



## Augmentation de loyers sans bail

Par **sonia**, le **29/10/2011** à **15:20**

Bonjour,

J'occupe mon appartement depuis 2006, a cette époque l'appartement était gérer par une agence qui m'avait établi un bail de 3 ans et qui prévoyé une augmentation à chaque anniversaire du bail, 3 ans après en 2009 mon propriétaire décide de faire gérer l'appartement par une autre agence et là des augmentations excessive du loyer s'enchainent de 670 euros en 2006 à 849 euros en 2011, nous decidons de donner un préavis et nous devons quitter l'appartement le mois prochain car nous ne sommes plus en mesure de payer le loyer SEULEMENT aujourd'hui je me rend compte que l'agence ne m'a jamais établi de bail depuis 2009 et que l'augmentation à était faite depuis tout ce temps sans bail,

Quels sont mais droit dans cette situation,  
l'augmentation est elle justifier?

Cordialement,

Par **mimi493**, le **29/10/2011** à **16:18**

Le bail est reconduit tacitement tous les 3 ans, donc vous avez un bail  
Par contre, il faudrait recalculer les augmentations de loyer parce que de telles augmentations me semblent plus que bizarre (et vous avez 5 ans pour exiger le remboursement)

Par **cocotte1003**, le **29/10/2011** à **19:45**

bonjour, en fait vous avez toujours un bai, celui que vous avez signé avec votre 1 agence en 2006, meme si ce n'est plus la meme agence qui gère donc les augmentations de loyer doivent se calculer à partir de 2006 et selon les indices annuels. Votre bailleur n'a droit ni a olus ni à moins que ce qui est prévu avec les indices, cordialeent

Par **alterego**, le **29/10/2011** à **20:16**

Bonjour

Je ne peux que vous confirmer les réponses que vous avez déjà reçues.

Si au cours d'une période l'augmentation, pour une raison quelconque, il n'a pas été procédé à un révision de votre loyer, le bailleur peut effectuer une régularisation à compter de l'omission ou de l'erreur, sur une période ne pouvant pas excéder 5 ans.

Plus l'omission est ancienne, dans la période de 5 ans, et plus le montant de la régularisation sera important.

Quels étaient le montant des loyers fin 2007 et 2008 ?

Cordialement

Par **alterego**, le **29/10/2011** à **20:28**

Et le loyer de 2006, ainsi que l'indice de référence mentionné sur le bail.

Merci

Par **sonia**, le **29/10/2011** à **21:34**

bonsoirs,

Merçi à tous pour vos réponses

alterego le loyer était en 2006 à 670 euro  
2007 à 691 euros  
2008 à 701 euros

est mentionné le bail sera révisé a chaque année à la date d'anniversaire en fonction de la variation de la moyenne sur 4 trimestres de l'indice national du cout de la construction publié

par l'INSEE ou en fonction de l'indice ou du taux de variation qui lui serait substitué

Cordialement,

Par **mimi493**, le **30/10/2011** à **04:44**

Il faut le loyer indiqué dans le bail SANS les charges !  
Donnez pour chaque date anniversaire le nouveau loyer sans les charges  
Il faut aussi la date de signature du bail

[citation]est mentionné le bail sera révisé a chaque année à la date d'anniversaire en fonction de la variation de la moyenne sur 4 trimestres de l'indice national du cout de la construction publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice ou du taux de variation qui lui serait substitué [/citation] donc pas de trimestre de référence (la loi le prévoit)

Par **sonia**, le **30/10/2011** à **09:48**

Mimi493

ceçi sont les loyers sans les hors charge donné à chaque anniversaire de bail,  
(alors je vous laisse imaginé mon loyer avec les charges)  
le bail à était signé le 01 aout 2006

2006- 670 euros hc  
2007- 690 euros hc  
2008- 701 euros hc  
2009-759.89 euros hc  
2010-798.31 euros hc  
2011-849 euros hc

Par **mimi493**, le **30/10/2011** à **10:00**

[citation]2006- 670 euros hc  
2007- 690 euros hc  
2008- 701 euros hc[/citation]  
Jusqu'à là c'est bon  
689.53 euros au 1er aout 2007 (on ne va pas chipoter pour 46 centimes en trop)  
702.03 euros au 1er aout 2008 (et là c'est 1.03 euro en moins)

[citation]2009-759.89 euros hc  
2010-798.31 euros hc  
2011-849 euros hc [/citation] là c'est du délire  
717,76 euros au 1er aout 2009

718,43 euros au 1er aout 2010  
729,89 euros au 1er aout 2011

Voilà les bons loyers HC

Pour les charges, vous avez exigé la régularisation chaque année ?

Par **sonia**, le **30/10/2011** à **23:17**

mimi493

Merçi bcp pr votre réponse effectivement je vais exigé la régularisation des charges ce que je n'est pas encore demandé, ainsi que le remboursement de mes loyers,

Cordialement,

Par **mimi493**, le **31/10/2011** à **02:52**

Vous pouvez revenir sur 5 ans et vu que le bailleur semble malhonnête, dès que vous recevez la régularisation, envoyez une LRAR exigeant de consulter les pièces justificatifs des charges