



## Augmentation de loyer, quelle limite ?

Par **Takemiya**, le **02/06/2014** à **13:57**

Bonjour,  
Dans mon contrat de location une clause prévoit une augmentation de mon loyer.  
Mon propriétaire ne manque pas d'effectuer cette augmentation chaque année en se basant bien sur l'indice de l'INSEE.  
A l'origine, mon loyer est de 680€/mois charge comprise.  
Je suis actuellement à 734€/mois charge comprise.  
J'aimerais savoir jusqu'au le loyer va augmenter ?  
Parce que si je compte rester encore quelques années dans cet appartement, je vais finir par payer beaucoup plus cher que ce qui est pratiqué.  
Pour information, j'ai un appartement F2 de 52m<sup>2</sup> (ou 54 je ne sais plus). Avant celui ci, j'étais dans un appartement F3 d'environ 70m<sup>2</sup> pour 800€/mois.  
J'ai changé d'appartement pour avoir un loyer plus léger, mais je vais finir par ne plus avoir de différence. Je précise que je suis étudiant, que je vis en couple (PACS) et que mon amie est actuellement au chômage.  
Mon bail est sur 3ans, il a été renouvelé il y a 1an environ.  
Ai-je un recours pour que le loyer revienne à la normale ou en tout cas, qu'il cesse d'augmenter ?  
Merci d'avance

Par **Pingouin63**, le **02/06/2014** à **14:59**

Bonjour,  
hélas pour les locataires, la revue annuelle selon l'indice INSEE n'est pas plafonné. Ceci étant, si l'indice venait à baisser votre loyer baisserait aussi.  
De plus, je pense qu'une hausse de plus de 100€ en 3 ans n'est pas dû qu'à l'indice mais également à vos charges (vous indiquez un loyer charges comprises), et les charges n'ont, elles, rien à voir avec l'indice INSEE.  
Quelle a été l'augmentation du loyer hors charges? Quelle a été l'augmentation de vos charges?  
Bonne journée.

Par **Takemiya**, le **02/06/2014** à **15:12**

Bonjour,  
En effet, les charges augmentent également.  
Voici le détail des augmentations:  
2011: Charge 65€ (+5€) - Loyer +10.73€  
2012: Charge 75.39€ (+10.39) - Loyer +13.88€  
2013: Charge 83.65€ (+8.26) - Loyer +7.74€  
Visiblement les charges augmentent chaque année, c'est la première fois que j'ai une telle augmentation. Je vais devoir vérifier le détail de ces charges parce que je ne vois pas d'où provient l'augmentation...

Par **Pingouin63**, le **02/06/2014** à **15:18**

Si vous souhaitez avoir le détail des charges, votre bailleur (propriétaire ou agence) doit vous permettre de consulter les justificatifs des charges, de façon à ce que vous fassiez vos propres calculs.  
Cela peut parfois permettre de découvrir des fuites d'eau non décelables.  
Concernant les loyers, si vous voulez vous assurer que les indices sont respectés, vous pouvez vous rendre sur le site <http://www.pap.fr/argent/calculettes/revision-de-loyer> pour faire une simulation.  
Bonne journée.

Par **Takemiya**, le **02/06/2014** à **15:33**

Effectivement le propriétaire me fournit un document relatif aux charges. J'ai le détail des frais que le propriétaire a réglé.  
Dans le détail, je vois notamment des frais de "travaux", des frais pour l'interphone commun du bâtiment, des frais d'ascenseurs...  
Ceci me fait me demander ce qui est compris dans les charges ?  
Je pensais que ça correspondait seulement à l'eau et à l'entretien des poubelles communes...

Par **Pingouin63**, le **02/06/2014** à **15:42**

Les réparations des équipements qui ne sont utilisés que par les locataires (espaces verts, ascenseur, interphones / groom etc.) font partie des charges récupérables. La répartition est faite aux tantièmes, donc selon la superficie du logement. Idem pour l'enlèvement d'encombrants accumulés dans une cour notamment, d'où l'importance que chacun soit civil.  
Si vous avez le global, il vous faudra donc savoir le nombre de tantièmes dont vous disposez, afin de savoir si vous payez bien votre part et pas plus. Les caves et parkings éventuels comptent aussi.

Par **Takemiya**, le **02/06/2014** à **15:48**

Je pense que le calcul est bon parce que je vois effectivement le détail de tantième sur le document.  
Par contre, une année j'ai vu des frais d'intervention pour des VMC, notamment entretien VMC.  
Si je comprends bien, on considère qu'en tant que locataire j'utilise les VMC

de l'immeuble ?  
Merci pour ces précisions claires et rapides en tout cas !

Par **Lag0**, le **02/06/2014 à 17:24**

Bonjour,  
Vérifiez bien que l'on ne vous fait payer que les charges locatives et non pas toutes les charges de copropriété. Certaines charges restent uniquement pour le propriétaire, mais certains ne se gênent pas pour les demander au locataire.  
Vous pouvez aussi vérifier que l'augmentation des provisions pour charges (et non des charges) est correctement faite. Après chaque régularisation annuelle, le bailleur doit réévaluer les provisions à venir en divisant par 12 la régularisation et, en copropriété, en tenant compte de l'éventuel budget prévisionnel (qu'il doit alors vous fournir).

Par **Takemiya**, le **02/06/2014 à 17:57**

Bonjour Lag0,  
Comment je peux savoir si les charges sont locatives ou non ?  
En regardant de plus près le décompte de 2012, je vois des "charges câbles", le détail indique redevance numéricable. C'est une erreur selon vous ? (je précise que je n'ai jamais été client numericable)