



Augmentation loyer sans information

Par **MJJ94**, le **09/12/2012** à **18:38**

Bonjour à tous,

Notre propriétaire nous a fait passer début décembre un papier manuscrit pour réaliser une régulation de charges sur l'année, et dans le même temps nous demander de régler un écart sur une augmentation de notre loyer depuis mai (date de début de notre bail en 2011).

Notre propriétaire a en effet choisi d'utiliser la date anniversaire de notre bail, soit le mois de mai, pour augmenter le loyer, mais sans nous en informer, ni par écrit, ni même oralement. Nous avons juste compris cette augmentation en décortiquant ce fameux papier de régularisation fourni début décembre.

Je réalise seulement maintenant que sur notre contrat de bail il est indiqué "le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis à la date anniversaire du contrat".

Cependant, j'ai pu lire sur Internet que le propriétaire devait avertir le locataire 90 jours avant l'entrée en vigueur d'une augmentation de loyer.

Je m'interroge : **cette clause est-elle légale ? Un propriétaire a-t-il le droit de demander en décembre de façon retrospective le règlement du "moins perçu" (soit l'écart entre l'ancien loyer et le nouveau de mai à décembre) ?**

En points de contexte :

- 1 jour après la signature du bail, le propriétaire nous a informé que l'appartement faisait en réalité 5 m² de moins que ce qu'il était indiqué sur le contrat de location. A l'époque, nous avons décidé de conserver l'appartement, pensant à la bonne foi du propriétaire, et bien que cette différence de surface rendait son prix bien moins compétitif
- A notre entrée dans l'appartement, nous avons nous-mêmes refait la tapisserie des deux

chambres, particulièrement vétuste. Nous avons fourni l'ensemble des factures des "matières premières" au propriétaire, sur sa demande, pour qu'il puisse déduire les sommes de ses impôts.

- Enfin, cet été, à cause d'un défaut d'entretien de l'immeuble, une gouttière s'est égorgée créant d'importants dégâts des eaux dans notre appartement à 2 reprises.

Je réalise que ces points n'ont probablement pas de valeur juridique, cependant **a-t-on un quelconque recours pour faire jouer ces éléments en notre faveur dans cette affaire ?**

En vous remerciant par avance pour votre aide

Cordialement

Par **cocotte1003**, le **09/12/2012 à 19:15**

bonjour, il est prévu, dans votre bail, une révision de loyer au 1 mai que vous auriez du vous-meme calculée et réglée. la plus part des bailleurs le rappelle à leurs locataires mais ce n'est pas une obligation de sa part. Le propriétaire peut revenir jusqu'à 5 ns en arrières pour réguler les charges et les revisions. N'oubliez pas que vous devez aussi lui faire parvenir annuellement une copie de votre attestation assurance et un certificat d'entretien du chauffage pour le bois, le gaz... Vous avez loué un bien en l'ayant visité, vous en avez vu la surface et l'état et vous avez accepté de signer le bail, vous pouvez pas le contester, cordialement

Par **Lag0**, le **10/12/2012 à 08:38**

Bonjour,

Cocotte vous a bien répondu et je ne ferais que développer...

Un bail est un contrat qui donc est censé être respecté par les 2 parties signataires.

Lorsqu'une clause d'indexation du loyer existe au bail, elle s'impose donc d'elle même aux parties.

Le locataire se doit donc d'appliquer cette clause, même si le bailleur ne la lui rappelle pas. Je ne sais pas où vous avez trouvé ce délai de 90 jours !!!

Le bailleur, au cas où la clause n'aurait pas été appliquée, est donc en droit de recalculer, à tout moment, le loyer comme si toutes les indexations avaient bien été faites. Il peut en plus exiger les arriérés ainsi générés sur les 5 dernières années.