



Valorisation des loyer et arriéré

Par **gloud**, le **08/01/2011** à **19:11**

Bonjourrrrrrrrje viens demander votre aide !!rrrrma propriétaire qui na jamais demander l'augmentation de mon loyer me demande aujourd'hui un arriéré de 5 ans en arrières de 1788.24 euro hord malgré mes calcul par rapport au indice de l'insee je ne trouve pas se résultat. je voulais savoir si celui ci est juste car elle me donne aucun détail. en a t elle vraiment le droit ?? d'après ses dire c'est à moi de valoriser le loyer chaque année j'ai vérifié dans mon bail il y a bien écrit qu'une hausse sera appliquée mais elle m'en a jamais fait la demanderrrje suis arrivé dans mon logement au 1er juillet 2006 et je paye 700 euro de loyer sur la Bretagne rrrrrn vous remerciant d'avance

Par **fabienne034**, le **08/01/2011** à **19:19**

BONJOUR,rrrrElle ne peut revenir que deux ans en arrière pour un rattrape d'augmentation de loyers même si elle a droit de demander un loyer impayé durant cinq ans rrrrrIl faut prendre l'indice insee de 2008 et l'actuel pour la règle de troisrrrrpour tout savoir sur le bail:rrrr<http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm>

Par **mimi493**, le **09/01/2011** à **00:34**

Pourquoi 2 ans pour récupérer les arriérés ????rrrrVotre bailleur a raison, c'est à vous d'appliquer l'augmentation annuelle, et non à elle de demander (c'est la loi, même si dans les faits, les bailleurs font la demande. Même s'ils ne le font pas, ça ne veut pas dire qu'ils ont renoncé à l'augmentation annuelle)rrrrIl faut donnerrr- date de signature du bailrr- date

indiquée sur le bail pour l'augmentation annuellern- trimestre de l'indice utilisé pour l'augmentation, indiqué sur le bail.rn- loyer sans charge indiqué sur le bail

Par **gloud**, le **09/01/2011** à **09:55**

Merci rnrnrnJe suis donc bien en tord. Mais le tarif j ai vraiment du mal a comprendre ses calculs..rnrn date du bail 1er juillet 2006 rnrn date d anniversaire pour augmentation annuelllern2eme trimestre rn700 euro de loyerrnrnmerci a vous

Par **mimi493**, le **09/01/2011** à **14:41**

Loyer nouveau = loyer ancien*indice de l'année/année de l'année précédenternIl y a eu un changement de type d'indice en 2008rnrn2007rnIndice1 2T 2005 : 102.6rnIndice1 2T 2006 : 105.45rn $700 \times 105.45 / 102.6 = 719.44$ euros de loyer au 01/07/2007 rnVous devez donc $19.44 \times 12 = 233.28$ rnrn2008 (le type d'indice change en février 2008)rnIndice2 2T 2006 : 111.98rnIndice2 2T 2007 : 113.37rn $719.44 \times 113.37 / 111.98 = 728.37$ euros de loyer au 01/07/2008rnVous devez donc $28.37 \times 12 = 340.44$ rnrn2009rnIndice2 2T 2007 : 113.37rnIndice2 2T 2008 : 116.07rn $728.37 \times 116.07 / 113.37 = 745.72$ euros de loyer au 01/07/2009rnVous devez donc $45.72 \times 12 = 548.64$ rnrn2010 rnIndice2 2T 2008 : 116.07rnIndice2 2T 2009 : 117.59rn $745.72 \times 117.56 / 116.07 = 755.49$ euros de loyer au 01/07/2010rnDonc vous devez 55.49 euros par mois si on pense qu'elle demande pour l'année 2010 et qu'elle vous envoie le bon loyer pour janvier 2011, ça fait $55.49 \times 6 = 332.94$ rnrnSoit vous devez 1455.30 euros d'arriérés et le loyer de janvier jusqu'à juin inclus est de 755.49 euros.rnça ne correspond pas à ce qu'elle vous demande (arriérés + loyer de janvier = 2210.79 euros donc plus que ce qu'elle demande, si elle inclut le loyer de janvier, moins si elle ne l'inclut pas)rnrnSouvent les bailleurs ne faisant pas l'augmentation ne font pas non plus les régularisations de charges. Il faudra aussi l'exiger et demander que la provision de charges soit recalculés soit le douzième de l'exercice précédentrnrnPour info, 2011rnIndice2 2T 2009 : 117.59rnIndice2 2T 2010 : 118.26rn $755.49 \times 118.26 / 117.59 = 759.79$ euros de loyer au 01/07/2011

Par **gloud**, le **09/01/2011** à **19:09**

Merci beaucoup je comprend mieux !!!rnrnje vais également demander pour les charges alors ça m évitera de sortir une grosse somme d un coup une nouvelle fois.rnrnmerci encore a vous !rnrnbonne soirée