



Complément de charges et augmentation loyer

Par sarah06

Bonjour,
Mon questionnement porte sur une demande de complément de charge et d'augmentation de loyer de mon propriétaire.

Je suis locataire depuis juillet 2018, bail de 3 ans, reconduction tacite, comportant une clause de révision annuelle selon IRL. C'est un logement avec loyer conventionné (anah).

1) Le propriétaire m'a indiqué que la copro/syndic n'a pas fait de régularisation de charge depuis 2018. Il a donc reçu la régularisation au mois de janvier. (C'est ma première location en France, je n'étais pas du tout au fait de ce système.) Il me demande le paiement d'un complément de charge depuis juillet 2018. Selon ma compréhension des textes, le propriétaire peut réclamer le complément de charge datant de 3 ans. Je n'ai encore reçu aucune demande écrite/aucun justificatifs. Si je reçois la demande et les justificatifs en février 2025, je dois donc payer le complément de charge de février 2022 à février 2025 ? Quelle date est prise en compte ?

Est-ce que le fait qu'il est reçu les documents en janvier change la prescription de la dette ?

2) Le propriétaire effectue chaque année une révision annuelle du loyer selon IRL, comme indiqué dans le bail. Il m'a informé que la convention anah qui le lie à l'état se finalise en février. Il souhaite donc augmenter de 30% le loyer, en plus de la révision annuelle. Selon mes recherches le bail en cours à la date de fin de la convention se poursuit aux mêmes conditions. Le propriétaire ne peut donc pas demander une augmentation du loyer en dehors de la révision annuelle jusqu'à la fin de mon bail en juillet 2027 ?

Merci d'avance des éclaircissements que vous pourrez m'apporter.
Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Faisant l'hypothèse que c'est une location vide soumise à la loi 89-46.

1) c'est la date d'approbation des charges par l'AG qui les rend exigibles. C'est aussi le point de départ de la prescription. Vous devez donc payer cette régularisation de charges, même si tardive, en déduisant les provisions déjà versées.

Vous pouvez demander

- à étaler la somme sur 12 mois
- à consulter les justificatifs (factures) pendant 6 mois
- à recalculer la provision mensuelle en conséquences

Votre demande doit être adressée au bailleur par courrier RAR.

cf article 23 de la loi 89-462.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

2) non, il n'est pas autorisé d'augmenter le loyer autrement que par révision selon l'IRL, sauf travaux d'amélioration ou éventuellement la procédure prévue à l'article 17-2 (loyer manifestement sous-évalué) mais ce n'est pas 30% qui sort d'un chapeau, il doit fournir des références.

Lire ces liens :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311[/url]

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312[/url]

Vous pouvez aussi vous renseigner auprès de votre ADIL.

Par sarah06

Merci de votre réponse.

Afin d'être sûr d'avoir bien compris, la procédure prévue à l'article 17-2 , la hausse du loyer pour cause de loyer sous évalué ne peut donc se faire que lors du renouvellement du bail ? Dans mon cas en juillet 2027 ?

Par yapasdequoi

Article 17-2

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

I. - Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.
(etc)