



Revision d'un loyer

Par Monique

Bonjour,
Mon propriétaire m'adresse en courrier simple une relance pour des loyers et charges impayés. Après vérification de mes comptes bancaires il s'avère que je suis redevable de la somme de 84,81 euros pour un reliquat de loyer.

il me reclame également un reliquat d'une augmentation de loyer qui ne m'a jamais été notifiée par écrit ou oralement d'ailleurs a compter de mars 2019, date anniversaire de mon bail. idem à compter de mars 2020 sans aucune lettre pour m'en informer.

Que prévoient les textes dans ce type de situation.

Je vous remercie par avance pour votre réponse. J'espère avoir été assez précise dans ma demande
Bien cordialement

Monique Viennot

Par janus2

Bonjour,
Concernant l'indexation des loyers, ce que prévoit la loi 89-462 :

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.

Donc votre bailleur doit vous avertir lorsqu'il applique l'indexation des loyers. Ce fut différent par le passé, mais c'est ainsi depuis 2014 et la loi ALUR.

De plus, lorsqu'il tarde à appliquer l'indexation, il ne peut plus revenir sur les mois passés.

Et enfin, si, au bout d'un an, il n'a pas manifesté sa volonté d'appliquer l'indexation, celle-ci est définitivement perdue.

Par Monique

Bonjour,

Je vous remercie grandement pour votre réponse.

J'ai pu trouver une solution à l'amiable avec la mandataire. Je lui ai parlé des textes de loi et de la procédure à appliquer concernant l'augmentation de loyers. Elle a reconnu ses torts. Ma dette est annulée et l'augmentation prendra effet en juillet car elle m'a été notifiée hier.