

Image not found or type unknown



Oubli de révision de loyer par le propriétaire

Par **MarieLaure25**, le **09/09/2024** à **06:21**

Bonjour

Je suis locataire depuis le 01/06/2019.

Depuis cette date le propriétaire avait omis de réviser mon loyer bien que ce soit prévu dans le bail.

Fin 2022 mon propriétaire vent mon logement et je me retrouve avec un nouveau propriétaire.

Ce dernier il y a quelques jours m'envoie une révision de loyer en faisant le calcul suivant :

Loyer x IRL 1er trimestre 2024/IRL 1er trimestre 2019.

de plus il m'informe du nouveau loyer à venir et surtout me dit que je dois lui payer rétroactivement la différence de loyer de juin juillet et août 2024.

Est ce légal ?

Merci pour votre réponse.

Bien cordialement

Par **janus2fr**, le **09/09/2024** à **06:40**

Bonjour,

Non, c'est totalement illégal ! Voir la loi 89-462 :

[quote]

[Article 17-1](#)

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.

[/quote]

Les indexations des années passées sont définitivement perdues pour le bailleur, seule l'indexation sur la dernière année est possible. De plus il n'y a aucun effet rétroactif, le nouveau loyer n'est payable qu'à compter de la demande du bailleur.

Par **Pierrepauljean**, le **09/09/2024** à **09:16**

bonjour

je confirme: il ne peut faire l'indexation que sur la dernière année

comment vous a t il informé de sa demande ?

par appel téléphonique, par sms, par courrier,....?