



Augmentation rétroactive de loyer

Par **ciresnab**, le **08/09/2014 à 18:32**

Bonjour,
je suis locataire et viens de recevoir ce jour (04 sept 2014) un avis d'augmentation du loyer de la maison que j'occupe depuis décembre 2012 de 680€ à 686,11, ainsi que le reliquat depuis décembre 2013 soit 48,88€.
Ma propriétaire a t elle le droit d'augmenter mon loyer après un an?
A t elle le droit de me faire payer rétroactivement le reliquat?
Merci de votre aide
Cordialement
Eric

Par **moisse**, le **08/09/2014 à 18:58**

Bonjour,
Oui et oui.

Par **Lag0**, le **08/09/2014 à 19:09**

Bonjour,
Oui et non (depuis la loi ALUR).
Cette loi a modifié la loi 89-462 article 17-1 de la sorte :
[citation]Article 17-1 En savoir plus sur cet article...

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.

[fluo]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.[/fluo]

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]

Il n'est donc plus possible de demander les arriérés, seule l'indexation du loyer pour les paiements à venir est possible.

A noter que la loi ALUR, dans son article 14, a fixé la nouvelle rédaction de cet article 17-1 applicable aux baux en cours :

[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 :

[fluo]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 ;[/fluo]

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]

Par **moisse**, le **08/09/2014** à **19:17**

Le souci est que je n'ai pas compris exactement le sens de :
"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."

Par **ciresnab**, le **08/09/2014** à **20:06**

merci beaucoup pour ces réponses! Mais je vois que la loi date du 24 mars 2014, est-ce que mon bail de janvier 2013 révisé en décembre 2013 est concerné?
Merci à vous!!!

Par **Lag0**, le **09/09/2014** à **06:48**

[citation]Le souci est que je n'ai pas compris exactement le sens de :
"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."[/citation]

Cela signifie qu'à présent, le bailleur doit demander au locataire d'appliquer l'indexation chaque année (alors qu'avant, l'indexation était considérée comme contractuelle donc automatique) et que s'il ne le demande pas dans un délai d'un an, il est réputé avoir renoncé à appliquer l'indexation pour cette fois.

C'en est donc fini des indexations faites avec plusieurs années de retard et des arriérés à payer.

Par **Lag0**, le **09/09/2014** à **06:50**

[citation]Mais je vois que la loi date du 24 mars 2014, est-ce que mon bail de janvier 2013 révisé en décembre 2013 est concerné? [/citation]

J'ai pris la peine de vous citer l'article 14 de la loi ALUR qui précise bien que la rédaction nouvelle de l'article 17-1 de la loi 89-462 est applicable aux baux en cours.

Par **moisse**, le **09/09/2014** à **08:45**

Hello Lag0,

Si j'interprète correctement votre explication, ma réponse redevient valide.

En effet le bail est de décembre 2012, et la date anniversaire est donc décembre 2013.

Si on ajoute un an, le bailleur a jusqu'à décembre 2014 pour augmenter les loyers depuis

décembre 2013.

Par **Lag0**, le **09/09/2014** à **11:27**

Ce que j'ai compris, c'est que le bailleur n'a pas demandé l'indexation en décembre 2013 et qu'il la demande maintenant.

C'est donc encore dans les temps pour effectuer l'indexation, mais contrairement à ce qui se faisait avant, il ne peut pas y avoir demande d'arriérés de décembre 2013 à aujourd'hui.

[citation]Ma propriétaire a t elle le droit d'augmenter mon loyer après un an?

A t elle le droit de me faire payer rétroactivement le reliquat? [/citation]

Donc votre réponse n'était pas bonne puisque vous aviez répondu oui / oui et que la réponse est oui / non (oui, le bailleur peut encore effectuer l'indexation, non il ne peut pas demander les arriérés).

Par **moisse**, le **09/09/2014** à **17:12**

Effectivement c'est là qu'est le changement.

En quelque sorte plus de rétroactivité même d'un mois.

Si on laisse faire la mère Duf...il va falloir que le bailleur paye une redevance au locataire.

A mon avis elle doit être locataire.

:-)

Par **Lag0**, le **09/09/2014** à **19:57**

Il semble que les "collègues" de Mme DufLOT se chargent actuellement de détricoter sa loi...

Par **ciresnab**, le **09/09/2014** à **22:39**

Merci de votre réponse! Vous ne m'en voudrez pas par contre moisse de ne pas avoir le même avis que vous sur cette loi. :)

Par **aliren27**, le **10/09/2014** à **06:20**

bonjour,
voici ce que dit le site de l'ANIL.

[citation]Depuis le 27 mars 2014, le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date

prévue pour la révision, pour en faire la demande. S'il manifeste sa volonté de réviser le loyer dans ce délai, celle-ci prendra effet au jour de sa demande. Après l'année écoulée, la révision n'est plus possible.

Le bailleur peut demander la révision du loyer en prenant en compte tous les indices applicables aux révisions antérieures à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Attention :

le différentiel de loyer 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.[/citation]

Cordialement

Par **Lag0**, le **10/09/2014** à **07:43**

Bonjour aliren27,

Comme toujours, il faut une grande prudence avec les propos de l'ANIL. J'avoue ne pas comprendre ce qui était la dernière remarque et d'où vient ce délai d'un an pour demander les arriérés générés avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Par **moisse**, le **10/09/2014** à **09:35**

Bonjour à tous et à ciresnab en particulier,

[citation] Vous ne m'en voudrez pas par contre moisse de ne pas avoir le même avis que vous sur cette loi. :)

[/citation]

Cette disposition est inique.

En effet, imaginez que vous ayez conclu un accord avec votre employeur, précisant une augmentation de salaire tous les ans.

L'employeur n'augmente pas, et quelques semaines après lorsque vous réclamez, il vous envoie promener.

Vous direz alors : c'est signé, je veux le rappel...

C'est pareil pour le bail : vous avez accepté une révision à date et conforme à un indice de révision déjà contestable en lui-même.

C'est le genre de disposition qui fraîne les bailleurs honnêtes et de bonne foi, et ne sert à rien envers les marchands de sommeil qui éluderont toujours ces blocages.

Par **ciresnab**, le **10/09/2014** à **12:25**

Je comprends votre point de vue Moisse, voici comment je vois la chose. Soit il est automatique que tous les ans le loyer augmente et dans ce cas un loyer n'est pas proposé à

X€ mais à X+Y%. Je sais donc que mon loyer est de 1 en 2014 de 2 en 2015 etc. Comme en Allemagne on loue un appartement "froid" ou "chaud" avec ou sans le chauffage. Comme n'est pas le cas, je trouve injuste que quelqu'un puisse me dire "ce bien a augmenté de tant d'euro depuis tant de mois et vous me devez..." Je pense que les propriétaires sont assez responsable pour savoir s'ils demandent ou non l'augmentation. Pourquoi l'oubli de l'un devrait peser sur la trésorerie de l'autre? Car payer une augmentation chaque mois et payer la même augmentation de plusieurs mois en une fois ce n'est pas la même chose!
bien cordialement et merci de votre présence à tous et à ce forum

Par **Lag0**, le **10/09/2014 à 13:21**

[citation]Soit il est automatique que tous les ans le loyer augmente et dans ce cas un loyer n'est pas proposé à X€ mais à X+Y%. Je sais donc que mon loyer est de 1 en 2014 de 2 en 2015 etc. [/citation]

Euh... comment dire... c'est exactement cela...

Lorsque vous signez un bail avec une clause d'indexation, vous savez que le loyer augmentera systématiquement chaque année à la date prévue au bail (ou à la date anniversaire si rien n'est indiqué) de la valeur de l'indice publié par l'INSEE.

C'est bien pour cela que toutes les jurisprudences, avant l'entrée en vigueur de cette mesure de la loi ALUR, s'entendaient pour dire que le bailleur n'avait pas à réclamer l'indexation à son locataire puisque cette indexation était contractuelle et que le locataire avait le devoir de l'appliquer lui-même (il sait à quelle date et de combien augmenter le loyer qu'il verse).

La loi ALUR, en quelque sorte, considère donc que le locataire est "trop bête" pour faire lui-même le calcul ou utiliser les calculateurs de loyer que l'on trouve sur de nombreux sites internet.

Par **aliren27**, le **10/09/2014 à 16:17**

Bonjour Lag0,

[citation]J'avoue ne pas comprendre ce qui étaie la dernière remarque et d'où vient ce délai d'un an pour demander les arriérés générés avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR.[/citation]

c'est la même règle que pour la modification de prescription de la validité d'un jugement passe de 30 a 10 le 18/06/2008.

Un jugement exécutoire de 2004 ne sera prescrit que le 19.06.2018 à zéro heure.

Date de publication de la loi du 17.06.2008 (=18.06.2008) + 10 ans.

c'est la meme regle pour les revisions de loyer
date de publication de la loi du 26/03/2014 (= 26/03/2014 + 1 an)

Cordialement

Par **moisse**, le 10/09/2014 à 17:31

Je suis donc de retour avec mon OUI/OUI ???

Par **Lag0**, le 10/09/2014 à 18:45

[citation]c'est la meme regle pour les revisions de loyer
date de publication de la loi du 26/03/2014 (= 26/03/2014 + 1 an)
[/citation]

Je ne comprends toujours pas...

Auparavant, la prescription pour les arriérés était de 5 ans !

Après la loi ALUR elle est de ... 0 ans (on ne peut plus demander d'arriérés).

Il y a donc quelque chose que je ne comprends pas concernant ce pseudo délai d'un an qui apparait tout à coup...

Par **aliren27**, le 10/09/2014 à 19:06

je vais trouver un exemple pour expliquer et je reviens....

Par **Lag0**, le 10/09/2014 à 19:25

Je ne vois toujours pas, excusez moi, quelle mesure de la loi ALUR permet cela !

Dans la mesure où il est bien précisé que l'article 17-1 dans sa nouvelle rédaction est applicable aux baux en cours, dans la mesure où cet article 17-1 ne permet plus de demander les arriérés en cas d'indexation tardive (***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***), il ne semble y avoir aucune mesure justifiant votre position.

Imaginons que le bailleur décide, aujourd'hui, de pratiquer les indexations oubliées pendant plusieurs années avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il a le droit de le faire (jusqu'en mars 2015).

Mais l'article 17-1 précise bien que dans ce cas, le nouveau loyer n'existe qu'à partir du moment où le bailleur le demande et non de façon rétroactive comme avant.

Par **aliren27**, le 10/09/2014 à 20:18

Bonsoir Lag0,

vous etes dur avec moi !!! Comme je ne trouvais pas tous les mots pour etre limpide, j'ai

demandé a un ami avocat dans l'immobilier et il m'a adressé cette réponse :

jusqu'à la parution de la loi, le propriétaire qui avait omis d'augmenter le loyer avait la possibilité de le faire de façon rétroactive et de réclamer les différentiels de loyer sur les 5 dernières années. La loi ALUR du 24 mars 2014, a réduit ce délai qui n'est plus que de 1 an.

Cependant, le propriétaire peut encore demander le re-calcul du loyer en tenant compte des indices applicables aux révisions avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Dans ce cas la **UNIQUEMENT**, il aura jusqu'au 27 mars 2015 pour réclamer les différentiels de loyer en raison d'une révision entre le 27 mars 2009 et le 26 mars 2014, ceux d'avant le 26 mars étant prescrit.

Pour moi c'est clair, et j'espère que cela le sera aussi pour vous.

Cordialement

Par **Lag0**, le **10/09/2014** à **20:24**

Non et non !

Il a vu ça où votre avocat : "La loi ALUR du 24 mars 2014, a réduit ce délai qui n'est plus que de 1 an."

Bien au contraire, cette loi a rajouté dans le 17-1 de la loi 89-462 la mention :

[fluo]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.[/fluo]

Il n'y a plus d'action rétroactive puisque l'effet est uniquement à partir de la demande !
J'ai l'impression que beaucoup font l'impasse sur cette phrase...

Par **aliren27**, le **10/09/2014** à **20:51**

demandé a un des avocats du site, et vous verrez sa réponse. Moi je laisse tomber.

Cordialement

Par **Lag0**, le **11/09/2014** à **07:26**

Comment interprétez vous alors cette clause de l'article 17-1 (en attendant une jurisprudence qui mettra certainement plusieurs années à venir) ?

[fluo]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. [/fluo]

Par **moisse**, le 11/09/2014 à 09:26

Moi ce que je comprends est que cette disposition viole les droits les plus élémentaires des bailleurs.

En effet on raccourci brutalement la prescription dont ils devaient/pouvaient tenir compte. Mais bon il vaut mieux filer sur le forum des bavardages plutôt.

Par **aliren27**, le 11/09/2014 à 10:04

Bonjour moisse,

non non, cette disposition ne viole pas les droits des bailleurs, mais elle évite au locataire d'avoir 5 ans dans les dents....je m'explique :

vous êtes bien d'accord tous les deux qu'avant la loi alur, le bailleur avait 5 ans pour faire cette régul. C'est à dire que les regul et différentiel des années 2012 et 2013 pouvaient avoir lieu en 2017

après la loi Alur, le bailleur a 1 an (soit jusqu'au 27/03/2015) pour faire la meme régul !!!

et en 2016 il ne pourra faire que la 2015 car 2012, 2013 et 2014 seront forcloses !

Voilà comment j'ai interprété le texte et que cela m'a été confirmé par un avocat.

Cordialement

Par **ciresnab**, le 11/09/2014 à 10:33

[citation]Euh... comment dire... c'est exactement cela...

Lorsque vous signez un bail avec une clause d'indexation, vous savez que le loyer augmentera systématiquement chaque année à la date prévue au bail (ou à la date anniversaire si rien n'est indiqué) de la valeur de l'indice publié par l'INSEE. [/citation]

Ce que vous devez comprendre et cela restera pareil tant qu'il n'y aura pas de cours de droit à l'école, qu'un indice n'est une somme réelle que pour ceux qui sont formés. Le petit chiffre qui se trouve planqué (je dis planqué parce que personne ne m'a dit qu'il se trouvait là) en page deux de mon bail, n'est qu'une référence que je dois interpréter pour savoir de combien je serai augmenté. Je pense que si votre boulangère vous demandait de lui rembourser l'augmentation de la baguette qu'elle a omis d'appliquer depuis un an vous ne seriez pas d'accord, même si vous aviez entendu à la radio ou lu dans les texte que l'indice d'augmentation autorisé était bien réel. Pour moi c'est au propriétaire de faire ce calcul et d'avoir la courtoisie de me prévenir avant d'appliquer l'augmentation. je ne demande pas à ma propriétaire de connaître la législation et la procédure en cours dans mon métier!

En tous cas ...Je vois à cet échange que la situation n'est pas si simple et comme ma propriétaire est avocate (pas de l'immobilier mais quand même) je crains d'être à côté.

Par **Lag0**, le 11/09/2014 à 13:34

Pas vraiment besoin de cours de droit pour entrer :

- type de location
- montant du loyer
- date de signature du bail
- année de la dernière révision

Dans une calculette de ce type : <http://www.pap.fr/argent/calculettes/revision-de-loyer>

Et vous obtenez le nouveau loyer.

Si vous savez vous inscrire sur ce forum, vous savez faire cela...

Par **Lag0**, le 11/09/2014 à 13:39

[citation]non non, cette disposition ne viole pas les droits des bailleurs, mais elle évite au locataire d'avoir 5 ans dans les dents....[/citation]

Je partage l'avis de moisse.

La jurisprudence était pourtant constante en la matière, la clause d'indexation du bail s'imposait d'elle même.

Il n'y avait donc aucune raison qu'un locataire se retrouve avec quoi que ce soit dans les dents puisqu'il savait très bien quand et de combien il devait augmenter son loyer. A lui alors, soit de payer le nouveau loyer, soit au moins de mettre l'argent de côté.

Mais c'était tellement facile d'oublier...

Cette mesure de la loi ALUR, renforce l'inégalité du traitement bailleurs / locataires offert par la loi 89-462 qui était déjà bien en faveur des locataires.

Il ne faut pas s'étonner s'il y a de moins en moins de biens à la location dans le domaine privé !

Même les "amis" des instigateurs de cette loi commencent à s'en rendre compte et à vouloir faire machine arrière...

Par **aliren27**, le 11/09/2014 à 14:06

je n'ai jamais dit que la clause ne s'imposait pas d'elle meme, j'ai dit que cela évitait au locataire, meme si il le savait d'avoir 5 ans de regul en meme temps a sortir.

Si vos locataires ont l'habitude de vous payer le loyer majoré sans que vous n'avez rien a demander vous avez de la chance....

Toujours est il que les bailleurs avec la loi ALUR devront faire REGULIEREMENT leur indexation.

Quant a l'injustice Lag0, il ne faut pas trop exagerer... je connais des bailleurs qui ont deux mois de DG sur un LED et qui profite bien des intérêts... Le locataire n'en voit pas un kopec et avant alur meme si appartement Nickel, il le conservait deux mois avant de le rendre, et

souvent il fallait que le locataire assigne pour l'obtenir...
il a fallu effectivement la loi 89 pour remettre un peu d'ordre car avant les locataires n'avaient aucun droits.... et se retrouvaient du jour au lendemain a la rue, si une journée ou deux de retard loyer....

Cordialement

Par **Lag0**, le 11/09/2014 à 14:13

Je pense que vous mélangez les choses.
Je parle personnellement des inégalités générées par la loi, pas des pratiques "hors la loi".
Je ne connais personne, à par vous, pour ne pas reconnaître que la loi 89-462 est en majorité favorable aux locataires.

Par **aliren27**, le 11/09/2014 à 14:39

[citation]Je ne connais personne, à par vous, pour ne pas reconnaître que la loi 89-462 est en majorité favorable aux locataires[/citation]

ou ai je écrit le contraire !!!

j'ai dit :

il a fallu effectivement la loi 89 pour remettre un peu d'ordre car avant les locataires n'avaient aucun droits.... et se retrouvaient du jour au lendemain a la rue, si une journée ou deux de retard loyer....

donc, oui elle est favorable au locataire, mais les bailleurs n'étaient pas trop a plaindre !
Aujourd'hui c'est certain il va falloir qu'ils se disciplinent ...

Par **Lag0**, le 11/09/2014 à 16:02

[citation]Aujourd'hui c'est certain il va falloir qu'ils se disciplinent ...[/citation]

J'avoue ne pas comprendre cette remarque car je ne vois quelle discipline est en cause...

Des bailleurs qui ne respectent pas les textes, il y en aura malheureusement toujours, comme il y aura toujours des locataires dans le même cas.

Cela n'était pas l'objet ici. Je pense que vous préférez suivre l'adage "quand on veut tuer son chien on dit qu'il a la rage". Nous verrons bien lorsque tous les bailleurs auront été tués si la situation de l'immobilier sera meilleure.

Pour ma part, je clos le débat...

Par **aliren27**, le 11/09/2014 à 17:30

[citation]J'avoue ne pas comprendre cette remarque car je ne vois quelle discipline est en cause...[/citation]

et bien si au bout d'une année il n'a pas fait la réindexation, il ne pourra plus la faire, alors qu'avant il avait 5 ans !!!! voila pourquoi je dis : discipline.

Cordialement

Par **alterego**, le **11/09/2014 à 18:12**

Bonjour,

Un petit lien pour mettre d'accord ceux qui ne le seraient pas avec les textes

<http://http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F13723.xhtml>

Voir au bas de la page jointe

Cordialement