



REVISION DU LOYER SUR 5ANNEES!!!

Par **agreg**, le **31/03/2010** à **22:22**

Mon bail stipule que le loyer est revisable au 01/06/2009 de chaque année .
Est ce que le proprio peut me demander un rappel sur 5 années sachant que le bail le prévoit en juin de chaque années?
merci

Par **aie mac**, le **01/04/2010** à **17:42**

erase

Par **agreg**, le **02/04/2010** à **08:59**

il est marqué chaque 01/06 a partir de 2007 .
tous les ans les proprio me disent verbalement qu'il n 'y a pas d'augmentation et aujourd'hui je suis parti de l'appartement depuis deux mois ils me retiennent une partie de la caution en guise de révision de loyer durant 03 années .
est ce légal.....

Par **loe**, le **02/04/2010** à **20:30**

Bonjour,

Non, ce n'est pas légal.

A la date anniversaire du bail le propriétaire devait vous fournir un état récapitulatif des loyers versés, et vous informer de la révision du loyer. En avez-vous été informé ? Vous établissait-il des quittances ? il y avait-il un solde à régler entre ce que vous versiez et le montant réel du loyer ?

Certes, il peut vous réclamer jusqu'à 5 ans en invoquant cette clause de révision du loyer, mais il ne peut vous retenir l'augmentation sur une partie du dépôt de garantie.

Par **agreg**, le **02/04/2010** à **21:48**

tous les mois j'ai des quittances comme quoi mon loyer est payé.

toutes les années en Juin il nous signale verbalement qu'il n ' y a pas d'augmentation (hausse de loyer) .

une fois que l'on a donné notre préavis il nous a retenu la caution 02 mois et a recalculé 3 ans de réévaluation du loyer ?

Donc il nous a retenu 399 euros de caution est ce légal sachant qu'un accord verbale étant donné chaque années .

Par **loe**, le **03/04/2010** à **18:14**

Le propriétaire est malhonnête.

Réclamez-lui par courrier RAR la restitution du dépôt de garantie en totalité. Signalez-lui que sinon vous saisirez le juge de proximité pour faire valoir vos droits.

Par **JURISNOTAIRE**, le **03/04/2010** à **19:23**

Eh non!

1289 CC. Lorsque deux personnes se trouvent débitrices l'une envers l'autre, il s'opère entre elles une compensation qui éteint les deux dettes, de la manière et dans les cas ci-après exprimés.

1290 CC. La compensation s'opère de plein droit par la seule force de la loi, même à l'insu des débiteurs; les deux dettes s'éteignent réciproquement, à l'instant où elles se trouvent exister à la fois , jusqu'à concurrence de leurs quotités respectives.

Si la créance de loyers arriérés est avérée, compensation s'opère automatiquement entre les deux créances croisées, à dû concurrence.

(bonjour!)

M'étonnerait fort que depuis trois ans, les loyers n'aient pas augmenté...

Les quittances délivrées, doivent être considérées comme provisionnelles (à valoir sur).

Par **loe**, le **03/04/2010** à **20:21**

Je soutiens ma position et affirme qu'au moins un propriétaire n'augmente pas les loyers de ses locataires.

Par **JURISNOTAIRE**, le **04/04/2010** à **15:32**

Bonjour.

Vous savez, loe; parmi les milliers et les milliers d'actes que j'ai [s]faits[s]/[s]/[s], depuis octobre 1969 (peut-être même n'étiez vous pas encore née...), date de mon entrée dans le notariat;
parmi les milliers d'actes que j'ai [s]signés[s]/[s]/[s], en tant que notaire titulaire de mon étude, aucun n'a jamais été pris à partie, ni même controversé.
Je n'ai jamais fait l'objet d'une "mention à la chambre", courrier ou revendication-grief-protestation quelconques. (vérifiable)

De tous ceux à qui j'ai été amené à donner des conseils, et avis professionnels, personne ne s'est plaint. (sauf ici) (deux fois)(parceque désactualisé)

Bon.

Mais, peut-être après-tout, avez-vous raison...

Comme vous l'évoquez-incitez-à, laissons dire le (sûrement "la") juge. (de proximité)

Jean-françois.

Par **agreg**, le **04/04/2010** à **18:06**

Je ne comprend pas tout a vos messages car langage trop complexe .

Est ce que je suis en mon droit de saisir le juge du tribunal d'instance suite a la hausse de loyer sur 03 ans en arrière par mon proprio .
Sachant qu'il ma délivré des quittances tous les mois et que toutes les années il me dit verbalement qu'il n'y a pas d'augmentation de loyer.

En attente de repose claire en langage courant et pas notarié merci de votre aide les amis .

Par **loe**, le **04/04/2010** à **18:12**

Cher Jurisnotaire,

Je ne mets pas du tout en doute votre compétence.

Mais j'estime que si une personne dit que son propriétaire ne lui a pas augmenté le loyer de 3

ans, je n'ai pas à mettre sa parole en doute.

Je réponds en fonction des éléments que j'ai, et si certains sont tus ou faux, tant pis pour la personne qui sollicite un avis.

Mon propos (que le propriétaire ne doit pas retenir de rappel de loyers sur le dépôt de garantie) ne vaut que si les faits sont avérés.

Certains propriétaires font encore de l'humanitaire, et quand on loue à des ouvriers, et bien on essaye de ne pas les assassiner dans la mesure où ils sont corrects. La seule chose que je ne maîtrise hélas pas, ce sont les charges parmi lesquelles les ordures ménagères qui ne cessent de grimper ...

Je reste perplexe sur les textes que vous citez. Car en comptabilité, on m'a appris qu'on ne pouvait pas compenser une dette par une autre ... Le débiteur doit toujours payer sa dette au créancier, qui lui-même lui paye ce qu'il lui doit ...

PS : dois-je comprendre qu'il vous faut toujours un bouc émissaire ? Est-ce la fumée de vos cigares qui vous rend d'humeur si chagrine ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **04/04/2010** à **19:39**

...

@ (chère) loe.

. En comptabilité commerciale, on doit pouvoir en effet, "suivre" des nombres individualisés (crédit X, débit ou dû Y), identifiables, pour surveiller les mouvements de fonds, répartitions-affectations;

ce qu'une compensation effectuée (solde Z), ne permet plus de faire, si ce n'est au prix d'un pointage fastidieux.

Par-contre, une comptabilité domestique, moins volumineuse, autorise une efficace gestion des soldes effectués, les postes comptables étant moins nombreux, et les "chiffres de départ" facilement "retrouvables".

. Le propriétaire est parfaitement libre, à l'intérieur du délai prescriptif de cinq ans, de changer d'avis;

et en simple exploration d'hypothèse, on pourrait imaginer-supposer qu'un de ses ayants-droit le fasse pour lui...

*(félicitations pour votre "humanité-altruisme-générosité-compassion-charité" hors charges)
(en droit pénal, ça s'appelle "le consentement de la victime")*

@ Agreg.

Je ne me risquerais pas à saisir le juge (*procédure abusive?*).

. Votre propriétaire vous doit votre dépôt de garantie.

. Vous lui devez les augmentations réclamées, de loyer, sur trois ans.

. De ce que j'ai compris, il vous a réglé le solde, différence arithmétique entre les deux termes.
(*suffisamment clair?*)

Pensez-vous que le juge lui donnerait tort, et qu'il ordonnerait autre chose ?

Bouc-fumant.

Par **loe**, le **04/04/2010** à **20:38**

Donc si je suis bien votre propos, il n'est pas besoin d'augmenter annuellement un loyer dont la clause de révision existe bel et bien au bail. Il suffit, lorsque le locataire donne son préavis, de lui dire qu'il doit les augmentations de loyer depuis qu'il est là, mais pas au delà de 5 ans ? Pourquoi ? pour le punir de partir ?

J'espère, cependant, qu'un juge examinerait les 2 "sons de cloche" et trancherait en faveur du locataire si réellement le propriétaire n'a jamais eu l'intention de recourir à la clause de révision du loyer.

C'est sûr que si le propriétaire arrive avec x copies de courrier adressés en recommandé, et que le locataire s'est entêté à régler le loyer comme au premier jour, la donne n'est pas la même.

Mais dans ce cas là, pourquoi poster sur un forum ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **06/04/2010** à **09:57**

Bonjour.

@ Ma chère Loe,

Lorsqu'une créance existe, le simple fait (j'oppose "fait" à "droit") que le créancier, pour X raisons qui lui sont propres (laxisme? bienveillance temporaire?...), n'en réclame pas le remboursement, ne suffit pas à éteindre celle-ci.

Le créancier peut toujours se raviser [pression d'évènements (financiers?) nouveaux? influences familiales?...], ou se décider; tant qu'il est à l'intérieur du délai de prescription. Or la créance d'arriérés (d'augmentations cumulées) de loyers, existe; née, actuelle, certaine, chiffrable et exigible.

Et quid de la preuve du fait que le propriétaire n'ait jamais eu l'intention de majorer son loyer ?

@ Agreg.

Je vous déconseille, toujours et plus que jamais, de saisir le juge.

Par **aie mac**, le **09/04/2010** à **19:02**

Par **savoirvivre**, le **29/04/2010** à **19:36**

si, le propriétaire n'a pas le droit d'augmenter le loyer d'un coup sans de prévenir le locataire dans une forme ou autre !

voici un extrait d'un courrier recent:

En effet, si une clause d'échelle mobile a bien été stipulée dans le bail commercial, il s'avère que vous ne lui avez jamais réclamé auparavant la révision du loyer pour les années antérieures, c'est à dire :

- Pour la période du date 2005 au date 2006,
- Pour la période du date 2006 au date 2007,
- etc.
- etc.
- etc.

Au contraire, les quittances adressées au locataire étaient sans réserve et ne mentionnaient aucune indexation.

Il apparaît donc que vous avez renoncé tacitement à l'indexation jusqu'au date 2010.

A compter de cette date 2010, locataire prend acte que vous entendez appliquer la clause d'indexation.

(^^... le propriétaire va 3 fois reflechir, car il a raté d'annoncer l'indexation ^^ , car sans annocnciation annuel par quittances par exemple, il essaye d'un coup de profiter encore plus du locataire (si c'est le cas, la relation entre locataire et propriétaire est deja déréglé) ; et écrit par un avocat qui vous defend bien sur^^))