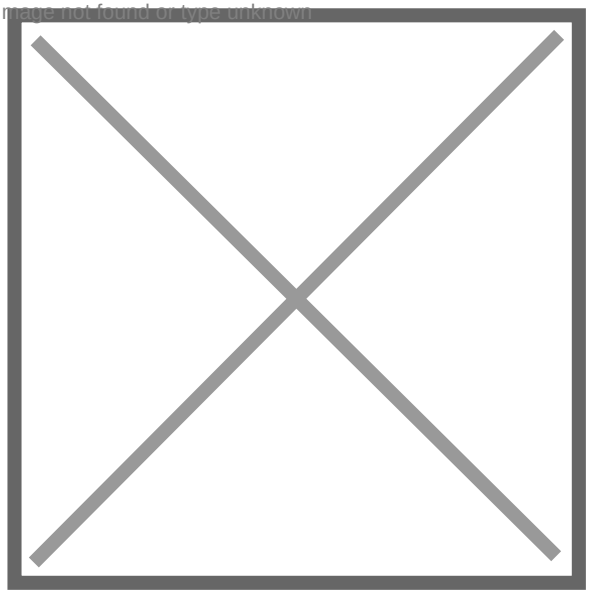
Image not found or type unknown



Révision de loyer sur 4 années

Par **Tantine67**, le **01/04/2015** à **20:47**

BONJOUR marque de politesse
Mon propriétaire me réclame actuellement- et d'un coup-
4 années de révision du loyer (suivant les augmentations annuelles de l'indice du coût de la construction).
Cela fait quelques années qu'il n'avait pas augmenté mon loyer.
Je crois savoir qu'il n'a pas le droit de remonter plus d'un an en arrière. Est-ce exact?
D'autre part le local loué a été à usage mixte jusqu'en 2013 (habitation + activité tertiaire).Actuellement il n'est plus qu'à usage d'habitation "Particulier".
Les règles de "révision du loyer" sont elles les mêmes dans ce cas de figure?
MERCI

Par **cocotte1003**, le **02/04/2015** à **08:03**

Bonjour, votre bailleur peut vous demander la révision des arrières si son courrier a été envoyé avant le 27 mars, cordialement

Par **Marine90**, le **02/04/2015** à **15:59**

Bonjour,

En effet, quand votre bailleur a-t-il procédé à l'indexation? Car avec la loi ALUR, à partir du 27 mars, il est impossible de revenir plus d'un an en arrière mais, avant cette date, il est encore

possible de revenir jusqu'à la dernière indexation sans pour autant dépasser la prescription de 5 ans.

Cordialement.

Par **moisse**, le **02/04/2015** à **16:12**

Ce qui est étonnant est que l'article 7-1 (alinéa 2) de la loi de 1989 n'est pas applicable aux baux en cours lors de la parution de la loi ALUR, alors que l'article 17-1 de la même loi, qui dit la même chose, est applicable aux baux en cours.
Ceci résultant de l'article 14 de la loi ALUR.
Alors si une bonne âme pouvait m'éclairer - Merci.

Par **chaber**, le **03/04/2015** à **13:44**

bonjour
D'autre part le local loué a été à usage mixte jusqu'en 2013 (habitation + activité tertiaire).Actuellement il n'est plus qu'à usage d'habitation "Particulier".
Le bail a-t-il fait l'objet d'un avenant

Par **Lag0**, le **03/04/2015** à **14:10**

[citation]Ce qui est étonnant est que l'article 7-1 (alinéa 2) de la loi de 1989 n'est pas applicable aux baux en cours lors de la parution de la loi ALUR, alors que l'article 17-1 de la même loi, qui dit la même chose, est applicable aux baux en cours. [/citation]
Bonjour moisse,
En fait, ces 2 articles ne disent pas la même chose. Le 7-1 fixe le délai de prescription en matière d'actions dérivants du contrat de bail, il précise que ce délai est ramené à 3 ans (auparavant, 5 ans). Il est simplement rappelé dans cet article que la prescription pour l'indexation est, elle, de seulement 1 an, contrairement aux 3 ans pour le cas général.
L'article 17-1, lui, fixe les règles concernant l'indexation et en explique donc la prescription d'un an.

L'article 7-1 n'étant pas applicable aux baux en cours au moment de l'entrée en application de la loi ALUR, le délai de prescription général est donc différent selon les baux, 5 ans pour ceux antérieurs, 3 ans pour les autres.
Mais le 17-1 étant, lui, applicable à tous les baux, le délai de prescription d'un an pour l'indexation, est applicable à tous les baux.

Par **Lag0**, le **03/04/2015** à **14:12**

[citation]D'autre part le local loué a été à usage mixte jusqu'en 2013 (habitation + activité

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

tertiaire).Actuellement il n'est plus qu'à usage d'habitation "Particulier".
Le bail a-t-il fait l'objet d'un avenant[/citation]
Je ne suis pas certain qu'un avenant soit nécessaire puisque ce sont les mêmes règles qui s'appliquent, la loi 89-462 régit les baux d'habitation et les baux mixtes.
[citation]
Article 2

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, ce titre ne s'applique pas :

1° Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;

2° Aux logements meublés, régis par le titre Ier bis ;

3° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1.
[/citation]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés