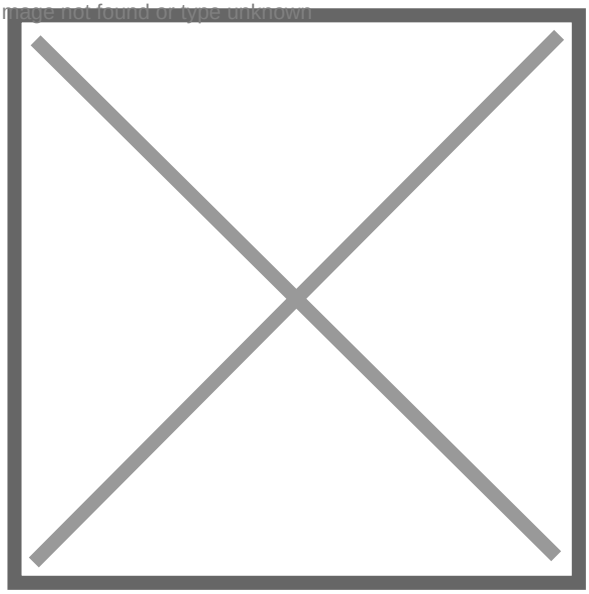
Image not found or type unknown



Demande de paiement de loyers par rétroaction

Par **kamitess**, le **31/03/2013** à **22:25**

Bonjour,
Nous venons de quitter notre location après 10ans. Nous avons toujours payé notre loyer, sans aucun retard, notre loyer a très peu augmenté en 10ans (à peine 100euros).Au moment de récupérer notre caution le propriétaire nous a demandé de lui régler par rétroaction l'augmentation qu'il aurait du effectuer, soit près de 6000 euros ! Ce propriétaire possède plusieurs logements et n'a jamais fait appliquer un tel droit auparavant! Avons nous un recours ? nous cherchons quels auraient pu être ses tords pour le confondre car ns trouvons son attitude bien mesquine, il n'avait qu'a augmenter le loyer chaque année. Nous sommes dans une ville soumise à un PPRI et nous avons été inondé en 2002 et 2003, à ce moment là l'ERNT n'étaient pas obligatoire, aurai-il du nous le fournir en annexe au bail en 2006 qd il est devenu obligatoire ? merci de vos réponses car nous sommes abattus par son comportement, nous venon d'acquérir une maison avec bcp de travaux et nous n'avons pas 6000 euros à donner à notre ancien propriétaire, qui de surcroit n'est vraiment pas dans le besoin....merci à tous pour vos conseils

Par **cocotte1003**, le **01/04/2013** à **10:14**

Bonjour, votre bailleur peut effectivement revenir sur les 5 dernieres années d'augmentation de loyer et seulement sur les 5 dernieres années. non il n'avait pas à vous fournir l'ernt après coup. Je vous rappelle, comme cela doit etre inscrit dan votre bail, que c'est aux locataires d'appliquer annuellement et spontanément l'augmentaton de loyer, cordialement

Par **kamitess**, le **01/04/2013** à **10:57**

Merci de votre réponse. Si dans mon bail ilest bien précisé que le loyer sera réviser chaque année . la phrase exacte est " le loyer SERA révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de la moyenne sur 4 trimetres de l'indice etc..."

Nul par il est dit que c'est au locataire de procéder lui même à cette augmentation, et il est dit que le loyer sera automatiquement révisé chaque année, si le propriétaire ne le fait pas automatiquement, il me semble abusif de le faire au bout de 5ans, qd le locataire s'en va !

Par **cocotte1003**, le **01/04/2013** à **13:25**

Il semble que c'est plutôt la loi !!!!!! Vous pouvez prendre contact avec l'ADIL de votre secteur, ils conseillent les locataires, cordialement

Par **kamitess**, le **01/04/2013** à **13:31**

je vais à l'Adil demain mais encore une fois la loi ne stipule pas que c'est au locataire de procéder lui même à l'augmentation annuelle du loyer, il me semble logique que c'est au propriétaire de s'en occuper et de gérer lui même ses rentes ! le locataire paye le loyer qu'on lui demande, la loi ne l'oblige pas à s'augmenter lui même ! si le propriétaire ne le fais pas de surcroit...je pense que mon propriétaire est de mauvaise foi et qu'il n'a pas apprécier que nous demandions à récupérer notre dépot de garanti voilà tout

Par **Lag0**, le **01/04/2013** à **19:25**

Bonjour,
Malheureusement, cocotte vous a bien répondu, mais je vais développer...
Lorsqu'une clause d'indexation est bien présente au bail, elle s'impose aux parties signataires, comme toutes les autres clauses. Ce n'est donc pas plus à une partie qu'à l'autre d'exiger l'application de la clause puisqu'elle s'impose d'elle même.
Si effectivement, il est d'usage que ce soit le bailleur qui lance chaque mois les appels de loyer et donc qu'il appelle le bon loyer, indexation comprise, en théorie, le locataire doit lui aussi veiller à ce que la clause d'indexation soit bien appliquée.
Il peut, soit payer le nouveau loyer même si ce n'est pas demandé par le bailleur, soit demander à celui-ci pour quelle raison l'indexation n'est pas appliquée et, le cas échéant, demander au bailleur un écrit s'il renonce volontairement à l'indexation, soit, au minimum, garder à disposition de quoi payer la différence entre ancien et nouveau loyer pour le jour où le bailleur se réveillera.
Pour ce qui est des droits du bailleur, celui-ci peut, à tout moment, recalculer le loyer comme si toutes les indexations avaient bien été faites depuis le début du bail (quelque soit l'age de

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

ce bail) et il peut demander au locataire de verser les arriérés ainsi générés (différence entre loyer réellement payé et ce qu'il aurait du être) sur les 5 dernières années (il y a prescription pour les années antérieures).
Donc, dans votre cas, le bailleur est dans son droit, sous réserve que ces 6000€ correspondent bien aux arriérés sur les 5 dernières années.
Vous pouvez demander un étalement de la dette, mais le bailleur n'a pas obligation d'accepter.

Par **kamitess**, le **01/04/2013** à **19:41**

merci de votre réponse, celà dit le loyer a tout de même un peu été augmenté en 2009 et en 2012 donc le bailleur a de lui même décider de l'indexation, pourquoi dans ce cas se réveille t-il maintenant ? et a t-il le droit de sous évaluer l'indexation qu'il propose pour ensuite l'augmenter ?

Par **Lag0**, le **02/04/2013** à **08:09**

Vous aviez les éléments pour vérifier les indexations, trimestre de référence indiqué au bail et indice insee publié, vous auriez donc du vérifier ce que vous demandait le bailleur.
Comme je vous le disais précédemment, si le bailleur ne vous a pas fait un écrit affirmant qu'il renonçait aux indexations, c'est la loi qui s'applique, donc s'il a fait, volontairement ou pas, une erreur dans les indexations, il a le droit, aujourd'hui, d'apurer les comptes.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés