

# Augmentation du loyer des cinq années en arrière

Par sandra, le 23/03/2011 à 13:49

# Bonjour,

je suis locataire depuis le 1er aout 2005 loyer 385e et je vient de recevoir une lettre de ma proprietaire en disent que je doit payer tous les augmentations depuis 2006 soit un total de 3145.63e .on a jamais eu de retard de paiement (l'appart est plein d'humidité entre outres) et je comprend pas pourquoi elle a pas augmenter chaque année.voila si vous pouvez me dire si elle a le droit de le faire.merci

## Par mimi493, le 23/03/2011 à 13:54

En fait, c'est au locataire de procéder à l'augmentation tous les ans, si le bail a la clause d'augmentation annuelle.

Est-ce que la régularisation des charges locatives a été faite, sur les 5 dernières années ?

## Par sandra, le 23/03/2011 à 14:14

oui on a payer les charges chaque mois!. 385e loyer plus charges

Par mimi493, le 23/03/2011 à 14:15

Mais est-ce que la régularisation tous les ans a été faite par le bailleur ?

Par sandra, le 23/03/2011 à 14:19

non

Par mimi493, le 23/03/2011 à 14:21

A vous de voir. Il est donc possible que le bailleur vous doive de l'argent (vous pouvez remonter à 5 ans)

Par sandra, le 23/03/2011 à 14:31

alors je doit pas payer le montant reclamée??

Par mimi493, le 23/03/2011 à 14:54

Evidemment que si, mais vous pouvez exiger la régularisation des charges. Il est possible que votre bailleur vous doive de l'argent, diminuant ainsi votre dette locative (ou au contraire que vous en deviez, augmentant votre dette locative)

Par sandra, le 23/03/2011 à 15:07

donc elle a le droit de demander les augmentations de 5 ans arrière sans faire des travaux??il pleut dans 2 endroits et j'ai de l'humidité dans toute la maison,des fuites d'eau dans les tuyaux de chauffage etc

Par mimi493, le 23/03/2011 à 19:37

Oui, c'est indépendant.

Vous avez adressé une LRAR de mise en demeure de faire les travaux ? Vous auriez pu, après, l'assigner au tribunal, pour obtenir des dommages et intérêts en sus de l'obligation sous astreinte de faire les travaux

#### Par sandra, le 24/03/2011 à 13:59

merci de votre aide

## Par corima, le 24/03/2011 à 15:01

Il faudrait demander à votre proprietaire comment elle a calculé l'indexation du prix de votre loyer. Car normalement, vu le montant de votre loyer de base, vous lui devriez à peu près 1200 euros mais surement pas plus de 3600 euros

Aujourd'hui, votre loyer de base devrait etre d'environ 415 euros

## Par sandra, le 24/03/2011 à 22:31

ha!sur la lettre y a marque que le montant du nouveau loyer sera de 444.14e.comment je fais pour savoir le montant exacte a payer??merci d'avance

## Par mimi493, le 24/03/2011 à 22:35

Prenez votre bail, donnez

- date de signature (jour mois année)
- loyer initial sans charge
- date d'augmentation annuelle (jour mois année)
- indice de référence et trimestre ou si indiqué "moyenne des trimestres"

[citation] faudrait demander à votre proprietaire comment elle a calculé l'indexation du prix de votre loyer. [/citation] non, c'est au locataire de le calculer.

#### Par corima, le 25/03/2011 à 10:10

[citation]non, c'est au locataire de le calculer[/citation]

Et bien ça lui aurait couté moins cher ! J'ai fait le reindexation sur un simulateur de calcul sur le net et je suis loin des 3600 euros qu'elle lui demande, quand bien meme il ne serait pas totalement exact, elle lui demande quand meme 3 fois plus

#### Par sandra, le 25/03/2011 à 13:34

date signature-1/08/2005 pour une durée de 3 ans

loyer-385e

date d'augmentation annuelle-le loyer sera augmenté au terme de chaque année du contrat, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du cout de le construction publie par l'insee, sans qu'il soit donc necessaire de proceder a une quelconque notification. l'indice de base a retenir est le dernier connu au moment de la révision et resultant de la moyenne sur quatre trimestres. merci

## Par mimi493, le 25/03/2011 à 15:01

[citation]Et bien ça lui aurait couté moins cher ! [/citation] C'est bien pour ça qu'il faut le calculer soi-même.

date: 1er aout 2005

date d'augmentation : 1er aout

Indice : 1er trimestre (au 1er aout, l'indice du 2ème trimestre n'est pas connu en 2005, il est

paru en octobre)

Indice 1er trimestre 2005 : 1270, moyenne ICC : 1269.50

(http://www.insee.fr/fr/indicateurs/indic conj/donnees/historique icc.pdf)

Si on se réfère à ça (je n'ai pas refait le calcul à la main)

http://www.conso.net/images\_publications/loyer\_2011.html, en entrant les bonnes données

Loyer au 1er aout 2006 : 394.46 euros Loyer au 1er aout 2007 : 405.96 euros Loyer au 1er aout 2008 : 413.32 euros Loyer au 1er aout 2009 : 422.58 euros

Loyer au 1er aout 2010 : 422.97 euros (loyer actuel jusqu'au 1er aout 2001)

Donc vous devez en retard, du 1er aout 2006 au 1er aout 2010 : 455.64 euros et pour les 8 mois (loyer de mars inclus) : 3.12 euros, soit un total de 458.76 euros

Maintenant, elle a peut-être inclus la régularisation des charges, mais elle doit le spécifier et le justifier.

#### Par sandra, le 25/03/2011 à 19:45

merci beaucoup de votre aide!ça me soulage vraiment .j'ai regarde son courrier et son beau fils (avocat) a fait l'augmentation de loyer tout les ans a partir de 385e c'est pour ça que sa fait une somme pareille, ça tombe bien que demain j'ai rendez vous avec lui et je pourrai lui dire. merci merci beaucoup

## Par mimi493, le 25/03/2011 à 20:20

Imprimez la page des indices et la feuille xls du lien de conso.net en ayant la simulation des

loyers.

#### Par corima, le 25/03/2011 à 21:16

Ok! j'avais presque aussi betement calculé que la proprio!

#### Par mimi493, le 26/03/2011 à 12:40

loyer de l'année n = loyer de l'année (n-1) x indice de l'année n /indice de l'année (n-1)

## Par sandra, le 26/03/2011 à 19:32

j'ai eu le rendez vous avec la propriétaire et son beau fils et ils mon dit que c'est bien ça que je leurs doit 3.145e...j'ai dit que c'est pas çà et j'ai expliquer qu'ils mon augmenter tous les ans a partir de 385e et ils on dit que ce comme ça . pouvez vous me dire ou aller pour me renseigner.merci d'avance

#### Par mimi493, le 26/03/2011 à 22:41

Envoyez une LRAR avec le calcul détaillée de l'augmentation + en annexe la liste des indices du site de l'INSEE, conformément à l'Article 17 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et indiquez les références du virement fait pour payer ce reliquat de loyer. Profitez-en pour exiger la régularisation des charges sur 5 ans et un montant des avances mensuelles sur charges, exactement égal au douzième des charges locatives de l'exercice précédent (ajoutez qu'à réception, vous exigerez, par LRAR, le droit de consulter les pièces détaillées des justificatifs qu'ils ont l'obligation de vous fournir)

http://www.insee.fr/fr/themes/indicateur.asp?id=35&type=1&page=revision\_loyer.htm (lisez la formule en bas de page)