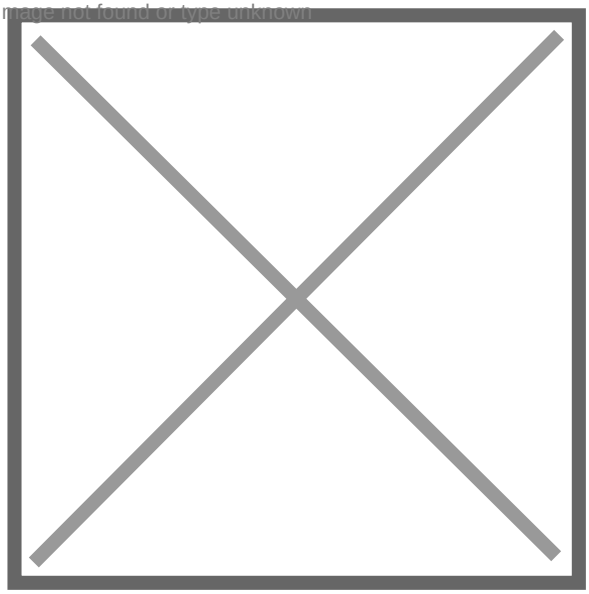
Image not found or type unknown



Révision de loyer, quelle rétroactivité ?

Par **Thomas**, le **12/12/2014** à **17:17**

Bonjour,
Je suis locataire d'un appartement à Paris pour lequel, j'ai signé un bail en avril 2011.
Le gestionnaire-mandataire me fait connaitre le 17 novembre 2014 sa décision d'augmenter le loyer conformément au contrat mais demande la rétroactivité pour toutes les révisions qu'il n'a pas faites depuis le début du contrat (plus de 1000€). En a t-il le droit ?
J'ai trouvé des sources divergentes.
1) Le site legifrance.gouv.fr ne fait pas mention de quand aurait été signé le bail et dit clairement : "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."
C'est ici :
:http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=5411FB8DE39197AE19CA8A9F2DCC9D

2)Le site de l'ANIL qui dit en revanche :
Baux conclus avant le 27 mars 2014 : si le bailleur a omis d'appliquer la clause de révision prévue au bail sur une période antérieure au 27 mars 2014, il peut demander au locataire de régler le différentiel de loyer issu des indexations annuelles omises, dans les conditions suivantes :

le différentiel de loyer issu d'une révision antérieure au 26 mars 2009 est prescrit et le bailleur ne peut plus en exiger le paiement ;
le paiement des différentiels d'une révision de loyer entre le 27 mars 2009 et le 26 mars 2014 doit être demandé avant le 26 mars 2015. Passée cette date, l'action du bailleur en paiement des différentiels de loyer issus des révisions antérieures à l'entrée en vigueur de la loi ALUR est prescrite.

Lequel de ces deux sites étatiques dois-je croire ?

Merci de votre aide.

Par **cocotte1003**, le **12/12/2014** à **17:22**

Bonjour, c'est cinq ans puisque le bail date d'avant la loi Alur, cordialement

Par **moisse**, le **12/12/2014** à **17:43**

En fait il n'y a aucune divergence entre les informations.
La loi ALUR date du 26/03/2014 d'où la date-couperet du 26/03/2015 pour ce qui concerne la seule dernière augmentation.
Et la prescription passe de 5 ans à 3 ans.

Par **Thomas**, le **12/12/2014** à **18:40**

Pardon d'insister mais ça n'est toujours pas si clair pour moi.
Le site légifrance.gouv.fr ne fait pas mention d'un avant et d'un après la loi ALUR. Il dit que la loi, à ce jour, est qu'un bailleur ne peut demander la révision du loyer s'il a déjà laisser passer un an depuis la date anniversaire.

Par **moisse**, le **13/12/2014** à **09:02**

Il suffit de savoir lire ou plutôt de lire.
La loi ALUR de Mme DUFLOT, un "binz" pas possible, modifie certaines dispositions de la loi de 89 voire crée des articles supplémentaires.
La loi ALUR dispose en son article 14 que certaines dispositions sont applicables à tous les baux en cours.
Cette désignation est EXPRESSE ce qui signifie que si la disposition visée de la loi de 1989 n'est pas relevée dans cet article 14, elle ne peut s'appliquer que pour les baux postérieurs.
Il n'a pas réellement d'effet rétroactif mais on n'en est pas loin.

Par **Lag0**, le **13/12/2014** à **09:52**

Justement, l'article 14 de la loi ALUR précise bien que l'article 17-1 de la loi 89-462 est applicable aux baux en cours.
D'où controverse au sujet de la récupération des arriérés de loyer en cas de non indexation.
Personnellement, je lis que ce n'est plus possible, même pour les baux antérieurs à la loi

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

ALUR. D'autres, comme l'ADIL ont une autre lecture.
A ma connaissance, pas de jurisprudence sur la question...

[citation]Article 14
Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.
Toutefois, pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction antérieure à la présente loi :
1° Les articles 7, **17-1**, 20-1, 21 et 23 de la même loi, **dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables ;**
2° L'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans sa rédaction résultant de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.
Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les articles 6, 7, 20-1 et 25-11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables.
[/citation]

[citation]Article 17-1
Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

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.[/citation]

Par **Thomas**, le **13/12/2014** à **10:42**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci pour vos réponses.
S'il ne se dégage pas d'unanimité, la loi cité par lag0 semble dire que l'article 17-1 s'applique à mon bail.
A moins que quelqu'un ai un nouvel avis ou une nouvelle lecture à faire valoir, je m'en tiendrai là et vous remercie tous pour vos contributions éclairées.

Par **moisse**, le **13/12/2014** à **10:54**

Non non.
Je dis "binz" parce que la disposition dont nous discutons est reprise 2 fois dans la loi de 1989
a)art 7-1
==
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.
==
Mais ce nouvel article 7-1 n'est pas repris dans le fameux art.14 de la loi ALUR et n'a donc pas d'effet sur les baux en cours.
b)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.
==
Cette nouvelle disposition est reprise dans lart.14 de la loi ALUR et a donc effet sur les baux en cours.
Ne reste plus qu'à attendre des décisions car les interprétations divergeâtes ne vont pas manquer.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés