



## Hausse loyer | Litige avec propriétaire

-----  
Par emilpzz

Bonjour,

À la date anniversaire de mon bail d'habitation, le propriétaire de mon logement a souhaité augmenter le montant de mon loyer, mais j'ai bien l'impression que cette hausse est illégale.

Déjà, le montant de mon loyer était à la base assez élevé : 870e pour 73m2. Puisque le montant des charges que je paie est également exorbitant (j'ai eu un rappel EDF de +1000e), j'ai demandé à ce qu'un diagnostic énergétique soit fait, puisqu'aucun diagnostic n'avait été fait à notre entrée dans les lieux, et que je sais que la hausse d'un loyer d'un logement classé F ou G est illégale.

Mon logement est particulier : il s'agit de 2 appartements en 1 (j'ai deux compteurs, deux cuisines, deux sdb..)  
Le diagnostiquer a donc eu l'obligation de faire deux diagnostics (un par appartement).  
Il s'avère que les logements sont classés E et F (sachant que celui classé E est à la limite d'être classé F).

Puisqu'en soit il n'y a qu'un contrat, qu'on loue le tout en comme un seul et même appartement, je me dis qu'il s'agit d'un "tout indivisible", et que cette hausse est illégale en raison du mauvais classement énergétique.

De plus dans l'histoire, l'agence immobilière par qui nous sommes passés pour louer cet appartement n'a pas fait les choses dans les règles. A notre arrivée, nous n'avons pas été mis en garde sur le fait qu'il y ait deux compteurs, et que cela engendrerait beaucoup + de frais niveau EDF. De plus, aucun diagnostic n'avait été fait alors que cela est obligatoire en cas de location.

Ensuite, du jour au lendemain, elle m'a informé que "je leur devais de l'argent suite à la hausse du loyer", qui ne m'avait en fait pas été notifiée puisque l'agence immobilière s'était "trompée dans mon adresse mail".

Qu'en pensez-vous?  
Merci beaucoup

-----  
Par kang74

Bonjour

On parle de hausse de loyer à quelle date ?

Est ce prévu dans votre bail ( indexation du loyer)?

Pour le reste j'ai du mal à comprendre , si vous avez deux compteurs électriques et donc je suppose deux abonnements (?) pourquoi l'électricité serait réévaluée dans les charges( du logement ? ou personnelles ?) .

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La révision du loyer est expliquée ici

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311[/url]

Ni vos frais d'électricité ni la configuration particulière du logement n interdisent une révision si elle est prévue au bail.

Ce qui manque c'est bien une communication du montant de la revision : cette erreur de mail décale simplement date de mise en application. C'est un litige à régler entre l'agence et le bailleur.

Si le bailleur insiste, vous pouvez saisir la commission de conciliation.

Mais votre facture d'électricité n'est pas un argument recevable. Si besoin le bailleur peut refaire un DPE pour prouver la classe du logement. Ce diagnostic est obligatoire pour toute location.

-----  
Par emilpzz

Bonjour @yapasdequoi , je parlais des frais d'électricité car depuis août 2022, il est illégal d'augmenter le loyer d'un logement classé F ou G. Je me suis donc dit que de tels frais en EDF pouvaient refléter un mauvais classement énergétique, c'est pour cela que j'ai demandé à ce que des diagnostics soient faits.  
Et il s'avère que mon appartement est classé E et F. D'où ma question de savoir si la hausse de mon loyer est légale ou non..

Bonjour @kang74 , la possible révision du loyer était bien prévue dans mon contrat de bail, et la hausse a bien été faite à la date anniversaire du contrat. Le problème n'est pas là.. le problème est qu'une hausse d'un loyer mal classé énergiquement est interdite, et le mien est classé E et F. Donc je me demande si l'augmentation de mon loyer est légale  
Merci

-----  
Par yapasdequoi

Votre cas de "E et F" est original et ne peut pas être traité simplement.  
Un juge validera peut-être une augmentation au prorata des surfaces respectives des 2 locaux ?  
Commencez par contester par courrier RAR au bailleur.  
S'il persiste il faudra saisir comme déjà dit la commission de conciliation puis le tribunal.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Emil,

Juste quelques observations :  
deux compteurs, et que cela engendrerait beaucoup + de frais niveau Electricité

Non, pas "beaucoup +". L'abonnement électricité est usuellement assez bas. Si vous payez des factures importantes, c'est lié à votre consommation. Qu'elle soit répartie sur deux compteurs ne change rien à ce total-là.

Par ailleurs, un rappel de 1000? n'est pas élevé si c'est sur plusieurs années, il est donc raisonnable de compléter le montant par la période concernée.  
Vous pouvez trouver facilement sur le net une consommation raisonnable selon la superficie de votre chez-vous et le nombre d'habitants.

Quand vous parlez de 'charges', réservez plutôt ce terme à ce que vous payez à votre bailleur. Pour le reste, parlez plutôt de facture d'électricité (sans citer votre fournisseur), de gaz ou d'eau.