



Valorisation des loyer et arriéré

Par **gloud**, le **08/01/2011** à **19:11**

Bonjour

je viens demander votre aide !!

ma propriétaire qui na jamais demander l augmentation de mon loyer me demande aujourd'hui un arriéré de 5 ans en arrières de 1788.24 euro hord malgré mes calcul par rapport au indice de l insee je ne trouve pas se résultat. je voulait savoir si celui ci est juste car elle me donne aucun détail. en a t elle vraiment le droit ?? d apres ses dire c est a moi de valoriser le loyer chaque année j ai vérifier dans mon bail il y a bien ecrit qu'une hausse serai appliquer mais elle m en a jamais fait la demande

je suis arriver dans mon logement au 1er juillet 2006 et je paye 700 euro de loyer sur la bretagne

en vous remerciant d avance

Par **fabienne034**, le **08/01/2011** à **19:19**

BONJOUR,

Elle ne peut revenir que deux ans en arrière pour un rattrape d'augmentation de loyers même

si elle a droit de demander un loyer impayé durant cinq ans

Il faut prendre l'indice insee de 2008 et l'actuel pour la règle de trois

pour tout savoir sur le bail:

<http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm>

Par **mimi493**, le **09/01/2011** à **00:34**

Pourquoi 2 ans pour récupérer les arriérés ????

Votre bailleur a raison, c'est à vous d'appliquer l'augmentation annuelle, et non à elle de demander (c'est la loi, même si dans les faits, les bailleurs font la demande. Même s'ils ne le font pas, ça ne veut pas dire qu'ils ont renoncé à l'augmentation annuelle)

Il faut donner

- date de signature du bail
- date indiquée sur le bail pour l'augmentation annuelle
- trimestre de l'indice utilisé pour l'augmentation, indiqué sur le bail.
- loyer sans charge indiqué sur le bail

Par **gloud**, le **09/01/2011** à **09:55**

Merci

Je suis donc bien en tord. Mais le tarif j ai vraiment du mal a comprendre ses calculs..

date du bail 1er juillet 2006

date d anniversaire pour augmentation annuelle

2eme trimestre

700 euro de loyer

merci a vous

Par **mimi493**, le **09/01/2011** à **14:41**

Loyer nouveau = loyer ancien*indice de l'année/année de l'année précédente

Il y a eu un changement de type d'indice en 2008

2007

Indice1 2T 2005 : 102.6

Indice1 2T 2006 : 105.45

$700 \times 105.45 / 102.6 = 719.44$ euros de loyer au 01/07/2007

Vous devez donc $19.44 \times 12 = 233.28$

2008 (le type d'indice change en février 2008)

Indice2 2T 2006 : 111.98

Indice2 2T 2007 : 113.37

$719.44 \times 113.37 / 111.98 = 728.37$ euros de loyer au 01/07/2008

Vous devez donc $28.37 \times 12 = 340.44$

2009

Indice2 2T 2007 : 113.37

Indice2 2T 2008 : 116.07

$728.37 \times 116.07 / 113.37 = 745.72$ euros de loyer au 01/07/2009

Vous devez donc $45.72 \times 12 = 548.64$

2010

Indice2 2T 2008 : 116.07

Indice2 2T 2009 : 117.59

$745.72 \times 117.56 / 116.07 = 755.49$ euros de loyer au 01/07/2010

Donc vous devez 55.49 euros par mois si on pense qu'elle demande pour l'année 2010 et qu'elle vous envoie le bon loyer pour janvier 2011, ça fait $55.49 \times 6 = 332.94$

Soit vous devez 1455.30 euros d'arriérés et le loyer de janvier jusqu'à juin inclus est de 755.49 euros.

ça ne correspond pas à ce qu'elle vous demande (arriérés + loyer de janvier = 2210.79 euros donc plus que ce qu'elle demande, si elle inclut le loyer de janvier, moins si elle ne l'inclut pas)

Souvent les bailleurs ne faisant pas l'augmentation ne font pas non plus les régularisations de charges. Il faudra aussi l'exiger et demander que la provision de charges soit recalculés soit le douzième de l'exercice précédent

Pour info, 2011

Indice2 2T 2009 : 117.59

Indice2 2T 2010 : 118.26

$755.49 \times 118.26 / 117.59 = 759.79$ euros de loyer au 01/07/2011

Par **gloud**, le **09/01/2011** à **19:09**

Merci beaucoup je comprend mieux !!!

je vais également demander pour les charges alors ça m'évitera de sortir une grosse somme d'un coup une nouvelle fois.

merci encore a vous !

bonne soirée