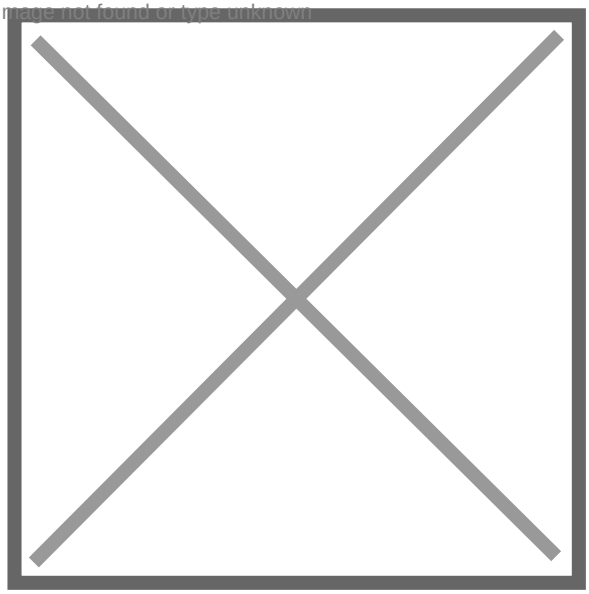
Image not found or type unknown



Rappel de loyer sur années antérieures

Par **DRONET**, le **10/12/2009** à **09:41**

Bonjour,

Je suis locataire depuis septembre 05 d'un appartement, et je paie mes loyers auprès d'un cabinet immobilier.
La révision du loyer est prévue dans mon contrat de location en fonction de l'indice national du coût de la construction chaque année le 23/09.
A ce jour aucune augmentation de loyer n'a été pratiquée par le cabinet. Je reçois hier un courrier très concis: "Suite à une mise à jour informatique, nous avons constaté que certaines augmentations n'avaient pas été effectuées. Aussi vous trouverez ci-joint l'avis de loyer sur lequel apparaît la régularisation."
Et sur mon avis d'échéance de loyer du mois de décembre je découvre des rappels de loyer (de 10/06 à 09/07, de 10/07 à 09/08, de 10/08 à 09/09 et de 10/09 à 11/09), le tout pour un montant de 624.88 €.
Mon loyer de base était de 480.00 € et passe suite à la régularisation à 516.61 €.
Je ne conteste pas forcément le montant, mais je souhaiterais savoir s'ils sont en droit de faire des rappels sur les années antérieures, sachant que la "non-révision" des loyers est une erreur qui leur incombe???
Comment dois je réagir, dois je leur envoyer un courrier, dois je saisir la commission de conciliation??

Merci d'avance

Cordialement

Par **fabienne034**, le **10/12/2009** à **09:55**

Bonjour,

ils ne peuvent revenir en arrière mais peuvent augmenter le loyer en considérant non pas l'indice du bail mai l'indice d'y a deux ans maximum

Par conséquent, la règle de 3 s'applique comme suit:

Le nouveau loyer est égal:

le loyer que vous payez x le nouvel indice divisé par l'indice de 2007 pour le même trimestre

pour tout savoir sur le droit du bail d'habitation:

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

Par **jeetendra**, le **10/12/2009** à **10:01**

Bonjour, il n'y a rien d'illégal, en matière locative (loyer, charge) c'est la prescription quinquennale qui s'applique : article 2277 du Code Civil. Conclusion le rappel de loyers réclamé est justifié, surtout qu'il y a dans [fluo]votre bail une clause d'indexation, de révision du loyer, [/fluo]courage à vous, cordialement.

Article 2277 du Code Civil :

[fluo]Se prescrivent par cinq ans les actions en paiement :[/fluo]

Des salaires ;

Des arrérages des rentes perpétuelles et viagères et de ceux des pensions alimentaires ;

[fluo]Des loyers, des fermages et des charges locatives ;[/fluo]

Des intérêts des sommes prêtées,

[fluo]et généralement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts.[/fluo]

[fluo]Se prescrivent également par cinq ans les actions en répétition des loyers, des fermages et des charges locatives.[/fluo]

Par **DRONET**, le **10/12/2009** à **10:31**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Mais ils ont quand même commis une faute en n'appliquant pas la révision des loyers, ceux sont eux les professionnels... pas moi.
Ne puis je pas saisir un conciliateur en invoquant l'erreur du cabinet et demander une négociation??

En plus je n'ai aucun détail sur le calcul des rappels qu'ils me font, suis je en droit de leur demander?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés