



location, révision des loyers retro actif

Par **brembence**, le **22/11/2021** à **21:58**

Bonjour,

Je suis locataire d'un logement depuis 9 ans. Ma propriétaire étant désormais trop âgée, c'est un de ses fils qui prend en charge la gestion du logement. J'ai récemment contacté le fils de ma propriétaire pour l'informer de mon départ du logement avec les 3 mois de préavis prévus sur le bail. Ce jour, le fils de la propriétaire m'informe qu'il a consulté le bail et qu'il est prévu une révision du loyer : « le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publiée par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué.

Or ma propriétaire ne m'a jamais adressé de demande de majoration du loyer, en 9 ans et n'a émis aucune réclamation d'aucune sorte. A vrai dire je découvre cette clause ce jour, ou du moins depuis la signature de ce bail je n'avais jamais eu l'occasion de le relire. Ainsi, peut on me réclamer les sommes jamais réclamées ?

Merci.

Par **Tisuisse**, le **23/11/2021** à **07:18**

Bonjour,

Voyez votre ADIL mais sachez que la révision du loyer peut être faite par le propriétaire avec une ancienneté limitée donc il ne sera pas possible de récupérer 9 ans d'indexation. Votre

ADIL vous confirmera tout ça.

Par **morobar**, le **23/11/2021** à **10:18**

Bonjour,

La rétro-action n'est pas possible.

Loi ALUR du 06/07/1989 art. 17-1

==

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.

Par **Lag0**, le **23/11/2021** à **10:56**

[quote]

mais sachez que la révision du loyer peut être faite par le propriétaire avec une ancienneté limitée donc il ne sera pas possible de récupérer 9 ans d'indexation. Votre ADIL vous confirmera tout ça.

[/quote]

Bonjour Tisuisse,

Depuis la loi Alur, toute indexation non demandée par le bailleur dans l'année est perdue. Et lorsque le bailleur demande l'indexation avec du retard, il ne peut plus récupérer les arriérés générés.

Avant la loi ALUR, c'était tout autre chose, le loyer pouvait être recalculé à tout moment, même avec 20 ans d'indexation non faite et le bailleur pouvait demander les arriérés sur les 5 dernières années. Mais c'est du passé...