Image not found or type unknown

Trop versé pour le charges locatves

Par **MONCHOVET Claude**, le **11/05/2017** à **12:02**

Bonjour,

1/ mon contrat de location date de Février 1999 (loi du 6/07/1989 MODIFIÉE PAR LOI DU 21/07/1994).
Pour récupérer un trop versé de charges locatives, à combien d'années en arrière suis-je autorisée à remonter, en tant que locataire ?
2/ Quelle est la différence entre le mot renouvellement et le mot reconduction du bail? Mon bailleur augmente le loyer et emploie le terme de renouvellement du bail. Est-ce correct ?
merci d'avance.
Très cordialement
Claude MONCHOVET.

Par **Claire Michel**, le **11/05/2017** à **13:55**

Bonjour Claude,

1/ Ton propriétaire doit te fournir chaque année le décompte de charges, faisant apparaître un trop payé ou une demande de régularisation. Tu n'as jamais reçu ces décomptes ? La loi ne donnant aucun délai de prescription particulier, je pense qu'on peut partir sur une prescription classique de 5 ans.

2/ Le bail d'habitation loi du 06/07/1989 : l'article 10 dispose que "Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.
En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales."
Autrement dit, le renouvellement c'est lorsque le loyer a changé. Attention, si tu es en "zone tendue", le propriétaire ne peut pas le changer dans n'importe quelles conditions ! Pour vérifier cela : http://www.la-loi-alur.org/zone-tendue/

Bon courage !

Claire

Par **MONCHOVET Claude**, le **11/05/2017** à **14:05**

Merci Claire

Par **janus2fr**, le **11/05/2017** à **16:10**

Bonjour,
Attention, la prescription en matière de charges locatives est de 3 ans et non de 5 (depuis mars 2014).
Je conseille à Claire Michel de relire la loi 89-462...

[citation]Article 7-1

Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

[/citation]
[citation]Le bailleur peut réclamer jusqu'au 27 mars 2017 les arriérés antérieurs au 27 mars 2014 dans la limite de 5 ans à compter de la date de réclamation.

Par exemple, en août 2016, un bailleur peut remonter jusqu'en août 2011 pour récupérer une dette de loyer née avant le 27 mars 2014.

Au-delà du 27 mars 2017, tous les arriérés de loyer et/ou de charges nés avant le 27 mars 2014 et qui n'ont pas été réclamés par le bailleur sont perdus.

Par exemple, pour une dette née en janvier 2012 :

en février 2017, le bailleur peut réclamer les arriérés en remontant jusqu'en février 2012
en avril 2017, le bailleur ne peut pas réclamer les arriérés nés entre janvier 2012 et le 26 mars 2014.

À noter :

cette règle s'applique également au locataire qui a payé trop de charges et souhaite se faire rembourser le trop versé.[/citation]
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F479

Par **janus2fr**, le **11/05/2017** à **16:22**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[citation]Attention, si tu es en "zone tendue", le propriétaire ne peut pas le changer dans n'importe quelles conditions ![/citation]
Il n'y a pas qu'en zone tendue, une modification de loyer est toujours très encadrée.
- L'indexation annuelle est encadrée par l'indice IRL.
- L'augmentation pour loyer sous évaluée est encadrée par la procédure de l'article 17-2 :
[citation]II. ? Dans les zones où ne s'applique pas l'arrêté mentionné au I de l'article 17, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent II, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent II et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.[/citation]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés