



Revision de loyer suite a achat

Par **MC IMMO**, le **28/10/2012** à **10:57**

Bonjour,
J'ai acheté un appartement sur Paris en avril dernier. Je vais reconduire le bail le 26 novembre. Lors de cette reconduction, j'en profite pour augmenter le loyer puisqu'il est manifestement sous-évalué selon la loi de 89. J'aimerais également réviser le loyer puisque une clause le prévoit dans le bail.
Mais, si les anciens propriétaires n'ont pas procédé à cette révision, puis-je faire un rattrapage sur les 5 dernières années?
Merci pour votre réponse.

Par **cocotte1003**, le **28/10/2012** à **13:26**

Bonjour, non, vous ne pouvez pas faire un rattrapage d'augmentation puisque vous n'étiez pas propriétaire. Attention à bien suivre les nouvelles lois sur les augmentations de loyer, cordialement

Par **MC IMMO**, le **29/10/2012** à **18:58**

Bonjour,
merci de votre réponse, pourrai-je d'abord vous demander votre qualité pour répondre à cette question car j'ai beaucoup d'avis différents.
Selon la conseillère de l'adil, je peux non seulement recalculer le loyer comme si toutes les indexations avaient bien été faites depuis 5 ans seulement ;
mais puisque dans l'acte authentique de vente apparaît une clause de subrogation, je peux également demander les arriérés de loyer générés sur 5 ans.
Pouvez-vous me le confirmer, merci

Par **Lag0**, le **29/10/2012 à 19:02**

Bonjour,
La conseillère de l'ADIL se trompe ou vous avez mal compris.
Vous pouvez recalculer le loyer comme si toutes les indexations avaient été faites depuis l'origine du bail et non pas seulement depuis 5 ans.
Ensuite, puisque l'acte de vente contient la clause de subrogation, vous pouvez effectivement demander les arriérés ainsi générés sur les 5 dernières années.
Sans cette clause de subrogation, vous n'auriez pas pu réclamer les arriérés pour la période où vous n'étiez pas propriétaire.

Par **MC IMMO**, le **29/10/2012 à 19:42**

Bonsoir,
Je vous remercie avant tout pour la rapidité de votre réponse, puisque je dois procéder à cette révision au plus tard le 12 novembre.
Voici donc une merveilleuse nouvelle que vous m'annoncer la! je suppose que cette histoire risque de finir au tribunal avec ma locataire, donc pourrais je vous demander votre qualité pour m'avoir donné une réponse aussi précise?
Merci

Par **MC IMMO**, le **29/10/2012 à 19:50**

re-Bonsoir,
une petite question encore, comment puis je savoir si les révisions ont été faites?
J'ai l'ensemble des baux et avenant depuis le premier datant de 73 mais ce point précis n'est pas toujours énoncé clairement.
merci