



Augmentation de loyer non conforme à la loi.

Par Micka09

Bonjour,

je loue une maison depuis le 1er avril 2017. Le loyer était de 550 euros et 20 euros de charge. Au mois de juillet 2019, je demande à mon propriétaire de me faire parvenir les justificatifs concernant les charges.

Cela ne lui a pas plu, et il m'a donc envoyé une lettre recommandée avec les documents demandés que j'ai reçu mi-août 2019. Il m'informe également dans cette lettre qu'il a augmenté le loyer, et que je lui dois donc l'augmentation entre avril 2018 et avril 2019, et qu'il y a eu une nouvelle augmentation en avril 2019. Je ne me souviens plus des taux appliqués.

En me renseignant sur Internet, je vois qu'il y a une loi depuis 2016 qui interdit au propriétaire de demander des arriérés sur les loyers. Je ne lui en ai jamais parlé.

Puis au mois de novembre 2021, il me remet en main propre tout un dossier avec les justificatifs des charges pour les années allant de 2019 à 2021, et me réclame toutes les augmentations qu'il calcule à la date anniversaire du bail, en me précisant qu'il n'a pas fait d'augmentation au 1er avril 2021, car le taux de changement n'était pas important.

Mon propriétaire souhaite vendre la maison à la fin de mon bail fin mars 2023, et j'ai quelques loyers de retard. Donc je voudrais solder mes dettes, mais je voudrais surtout savoir ce que je lui dois exactement.

Mes questions sont donc, quelle est la loi de 2016 qui interdit de demander des arriérés sur les loyers ? Et quelle est l'augmentation du loyer applicable au mois d'août 2019 ? Et ce qu'il me demande en novembre dernier, y a-t-il une augmentation quelconque à ce moment-là?

Par janus2

Bonjour,

Vous faites référence à la loi ALUR qui date de 2014 et non 2016.

Si votre bail est bien un bail sous loi 89-462, l'article qui vous intéresse est :

Article 17-1

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

I. ? Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il aurait été mieux de continuer à la suite de

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/problemes-d-isolation-dans-le-logement-que-je-loue-t28139.html]https://
www.forum-juridique.net/immobilier/problemes-d-isolation-dans-le-logement-que-je-loue-t28139.html[/url]

Vous avez déjà eu des réponses.

L'ADIL peut vous calculer la dette exacte.

Par Micka09

Merci, @yapasdequoi, je me suis renseigné sur l'ADIL, pour ma commune je dois aller dans les Hautes Pyrénées, et je ne dispose pas de véhicule. J'étais aller une fois à l'ADIL31 à Toulouse, mais j'habitais en haute Garonne à l'époque, pas en Ariège. J'ai trouvé un numéro de téléphone sur le site internet de l'ANIL, 0805 160 075, c'est SOS loyers impayés, est ce que je peux poser ma question en appelant ce numéro?

@janus2, ce que je comprend c'est que la majoration pour 2018 n'est pas recevable, et pour 2019, ça commence à partir du mois d'août. Et les autres augmentations ne sont pas non plus faites comme il faudrait.

Par Micka09

Je viens de regarder à nouveau sur le site internet de l'ANIL, à première vu, je peux me rendre à l'ADIL31 à Toulouse. Merci pour votre aide messieurs ou madame. .