



Arriérés de loyer : kesako ?

Par **jeromebralec**, le **12/05/2017** à **02:29**

Bonjour à tous !

J'habite à Nantes depuis 2008 et j'y loue mon appartement depuis cette date, pour un montant de 700€ environ hors charge.
Je pense bientôt quitter ce logement.

Pendant toute la durée de la location, mon propriétaire n'a jamais augmenté le loyer.

Après quelques lectures, je n'arrive pas à bien comprendre :

Est-ce que mon propriétaire peut me demander de payer aujourd'hui la différence entre les loyers que j'ai payés pendant 9 ans, et les loyers que j'aurai pu payer s'il avait augmenté progressivement le montant mensuel ?

Concrètement, ma peur est la suivante : si aujourd'hui mon loyer devrait être de 800€ au lieu de 700€, dois-je lui verser une somme de $100€ \times 12 \text{ mois} \times 9 \text{ ans} = 10800€$?

Je suis super inquiet car je n'aurai pas du tout les moyens de payer brusquement cette somme...

Merci par avance pour votre aide !
Jérôme

Par **janus2fr**, le **12/05/2017** à **07:44**

Bonjour,

Rassurez-vous...

Avant la loi ALUR, les dettes de loyer se prescrivait sur 5 ans. Un bailleur pouvait donc, en cas d'oubli de l'indexation annuelle, demander au locataire de payer les arriérés sur les 5 dernières années.

La loi ALUR a modifié cela et depuis mars 2014, le bailleur ne peut plus demander au locataire de payer les arriérés de loyer. Plus encore, toute indexation non demandée par le bailleur dans l'année où elle est exigible est perdue.

Loi 89-462 :

[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.

[fluo]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]

[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]

Par **jeromebralec**, le **12/05/2017 à 08:04**

Ouuuf! Soulagement !
Merci pour votre réponse.

Pour être sûr d'avoir bien compris : mon propriétaire pourra me réclamer environ 3% de 700€ sur 12 mois = 252€ ?

Donc il n'y a pas de rétroactivité de 5 avec la loi Allur. Mais est-ce que mon propriétaire pourra réclamer aujourd'hui le remboursement des arriérés pour la période allant de la signature du bail en 2008 jusqu'à la mise en vigueur de la loi Allur en mars 2014?

Merci encore !
Jérôme

Par **janus2fr**, le **12/05/2017 à 09:52**

Non, aujourd'hui, plus aucun arriéré au titre de l'oubli de l'indexation ne peut vous être demandé.