



Chantage de mon bailleur augmentation loyer de plus de 30%

Par **Charlii**, le **22/09/2014** à **23:13**

Bonsoir,

Voilà j' ai signer un bail en 2005.. Montant 305€ pour un petit studio..

Il n est pas mentionner charges comprises et la dame de l agence me dit verbalement que les charges sont offertes...

Le loyer augmente qq années plus tard sans tenir compte de l'irl...

Ce qui a jouer en ma faveur de 2005 a 2012..

Je reçois un courrier la semaine dernière avec une augmentation de 30 % que je lui conteste..

Ma propriétaire dit qu elle se fout de la loi et de l irl et que si je ne paye pas ce qu elle veut

elle me fera payer les charges et les arriérés de loyer sur cinq ans ... Et que si elle m

augmente encore l année prochaine je devrais me plier sous cette menace sinon payer ses arriérés.... Que faire partir maintenant En sachant que je devrais payer un jour ?

Merci

Par **janus2fr**, le **23/09/2014** à **08:20**

Bonjour,

Vous ne précisez pas si c'est un meublé ou une location vide...

Par **Charlii**, le **23/09/2014** à **09:14**

Vide

Par **janus2fr**, le **23/09/2014** à **10:28**

Donc en vide, un loyer "charges comprises" n'existe pas !

Vous êtes obligatoirement sous le régime des charges réelles.

Votre bailleur peut donc effectivement faire une régularisation de charges sur les 5 dernières années.

Pour les arriérés de loyer, ce n'est plus possible en revanche depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Seule une mise à niveau du loyer reste possible en calculant avec toutes les

indexations dues à l'IRL (si le bail comporte bien une clause d'indexation), et ceci jusqu'à mars 2015, après, ce ne sera plus possible...

Par **Charlii**, le **23/09/2014** à **11:09**

Pourtant nouvelle loi alur

Ce qui change maintenant

Pour tous les contrats de location y compris ceux conclus avant la loi

Charges locatives (les pièces justificatives des charges doivent être tenues à la disposition du locataire pendant 6 mois).

Délais de prescription (ce délai passe désormais à 3 ans pour les impayés de loyers ou de charges ou toute action dérivant d'un contrat de location ; par contre, pour les réévaluations annuelles de loyer, le délai passe à 1 an).

Par **janus2fr**, le **23/09/2014** à **13:26**

[citation]Délais de prescription (ce délai passe désormais à 3 ans pour les impayés de loyers ou de charges ou toute action dérivant d'un contrat de location ;[/citation]

Comme tous les changements de délai de prescription, il y a une mécanique à suivre.

Les dettes existantes au moment du passage de la loi restent avec le délai de prescription précédent, ici 5 ans.

[citation] Arriéré de loyers et/ou de charges

Arriéré constitué depuis le 27 mars 2014

Tout arriéré de charges ou de loyers dû après le 27 mars 2014 peut être réclamé par le bailleur pendant 3 ans.

Par exemple, une dette de loyer datant de juillet 2014 peut être exigée jusqu'en juillet 2017.

À noter : cette règle bénéficie également au locataire qui a payé trop de charges et souhaite se faire rembourser le trop versé.

Arriéré constitué avant le 27 mars 2014

Jusqu'au 27 mars 2017 le bailleur peut réclamer les arriérés antérieurs au 27 mars 2014 dans la limite de 5 ans à compter de la date de réclamation. Le locataire bénéficie également de cette règle en cas de trop versé.

Exemples :

- en mars 2015, un bailleur peut remonter jusqu'en mars 2010 pour récupérer une dette de

loyer née avant le 27 mars 2014

- en janvier 2017, un bailleur peut remonter jusqu'en janvier 2012 pour récupérer une dette de loyer née avant le 27 mars 2014

Attention : 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 sont perdus.

[/citation]

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F479.xhtml>