Image not found or type unknown

Augmentation du loyer par surprise et sans notification

Par **olivier vila**, le **03/12/2022** à **11:08**

Bonjour,

Je suis locataire depuis 2009, date anniversaire du loyer 1er juillet (bail de 3 ans, non meublé, contrat location loi 89-462 du 6 juillet 1989), et loyer inchangé depuis 3 ans. Depuis début 2022 transfert du mandat de gestion de mon propriétaire (particulier) à un certain xxxx *anonymisation* pour cause de problème de santé.

Je constate sur le site de xxxxxx que mon prochain appel de loyer a pris +5%, depuis novembre 2022, donc théoriquement je suis déjà redevable sur le mois précédent de l'écart ! Aucun courrier, ni AR ni autre, aucun mail, aucun appel !

Je fais le mort ? Ont-ils le droit d'augmenter en dehors de la date anniversaire le loyer, sans coup férir, et sans me le notifier (je l'ai découvert vraiment par hasard sur l'espace personnel de leur site) ? Le transfert de gestion (via un mandat auquel je n'ai jamais eu accès, droit privé oblige, le permet-il ?). S'agit-il d'une révision ou d'une revalorisation, ont-ils le droit de faire ? Y a -t-il un risque d'autre augmentation sur 2023, et si oui quand et à hauteur de combien ?... Quels sont mes droits en la matière ?

Je sais, beaucoup de questions ... car beaucoup d'angoisse.

Merci par avance de votre aide ...

Par **Visiteur**, le **03/12/2022** à **12:57**

Bonjour
Votre bail a-t-il prévu une révision annuelle ?
Si oui il peut être révisé selon l'indice IRL, MAIS 5% est bien trop élevé.
Consultez votre ADIL (c'est gratuit, pas besoin des sites payants...)

Par **Visiteur**, le **03/12/2022** à **12:59**

Réponse (gratuite) plus détaillée ici
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311

Par **olivier vila**, le **04/12/2022** à **18:37**

Dans mon cas seule la provision pour charges augmente comme composante de mon loyer, à hauteur de + 5%, la partie loyer elle reste inchangée ...

Par **Visiteur**, le **04/12/2022** à **21:40**

Donc ce n'est pas le loyer qui augmente !
Nouvelle réponse :
Relisez l'article 23 de la loi de 89 :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806687/2014-03-27#.

[quote]
Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

[/quote]

Par **janus2fr**, le **05/12/2022** à **07:51**

Bonjour,

Effectivement, il aurait été préférable de donner les bonnes infos dès le début...

Normalement, les provisions doivent être ajustées après la régularisation annuelle, avez-vous eu dernièrement une régularisation ?

Par **olivier vila**, le **05/12/2022** à **21:34**

BONJOUR

Pas de décompte de charges justifié à ce stade ni de régularisation annoncée, seule la ligne provision pour charges qui augmente sur mon appel de loyer (+5%).

Une précision sur la provision pour charges, si la hausse est justifiée (décompte annuel), est-elle plafonnée, bref peut-elle dépasser les 3,5% d'IRL, en d'autres termes est-elle

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

déconnectée du reste ?...

MERCI

CG du forum marques de politesse

Par **Visiteur**, le **05/12/2022** à **22:02**

BIS !
Relisez l'article 23 selon le lien donné plus haut.
La provision est actualisable en fonction de la depense réelle constatée ou du budget prévisionnel si copropriété.
L'indice IRL ne s'applique qu'au loyer.

Par **olivier vila**, le **06/12/2022** à **20:05**

Bonjour,

Merci à tous pour vos contributions et désolé pour les inexactitudes.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés