



Augmentation du loyer des cinq années en arriere

Par **sandra**, le **23/03/2011** à **13:49**

Bonjour,
je suis locataire depuis le 1er aout 2005 loyer 385e et je vient de recevoir une lettre de ma propriétaire en disant que je doit payer tous les augmentations depuis 2006 soit un total de 3145.63e .on a jamais eu de retard de paiement (l'appart est plein d'humidité entre autres)et je comprend pas pourquoi elle a pas augmenter chaque année.voila si vous pouvez me dire si elle a le droit de le faire.merci

Par **mimi493**, le **23/03/2011** à **13:54**

En fait, c'est au locataire de procéder à l'augmentation tous les ans, si le bail a la clause d'augmentation annuelle.
Est-ce que la régularisation des charges locatives a été faite, sur les 5 dernières années ?

Par **sandra**, le **23/03/2011** à **14:14**

oui on a payer les charges chaque mois!. 385e loyer plus charges

Par **mimi493**, le **23/03/2011** à **14:15**

Mais est-ce que la régularisation tous les ans a été faite par le bailleur ?

Par **sandra**, le **23/03/2011** à **14:19**

non

Par **mimi493**, le **23/03/2011** à **14:21**

A vous de voir. Il est donc possible que le bailleur vous doive de l'argent (vous pouvez remonter à 5 ans)

Par **sandra**, le **23/03/2011** à **14:31**

alors je doit pas payer le montant réclamée??

Par **mimi493**, le **23/03/2011** à **14:54**

Evidemment que si, mais vous pouvez exiger la régularisation des charges. Il est possible que votre bailleur vous doive de l'argent, diminuant ainsi votre dette locative (ou au contraire que vous en deviez, augmentant votre dette locative)

Par **sandra**, le **23/03/2011** à **15:07**

donc elle a le droit de demander les augmentations de 5 ans arrière sans faire des travaux??il pleut dans 2 endroits et j'ai de l'humidité dans toute la maison,des fuites d'eau dans les tuyaux de chauffage etc

Par **mimi493**, le **23/03/2011** à **19:37**

Oui, c'est indépendant.

Vous avez adressé une LRAR de mise en demeure de faire les travaux ? Vous auriez pu, après, l'assigner au tribunal, pour obtenir des dommages et intérêts en sus de l'obligation sous astreinte de faire les travaux

Par **sandra**, le **24/03/2011** à **13:59**

merci de votre aide

Par **corima**, le **24/03/2011** à **15:01**

Il faudrait demander à votre propriétaire comment elle a calculé l'indexation du prix de votre loyer. Car normalement, vu le montant de votre loyer de base, vous lui devriez à peu près 1200 euros mais surement pas plus de 3600 euros
Aujourd'hui, votre loyer de base devrait être d'environ 415 euros

Par **sandra**, le **24/03/2011** à **22:31**

ha!sur la lettre y a marqué que le montant du nouveau loyer sera de 444.14e.comment je fais pour savoir le montant exacte a payer??merci d'avance

Par **mimi493**, le **24/03/2011** à **22:35**

Prenez votre bail, donnez

- date de signature (jour mois année)
- loyer initial sans charge
- date d'augmentation annuelle (jour mois année)
- indice de référence et trimestre ou si indiqué "moyenne des trimestres"

[citation]Il faudrait demander à votre propriétaire comment elle a calculé l'indexation du prix de votre loyer. [/citation] non, c'est au locataire de le calculer.

Par **corima**, le **25/03/2011** à **10:10**

[citation]non, c'est au locataire de le calculer[/citation]

Et bien ça lui aurait coûté moins cher ! J'ai fait le reindexation sur un simulateur de calcul sur le net et je suis loin des 3600 euros qu'elle lui demande, quand bien même il ne serait pas totalement exact, elle lui demande quand même 3 fois plus

Par **sandra**, le **25/03/2011** à **13:34**

date signature-1/08/2005 pour une durée de 3 ans

loyer-385e

date d'augmentation annuelle-le loyer sera augmenté au terme de chaque année du contrat, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Insee, sans qu'il soit donc nécessaire de procéder à une quelconque notification. l'indice de base à retenir est le dernier connu au moment de la révision et résultant de la moyenne sur quatre trimestres. merci

Par **mimi493**, le **25/03/2011** à **15:01**

[citation]Et bien ça lui aurait coûté moins cher ! [/citation] C'est bien pour ça qu'il faut le calculer soi-même.

date : 1er août 2005

date d'augmentation : 1er août

Indice : 1er trimestre (au 1er août, l'indice du 2ème trimestre n'est pas connu en 2005, il est paru en octobre)

Indice 1er trimestre 2005 : 1270, moyenne ICC : 1269.50

(http://www.insee.fr/fr/indicateurs/indic_conj/donnees/historique_icc.pdf)

Si on se réfère à ça (je n'ai pas refait le calcul à la main)

http://www.conso.net/images_publications/loyer_2011.html, en entrant les bonnes données

Loyer au 1er août 2006 : 394.46 euros

Loyer au 1er août 2007 : 405.96 euros

Loyer au 1er août 2008 : 413.32 euros

Loyer au 1er août 2009 : 422.58 euros

Loyer au 1er août 2010 : 422.97 euros (loyer actuel jusqu'au 1er août 2011)

Donc vous devez en retard, du 1er août 2006 au 1er août 2010 : 455.64 euros

et pour les 8 mois (loyer de mars inclus) : 3.12 euros, soit un total de 458.76 euros

Maintenant, elle a peut-être inclus la régularisation des charges, mais elle doit le spécifier et le justifier.

Par **sandra**, le **25/03/2011** à **19:45**

merci beaucoup de votre aide! ça me soulage vraiment. j'ai regardé son courrier et son beau fils (avocat) a fait l'augmentation de loyer tous les ans à partir de 385e c'est pour ça que sa fait une somme pareille, ça tombe bien que demain j'ai rendez vous avec lui et je pourrai lui dire. merci merci beaucoup

Par **mimi493**, le **25/03/2011** à **20:20**

Imprimez la page des indices et la feuille xls du lien de conso.net en ayant la simulation des

loyers.

Par **corima**, le **25/03/2011** à **21:16**

Ok ! j'avais presque aussi betement calculé que la proprio !

Par **mimi493**, le **26/03/2011** à **12:40**

loyer de l'année n = loyer de l'année (n-1) x indice de l'année n /indice de l'année (n-1)

Par **sandra**, le **26/03/2011** à **19:32**

j'ai eu le rendez vous avec la propriétaire et son beau fils et ils mon dit que c'est bien ça que je leurs doit 3.145e...j'ai dit que c'est pas ça et j'ai expliquer qu'ils mon augmenter tous les ans a partir de 385e et ils on dit que ce comme ça . pouvez vous me dire ou aller pour me renseigner.merci d'avance

Par **mimi493**, le **26/03/2011** à **22:41**

Envoyez une LRAR avec le calcul détaillée de l'augmentation + en annexe la liste des indices du site de l'INSEE, conformément à l'Article 17 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et indiquez les références du virement fait pour payer ce reliquat de loyer. Profitez-en pour exiger la régularisation des charges sur 5 ans et un montant des avances mensuelles sur charges, exactement égal au douzième des charges locatives de l'exercice précédent (ajoutez qu'à réception, vous exigerez, par LRAR, le droit de consulter les pièces détaillées des justificatifs qu'ils ont l'obligation de vous fournir)

http://www.insee.fr/fr/themes/indicateur.asp?id=35&type=1&page=revision_loyer.htm
(lisez la formule en bas de page)