



Rappel de loyer sur années antérieures

Par **DRONET**, le **10/12/2009** à **09:41**

Bonjour,rrnJe suis locataire depuis septembre 05 d'un appartement, et je paie mes loyers auprès d'un cabinet immobilier.rnLa révision du loyer est prévue dans mon contrat de location en fonction de l'indice national du coût de la construction chaque année le 23/09.rnA ce jour aucune augmentation de loyer n'a été pratiquée par le cabinet. Je reçois hier un courrier très concis: "Suite à une mise à jour informatique, nous avons constaté que certaines augmentations n'avaient pas été effectuées. Aussi vous trouverez ci-joint l'avis de loyer sur lequel apparaît la régularisation."rnEt sur mon avis d'échéance de loyer du mois de décembre je découvre des rappels de loyer (de 10/06 à 09/07, de 10/07 à 09/08, de 10/08 à 09/09 et de 10/09 à 11/09), le tout pour un montant de 624.88 €.rnMon loyer de base était de 480.00 € et passe suite à la régularisation à 516.61 €.rnJe ne conteste pas forcément le montant, mais je souhaiterais savoir s'ils sont en droit de faire des rappels sur les années antérieures, sachant que la "non-révision" des loyers est une erreur qui leur incombe???rnComment dois je réagir, dois je leur envoyer un courrier, dois je saisir la commission de conciliation???rnMerci d'avancernrnCordialement

Par **fabienne034**, le **10/12/2009** à **09:55**

Bonjour, rnrnIls ne peuvent revenir en arrière mais peuvent augmenter le loyer en considérant non pas l'indice du bail mai l'indice d'y a deux ans maximumrnrnPar conséquent, la règle de 3 s'applique comme suit:rnrnLe nouveau loyer est égal:rnrnle loyer que vous payez x le nouvel indice divisé par l'indice de 2007 pour le même trimestrernrnpour tout savoir sur le droit du bail d'habitation:rnrn<http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm>

Par **jeetendra**, le **10/12/2009** à **10:01**

Bonjour, il n'y a rien d'illégal, en matière locative (loyer, charge) c'est la prescription quinquennale qui s'applique : article 2277 du Code Civil. Conclusion le rappel de loyers réclamé est justifié, surtout qu'il y a dans [fluo]votre bail une clause d'indexation, de révision du loyer, [/fluo]courage à vous,
cordialement.rnrn-----rnrnArticle 2277 du Code Civil :rnrn[fluo]Se prescrivent par cinq ans les actions en paiement :[/fluo]rnrnDes salaires ;rnrnDes arrérages des rentes perpétuelles et viagères et de ceux des pensions alimentaires ;rnrn[fluo]Des loyers, des fermages et des charges locatives ;[/fluo]rnrnDes intérêts des sommes prêtées,rnrn[fluo]et généralement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts.[/fluo]rnrn[fluo]Se prescrivent également par cinq ans les actions en répétition des loyers, des fermages et des charges locatives.[/fluo]

Par **DRONET**, le **10/12/2009** à **10:31**

Mais ils ont quand même commis une faute en n'appliquant pas la révision des loyers, ceux sont eux les professionnels... pas moi.rnNe puis je pas saisir un conciliateur en invoquant l'erreur du cabinet et demander une négociation??rnrnEn plus je n'ai aucun détail sur le calcul des rappels qu'ils me font, suis je en droit de leur demander?