



## Revalorisation annuelle de loyer

-----  
Par Mand

Bonjour à tous,

Je suis locataire depuis janvier 2021. Aujourd'hui je viens de recevoir la revalorisation annuelle de mon loyer.

Mon loyer initial était de 390? hors charges (hc).

A partir de mars 2022, mon loyer est passé à 394.32? (hc).

A partir de mars 2023, il a été de 412.92? (hc).

D'après les résultats d'un simulateur, en fonction de l'indice INSEE propre à mon bail, mon loyer devrait être à partir de ce mois de mars 2024 de 427.36 ? hc avec le bouclier tarifaire en place à 3.5%. Hors mon propriétaire m'indique un loyer à 431,97? hc.

Mon loyer actuel ne devrait-il pas être inférieur à la somme demandée d'autant que l'année dernière j'avais déjà constaté une augmentation supérieure au 3.5% ?

Etes-vous d'accord avec ce que j'expose ? Selon vous, quel serait le "vrai" montant de loyer ?

Merci aux participants.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pouvez vous préciser ce qu'indique exactement la clause de révision sur votre bail ? (indice, date, etc)

Et aussi lire cette page :

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

-----  
Par Mand

Je ne possède plus l'exemplaire du bail malheureusement. Les revalorisations étant effectuées au 1er avril de chaque année et mon occupation datant de janvier 2021, l'indice serait de 130.52 ou 130.69

-----  
Par yapasdequoi

Vous n'êtes donc plus locataire de ce logement ?

Si vous n'avez plus le bail, il sera compliqué de faire valoir une quelconque contestation...

-----  
Par Mand

Je suis toujours locataire de ce bail.

-----  
Par yapasdequoi

Il faudrait demander au bailleur une nouvelle copie ou retrouver votre exemplaire. Vous n'arriverez à rien sans ce document de référence.

A toutes fins utiles j'espère que vous avez mieux conservé votre état des lieux d'entrée et vos quittances.

-----  
Par Mand

Je n'arrive pas à mettre la main dessus et ça m'étonne que ces documents aient pu être jetés. Ils sont sûrement quelque part.

edit : je viens de retrouver les documents.

--> loyer révisé tous les 1er février.

--> valeur du 3eme trimestre 2020, soit 130.59

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il y a bien une erreur de revalorisation.

Vos loyers auraient dû être ceci en appliquant l'IRL T3:

2024 421,18

2023 406,96

2022 393,23

2021 390,00

Vous pouvez contester jusqu'à 3 ans. Il est donc maintenant urgent d'envoyer un courrier RAR au bailleur réclamant le trop perçu et de remettre votre loyer à la valeur légale selon la variation de l'IRL T3 conformément au bail.

Plus de détails auprès de votre ADIL.

-----  
Par Mand

Je vous remercie pour ce travail de revalorisation qui me montre que mes doutes étaient fondés.

J'avoue que demander ce genre de chose à un propriétaire est pénible.

Sur ce, je viens de contacter l'ADIL de mon département et je serai contacté par un juriste d'ici 72 H.

-----  
Par Mand

Mais, est-il logique d'augmenter le loyer en mars alors que le bail stipule une revalorisation au 3ème trimestre, donc logiquement en juillet ?

-----  
Par janus2

Mais, est-il logique d'augmenter le loyer en mars alors que le bail stipule une revalorisation au 3ème trimestre, donc logiquement en juillet ?

Bonjour Mand,

La revalorisation du bail est prévue au 1er février avec l'indice IRL du 3ème trimestre (dernier indice publié en janvier), c'est ce qu'indique le bail.

-----  
Par Mand

Merci pour cette réponse.

-----  
Par yapasdequoi

S'il a été revalorisé en mars plutôt qu'en février, il faudra en tenir compte pour calculer le trop perçu à réclamer.

-----  
Par Mand

Merci

-----  
Par Mand

Sur ce site, j'ai pu calculer les loyers depuis mon installation dans les lieux :  
[url=https://www.inc-conso.fr/content/logement/calculez-laugmentation-de-votre-loyer]inc-conso.fr/content/logement/calculez-laugmentation-de-votre-loyer[/url]

Selon ce simulateur mes loyers auraient dû être fixés ainsi :

01/01/20:::390 ?/Mois:::3ème trim 2020:::(130,59)  
01/01/22:::395,04 ?/Mois:::3,24 ?:::3ème trim 2021:::(131,67)  
01/01/23:::408,84 ?/Mois:::13,8 ?:::3ème trim 2022:::(136,27)  
01/01/24:::423,12 ?/Mois:::14,28 ?:::3ème trim 2023:::(141,03)

Par ailleurs, Je viens de constater que le diagnostique energetique (DPE) n'est plus valable depuis quelques mois. Les modalités de calculs pour classer les logements sont différents désormais (mon logement est actuellement classé E) et mon bail ayant été reconduit par tacite reconduction cette année, J'ai la possibilité de demander à mon propriétaire qu'il fasse faire un nouveau DPE :

Les baux conclus depuis le mois d'août 2022 sont concernés, et le seront également progressivement ceux en cours de location, lors de leur renouvellement ou de leur tacite reconduction.

Qu'en pensez-vous ?

-----  
Par yapasdequoi

Je n'ai pas trouvé les mêmes valeurs avec une règle de 3. Il y a erreur quelquepart...

Commencez par vérifier avec votre ADIL. Avez vous pris rendez vous ?

-----  
Par Mand

J'ai pourtant utilisé le simulateur indiqué. Vous trouvez en plus ou en moins sur les loyers ?

Oui, j'ai eu ce matin une juriste de l'ADIL. C'est elle qui ma indiqué le simulateur et qui m'a répondu pour le DPE et qui a ajouté que les sommes pouvaient être réclamées avec une LR/AC.

-----  
Par yapasdequoi

J'ai indiqué les résultats de mon calcul plus haut. Mais je n'affirme pas avoir raison. Vérifiez le calcul avant de réclamer.

Et vous pouvez demander au bailleur de justifier que le DPE n'est pas en F ou G.

-----  
Par yapasdequoi

Et via le simulateur, j'ai renseigné les mêmes éléments et trouve ceci, ce qui est quasiment le même résultat que j'avais donné.

Date	Loyer	Variation	Indice de référence
01/01/2021	390 ?		3ème trimestre 2020 (130,59)
01/01/2022	393,23 ?	3,23 ?	3ème trimestre 2021 (131,67)
01/01/2023	406,97 ?	13,74 ?	3ème trimestre 2022 (136,27)
01/01/2024	421,19 ?	14,22 ?	3ème trimestre 2023 (141,03)

Vous avez mal recopié ou il y a une autre anomalie.

-----

Par Mand

J'avais fait une erreur en utilisant le simulateur. J'ai indiqué 2020 alors que je suis entré en 2021. Par conséquent, mes chiffres obtenus ensuite sont bien comme les vôtres.

-----  
Par yapasdequoi

Attention, la prescription est de 3 ans.

-----  
Par Mand

2021-2024, ça devrait être bon.

-----  
Par yapasdequoi

Mais ne tardez pas car l'interruption de la prescription nécessite la saisie du tribunal.

-----  
Par Mand

2021 ne pose pas de problème pour le montant du loyer puisqu'il est non revalorisé. donc, ça fait commencer en 2022 les revalorisations en erreurs.

J'ai calculé le montant indûment perçu, il n'est pas élevé.

Je vais proposer ce tableau des bons montants de loyers à mon propriétaire. Je ne sais pas si je fais bien d'indiquer les dates de février à mars, ça risque d'embrouiller pour le calcul, non ? Comment procéderiez-vous ? Année calendaire ?

[img]<a href="https://ibb.co/Y2S5tTq"></a>[/img]