



Pb avec propriétaire quant à augmentation du loyer et EDL

Par **denisss86**, le **24/07/2013** à **22:12**

Bonjour à tous, j'ai de très nombreux problèmes avec mon propriétaire, principalement quant à l'augmentation de mon loyer et j'aurais besoin de quelques informations. Merci d'avance à tous ceux qui pourront m'aider.

Je suis locataire depuis le 1er janvier 2010 d'un appartement situé au 1er étage d'un immeuble. J'ai donné mon préavis et le quitte au 31 juillet 2013. J'ai toujours payé mon loyer en temps et en heure, sans jamais trop poser de questions, croyant mon propriétaire honnête. Cependant j'ai constaté des irrégularités quant à l'augmentation du loyer : en effet, je l'ai recalculée pour chaque année selon l'indice d'augmentation précisé dans mon contrat de bail, et il ne correspond pas à ce qui m'a été réclamé. Je lui ai donc écrit afin qu'il recalcule mon loyer bon et dûment et qu'il me règle le trop perçu. Il ne m'a toujours pas répondu sur ce point alors que la date de sortie de mon logement approche et cela m'inquiète. Je n'ai d'ailleurs pas payé le loyer du mois de juillet, je lui ai écrit pour lui demander de rectifier l'erreur que j'avais constatée quant au montant du loyer afin de pouvoir payer le montant correct, mais cela est resté sans réponse.

De plus, il m'a réclamé chaque mois des charges, que j'ai payées, alors qu'il est indiqué dans mon contrat de bail "*provision de charges : néant*". Il ne m'a jamais fourni de justificatif de ces charges, ni procédé à une révision de ces charges en fin d'année.

Aussi, il m'a écrit pour me donner rdv afin de faire l'état des lieux le 1er août, soit le lendemain de la date d'échéance de mon contrat, et me réclame la restitution des clés le 31 juillet sous enveloppe scellée... Je sais cependant que la restitution des clés doit se faire en même temps que l'état des lieux.

Enfin, il a rajouté en PS à la lettre de rdv pour l'état des lieux, qu'il compte faire un état des

lieux des parties communes, plus précisément de la cage d'escalier entre le rdc et le 1er étage, qu'il estime abimée et m'a dit que la réparation serait uniquement à ma charge, sachant que nous sommes plusieurs locataires dans l'immeuble, il y occupe lui-même un appartement.

Mes questions sont les suivantes :

- Est-ce que je dois préciser les erreurs de loyer lors de l'état des lieux ou ne pas signer tant qu'il n'aura pas déclaré vouloir me rembourser ?
- Peut-il procéder à l'état des lieux des parties communes, sachant qu'une partie des locataires ne seront pas présents, et qu'il n'y a pas eu d'état des lieux des parties communes lors de mon entrée dans l'appartement ?
- Est-il en droit de me réclamer des charges sachant qu'il est écrit "néant" sur mon contrat de bail ? Si oui, est-ce que là aussi, je dois le faire figurer sur l'état des lieux ?

Merci d'avance à ceux qui pourront me dire quoi faire.
Bonne soirée.

Je rajouter une de mes peurs après réflexion : le propriétaire possède un double des clés de l'appartement, sachant qu'il veut faire l'état des lieux le 1er aout, date à laquelle je serai parti depuis 1 jour, j'ai peur qu'il vienne la nuit et abime l'appartement... est-ce que je dois rester jusqu'à l'EDL à votre avis ?

Par **Lag0**, le **24/07/2013** à **22:51**

Bonjour,

Avant tout, quel type de bail avez-vous ? Vide ou meublé ?

Si votre bail comporte la mention "provisions pour charges : néant", cela voudrait dire que vous ne devez payer les charges que rétroactivement et sur justification. Mais franchement, ce système n'est pas simple à gérer.

Dans tous les cas, provisions ou paiement au réel, le bailleur doit justifier les charges demandées, comme déjà dit, à chaque demande de paiement dans un cas, ou lors de la régularisation annuelle dans le cas des provisions.

Si le bailleur n'a jamais justifié les charges payées, vous pouvez en demander le remboursement, et si le bailleur refuse, devant le tribunal d'instance.

Par **denisss86**, le **24/07/2013** à **23:37**

Merci de votre réponse.

Il s'agit d'une location vide. Mon contrat de bail comporte la formule telle que je l'ai écrite, et rien d'autre n'est précisé...

J'attends de voir s'il va justifier les charges, sinon je lui demanderai le remboursement.