



## Augmentation de mon loyer

Par **stills**, le 15/05/2013 à 19:19

Bonjour,

je suis locataire d'un appartement à 410euros de loyer non réévalué depuis 01/01/06.

Je reçois un lettre de mon propriétaire en mai 2013 me disant que mon loyer a augmenté depuis janvier 2013 et est maintenant de 460euros mais qu'il ne me demande pas d'arriérés jusqu'à janvier 2013.

J'ai lu que l'augmentation rétroactive était limitée à 5 ans et mon calcul donne un loyer aux alentours de 440euros.

A-t-il le droit de me réclamer 5 ans d'augmentation qu'il ne m'a jamais demandés avant?

A-t-il le droit d'augmenter mon loyer brutalement comme cela et au delà des indices des 5 dernières années?

Quels conseils me donneriez vous quant à la marche à suivre?

Merci d'avance pour vos réponses,

M.Chanel

Par **Boud**, le 15/05/2013 à 21:50

Bonsoir,

Le bailleur a le droit effectivement de réclamer jusqu'à 5ans d'arriérés mais il peut appliquer l'augmentation depuis 2006, comme s'il l'avait faite normalement. Passer de 410 euros en 2006 à 460 euros en 2013 ne me paraît pas farfelu, il faudrait calculer cela en fonction des

indices IRL.

Quand avez vous signé le bail? (Jour, mois et année)

Cordialement.

Par **Lag0**, le **16/05/2013** à **07:08**

Bonjour,

Comme vous l'a dit Boud, vous confondez deux notion.

L'indexation du loyer (il faut déjà que le bail comporte une clause d'indexation), et les arriérés.

L'indexation étant une clause contractuelle, elle s'impose aux parties et le bailleur a donc le droit, à tout moment, de recalculer le loyer comme si toutes les indexations avaient bien été faites, sans limitation de temps (même si le bail a 20 ans et n'a jamais été indexé).

C'est pour la réclamation des arriérés générés par la non indexation (différence entre loyer versé et ce qu'il aurait du être) que le bailleur est limité aux 5 dernières années.

Par **Boud**, le **16/05/2013** à **21:50**

Bonsoir,

J'ai entendu dire qu'il était projeté de réduire cette prescription de 5 ans sur les arrières de loyer pour le porter à 2 ans. Il est vrai que se voir arriver un arriéré de 5 ans peut être déstabilisant financièrement pour un locataire.

Il y a un arrêt qui a débouté un propriétaire qui souhaitait régulariser les charges sur les 5 années écoulées, l'article 23 de la loi obligeant le propriétaire a régulariser au moins un fois par an, la Cour de cassation a considéré a la fois que c'était une erreur de gestion et que qu'il n'avait pas respecté l'obligation (d'ordre public) de l'article 23.

Par **Lag0**, le **17/05/2013** à **07:16**

[citation] Il est vrai que se voir arriver un arriéré de 5 ans peut être déstabilisant financièrement pour un locataire. [/citation]

Là, je ne suis pas d'accord !

L'indexation est une clause du contrat, elle s'impose d'elle même. Le locataire n'a, en théorie, pas à attendre chaque année que le bailleur lui réclame le loyer indexé. Il a tous les éléments pour calculer lui-même le loyer qu'il doit payer.

Il ne peut donc pas prétendre à la surprise si, en toute connaissance de cause, il se contente de payer le même loyer pendant des années sans même mettre de coté le cout des indexations non réclamées.

Pour les charges, c'est effectivement un autre problème puisque la loi donne au seul bailleur l'obligation de procéder à la régularisation annuelle.

Dans le premier cas (indexation du loyer), la faute est partagée, dans le second cas (les charges), elle est du seul fait du bailleur.