

Image not found or type unknown



Révision du loyer par le bailleur sans avertir le locataire

Par **Agathe R**, le **28/04/2020** à **10:56**

Bonjour,

Mon bailleur vient d'augmenter mon loyer sans m'avoir prévenu préalablement. Il me demande également un rappel pour le mois dernier.

Mon contrat de location prévoit une révision annuelle et de plein droit, cette clause est-elle valable ?

Peut-il réviser mon loyer sans m'avoir au préalable avertie par lettre recommandée ou même par mail ?

Peut-il me demander une révision rétroactive ?

Merci d'avance.

Par **janus2fr**, le **28/04/2020** à **11:54**

Bonjour,

Ce que prévoit la loi 89-462 :

[quote]

Article 17-1

Créé par

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.

II. ? Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.

[/quote]

En réponse à vos questions :

"Peut-il réviser mon loyer sans m'avoir au préalable avertie par lettre recommandée ou même par mail ?"

Oui, la loi ne prévoit pas de forme particulière.

"Peut-il me demander une révision rétroactive ?"

Non, voir l'article cité ci dessus : "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."