



Augmentation de loyer

Par Sosolele

Bonjour j'ai aménagé il y a un an et ma propriétaire a augmenté le loyer de 22€ plus les charges aussi on a augmenté c'est énorme...à ce rythme dans 5 ans je vais payer une blinde ...

Par Burs

Bonjour,
quel était le montant de votre loyer précédent ?

Par AGeorges

Bonjour Sosolele,

En standard, les augmentations de loyer sont basées sur l'IRL. Du fait de l'inflation, cet indice a fortement augmenté et il y a eu un plafonnement à 3.5%.

Si vous avez subi une augmentation de loyer de 22€, c'est que votre loyer de base était de l'ordre de 630€.

Dans ce cas-là, tout est normal.

Si votre loyer est nettement inférieur, alors votre bailleur s'est trompé. Mais sans plus d'information, il n'est pas possible de vous dire ce qui serait correct. Vous pouvez d'ailleurs le calculer vous-même en appliquant 3.5% à votre loyer.

Pour les charges, s'il s'agit d'une provision, toute augmentation doit être justifiée. Le bailleur doit vous adresser les justificatifs annuels des charges de l'année écoulée et s'il s'avère que ce que vous avez payé n'est pas assez, alors vous devez rembourser la différence et ensuite, le bailleur augmente les charges pour l'année suivante.

N'oubliez pas que les charges ne sont pas un revenu pour le bailleur. C'est seulement le remboursement des frais dits "locatifs" qu'il a payé pour vous. La loi définit très précisément ce qui est locatif et ce qui ne l'est pas.

Par Sosolele

Bonjour merci beaucoup mon loyer était de 650 euros

Par Sosolele

Mon loyer il y a un an était de 650€ il est passé à 672€

Par Burs

C'est donc règlementaire. Pour les charges voir le message précédent

Par Sosolele

Ouiii bien sûr je sais bien je dis juste que c'est énorme et qu'un locataire peut vite se retrouver avec un loyer qui est juste trop haut pour une petite location dans quelques années le loyer sera de plus de 700€ ce qui ne sera plus justifiable pour le bien louer...

Par AGeorges

Sosolele,

Vous raisonnez à valeur fixe de l'argent. Nous sommes dans une période d'inflation forte (6,1% en 7.2022, 6,3% en 02.2023 et 4,8% en 8.2023). La raison principale est la crise sanitaire pendant laquelle la planche à billets a fonctionné sans contrepartie économique. Il faut donc un peu de temps pour revenir à une inflation plus normale. En 2015, l'inflation était 0.

Quand l'argent perd de sa valeur, les salaires sont augmentés, les retraites aussi (parfois) et il y a donc une compensation.

Quand l'argent vaut moins, alors il en faut plus pour avoir la même chose !

Avec une augmentation limitée à 3.5%, vous ne devez pas vous plaindre, car le loyer que vous avez payé a perdu 6% de sa valeur. Votre bailleur a donc touché 2.5% en moins.

Ce n'est donc pas vous qui êtes à plaindre.

A titre indicatif :

Depuis 1901, les prix ont été multipliés par environ 2800.

Votre loyer a été multiplié par 1,035 sur un an.

Par Sosolele

Je résonne comme une personne normale qui a peu de revenus!!!!mais merci beaucoup pour votre réactivité bonne journée

Par AGeorges

Sosolele,

Justement, notre société est faite de telle façon que ce sont ceux qui ont les plus faibles revenus qui bénéficient des ajustements de l'inflation en premier.

Le SMIC a progressé de 2.2% en mai 2023 et devrait bouger en janvier 2024. Par rapport au loyer, il manque encore 1,3% sur cette période. Et les syndicats se battent, à raison pour ça.

Disons que, sur ces bases, une augmentation que vous constatez de 22? n'est en fait que d'environ le tiers, soit 7?. Mais bien sûr, tout cela est difficile à intégrer dans la vie quotidienne.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quelques références utiles pour compléter ...

Je confirme que la révision annuelle des loyers est calculée selon l'IRL (MAIS uniquement si c'est prévu dans le bail, en général c'est le cas):

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723[/url]

Vous pouvez comparer votre loyer 2022 à d'autres biens similaires dans votre commune (données 2022)

[url=https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers#e1]https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers#e1[/url]

Si votre loyer est au dessus de la moyenne de votre zone, vous pouvez chercher moins cher à proximité. Le bailleur trop gourmand aura du mal à garder longtemps ses locataires.

Vous pouvez aussi contactez votre ADIL pour toutes questions relatives à votre logement, ou encore la CAF pour des aides au logement.

Par Sosolele

Merci beaucoup pour votre réponse constructive ouiiii j'ai regardé au tour de chez moi les biens équivalent et oui il est au dessus j'ai contacté ma propriétaire pour lui en parler bonne journée

Par Burs

Mais les prix sont libre. il faut se dire que l'on va vers une grave crise de l'immo. Moins de construction, plus de normes pour les anciens logements, des locataires qui ne paye plus, etc tout ceci fait en sorte que les bailleurs louent de plus en plus en Saisonnier ou a la nuitée. Tout ceci n'a rien de juridique mais perso je trouve la situation très inquiétante .

Par yapasdequoi

@Sosolele

En parler avec la propriétaire ne changera sans doute rien. Vous avez signé le bail à un certain loyer, et ensuite elle a le droit de l'augmenter dans la limite de l'IRL, ce qui est ici le cas.

Vu la crise du logement, si vous partez, elle trouvera facilement un autre locataire qui acceptera ce loyer.

Par contre savoir que votre loyer est au dessus de la moyenne vous permet de réfléchir à déménager pour prendre un logement moins cher.

@Burs

J'ai la même crainte. La crise du logement ne va pas s'arranger et on se précipite aveuglément vers une nouvelle loi de 48...