision du loyer à compter du 01/10/2023 pour un montant de 16.42€

LE 29/09/2023 je reçois l'avis déchéance du mois d'octobre avec un prorata sur révision d'un montant de 131.89€, j'en déduis qu'il comprend les 7 mois non révisés + le mois d'octobre.

En m'informant j'apprends que depuis la loi Alur du 24 mars 2014, qu'il n'est plus possible de rattraper une révision de loyer en retard.

Et que la révision annuelle de loyer peut être faite durant l'année qui suit la date de révision du bail. La révision ne s'applique pas rétroactivement, mais seulement à partir de la date de la demande. Lorsque le délai d'un an est écoulé, la révision non appliquée est perdue pour le propriétaire.

Expliqué d'un exemple :

Si la date de révision du bail est le 13 mars 2021, le propriétaire peut réviser le bail jusqu'au 12 mars 2022.

Si la date de révision du bail est le 13 mars 2021, mais que le propriétaire n'en fait la demande que le 13 juin 2021, seuls les loyers perçus à partir de cette date peuvent être augmentés.

J'en informe aussitôt l'agence de gestion, qui me répond qu'il s'agit de l'année courante, non de l'année passée, et que je dois payer.

J'ai rédigé 3 courriels pour leur expliquer qu'ils sont en erreur, et que je souhaite recevoir l'avis déchéance en bonne et due forme avec seulement la révision mensuelle sur octobre.

Ils ne m'ont rien renvoyé, mise à part une circulaire stipulant un prorata sur révision suite à un bug informatique de leurs services qui n'a pu déclencher les révisions des loyers aux dates anniversaire, même après une discussion houleuse par téléphone, je me suis fait raccrocher

au nez.

Cette agence est affiliée à un gros groupe immobilier, je trouve étrange de leur part qu'ils ne puissent justifier leur demande par l'appui de textes légaux.

De plus la gestionnaire m'informe que je ne suis pas le seul à me plaindre, et bien franchement je souhaiterais vivement que tous ces locataires puissent avoir gain de cause et ne pas payer une somme non redevable.

Merci de m'avoir lu et de bien vouloir me confirmer que je suis bien dans mon droit.

Bonne journée.

Par **yapasdequoi**, le **03/10/2023 à 16:02**

Bonjour,

La contestation est à envoyer par courrier RAR (téléphoner est INUTILE).

Ensuite vous ne payez que ce que vous devez selon l'article 17-1 de la loi n°89-462

[quote]

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."

[/quote]

Et vous attendez que l'agence respecte la loi. Sinon vous pouvez saisir la commission de conciliation.

Par **steph2406**, le **03/10/2023 à 16:09**

Merci @yapasdequoi, c'est ce que je songeais faire , donc je vais leur rédiger un courrier RAR.

Mais vous savez quoi, je souhaiterais les dénoncer afin que d'autres locataires ne puissent se faire avoir.

Bien à vous.

Par **yapasdequoi**, le **03/10/2023 à 16:13**

Donc la question c'est

*"comment dénoncer les abus d'une agence immobilière" ?*

La réponse est : signaler l'abus à la DGCCRF. C'est possible en ligne. Mais n'attendez pas de miracle.