



ratrapage augmentation de loyer

Par **gerardaix**, le **25/02/2011** à **12:58**

Bonjour,

Mon propriétaire a effectué en 2008 un rattrapage de loyer de 5 ans, ce qui est semble t-il son droit. ceci s'est concrétisé par une augmentation de loyer de 100 euros par mois. Depuis cette date, 2008, aucune augmentation demandée, mais je reçois ce jour une lettre recommandée avec rappel de loyers dus depuis 2008.

Ce rappel est il légal compte tenu du précédent.

De plus il y aurait eu dans l'immeuble une surconsommation d'eau (pas de compteurs individuels) et le propriétaire me demande 275 euros, alors que ma consommation antérieure est de 80 euros par ans, pas de facture justificative fournie ni tableau de répartition de ces charges entre les locataires de l'immeuble ?

merci de vos réponses, cordialement

Par **Domil**, le **25/02/2011** à **14:33**

Il appartient au locataire de faire l'augmentation annuelle de loyer (si prévu au bail), donc s'il ne le fait pas le bailleur peut revenir en arrière sur 5 ans.

Concernant les charges locatives, le bailleur doit régulariser tous les ans en produisant les justificatifs de la régularisation (en général, les comptes de la copropriété). Le locataire a un mois pour demander, en LRAR, de consulter (et non d'en avoir copie) les pièces des justificatifs (c'est à dire là les factures)

Par **gerardaix**, le **25/02/2011** à **15:45**

Je crois avoir lu que l'augmentation du loyer, même prévue dans le bail est à l'initiative du bailleur, mais ma question est de savoir si le bailleur peut utiliser le droit de régularisation du loyer (5 ans) plusieurs fois, car il l'a déjà fait antérieurement, est ce que cette possibilité offerte au bailleur, ne l'est pas dans le cadre d'une gestion fantaisiste ou d'un oubli, et de ce fait utilisable une seule fois ??

merci pour votre réponse

Par **Domil**, le **25/02/2011** à **22:36**

[citation]Je crois avoir lu que l'augmentation du loyer, même prévue dans le bail est à l'initiative du bailleur,[/citation]

Non. La loi de 89 dit que le locataire est obligé de payer le loyer convenu dans le bail donc le loyer initial + ses augmentations si prévues au bail. La jurisprudence dit explicitement que le bailleur qui ne demande pas l'augmentation ne perd pas son DROIT à un loyer indexé.

et oui, il peut revenir sur toutes les années où vous n'avez pas payé le loyer en entier, dans la limite de 5 années à chaque fois. L'erreur vient du locataire. On peut, pour le bailleur, parler de négligence, faisant que le locataire obtiendra, en justice, un échelonnement pour payer les reliquats de loyer s'ils sont importants.