

Réévaluation du loyer depuis 3 ans

Par **loric92**, le **25/02/2005** à **13:15**

Bonjour,
voilà, ma propriétaire depuis que j'ai aménagé dans son appartement, n'a jamais relevé le loyer par rapport à l'indice.
Mais voilà que là, elle réévalue le loyer depuis les 3 dernières années sur l'indice, et me réclame le surplus des loyers que j'aurai du payer.
Ma question est : est-ce légal ?

Par **fabcubitus1**, le **25/02/2005** à **19:51**

Non, ce n'est pas normal, elle ne doit pouvoir le faire que pour les loyers à venir. C'est l'application à plus petite échelle de "La loi ne dispose que pour l'avenir, elle n'a point d'effet rétroactif".

Par **Ben51**, le **25/02/2005** à **20:43**

Si si, elle a malheureusement le droit ...

Le loyer peut être révisé une fois par an, mais seulement si une clause du bail le prévoit ! La date de révision est celle indiquée dans le bail ou, à défaut, la date anniversaire du bail.
Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

Et si le bailleur a omis d'appliquer la clause de révision prévue au bail, il peut à tout moment demander le paiement des arriérés, et ceci jusqu'à 5 ans en arrière (délai de l'article 2277 du Code civil) !!!

Donc ta propriétaire est dans son droit ... à condition qu'une clause du bail prévoit la réévaluation du loyer sur l'indice du coût de la construction ... Reste éventuellement à vérifier que le montant de la réévaluation est bon

Voici un exemple trouvé sur internet :

un loyer fixé le 01.09.01 à 500 € hors charges, s'établit au 01.09.02 à :

500 € x 1145,75
----- = 516,8 €
1108,50

1145,75 est la moyenne de l'indice du 1er trimestre 2002 (dernier indice connu à la date de la révision du loyer),

1108,50 est la moyenne de l'indice au 1er trimestre 2001 (dernier indice connu à la date de la signature du bail)

La moyenne de l'indice ainsi que l'indice INSEE sont publiés chaque trimestre par l'INSEE et au Journal Officiel.

Par **germier**, le **26/02/2005** à **20:31**

Mais ne peut on pas demander l'étalement du paiement ?

au fait ,vérifie d'abord que l'indexation est prévue dans le bail

Par **claud**, le **27/02/2005** à **14:12**

Bonjour,

sur le site de l'insee, tu trouveras les indices par année avec un moteur de calcul.

Pour l'étalement, ça ne coute rien de demander,et je ne pense pas que le proprio s'y oppose.

Fais ta demande en lettre simple, puis en cas de refus seulement, réitère en RAR. Comme ça si tu peux pas payer tout d'un coup et que le proprio la joue pas sympa en allant au TI, il te donnera les délais, la bonne foi étant ainsi établie

Par **lulu.violette**, le **27/02/2005** à **22:37**

Si,tu peux demander à ta propriétaire d'étaler le paiement.

Il suffit juste qu'elle accepte ...

Ce n'est pas un droit que tu peux lui imposer malheureusement.

Ce ne sera qu'à son bon vouloir ...

Par **jeeecy**, le **28/02/2005** à **11:56**

[quote="lulu.violette":3uealhxg]Ce n'est pas un droit que tu peux lui imposer malheureusement.

Ce ne sera qu'à son bon vouloir ...[/quote:3uealhxg]

à moins d'aller en justice et de se prévaloir du délai de paiement dans la limite de 2 ans de l'article 1244-1 du code civil