



Date d'exécution irl

Par clem3006

Bonjour,
Mon bail prévoit une révision du loyer le 1er janvier selon l'irl du 2ème trimestre.
Mon propriétaire m'a informé cette semaine d'une révision du loyer sur la base de l'irl publié le 13 de ce mois-ci, à partir du 1er juillet.
Peut-il appliquer l'augmentation sur le loyer le 1er juillet alors que l'indice n'est publié que le 13 juillet ?
Cordialement
Clément XXXXXXXXX anonymisation

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est bien un bail d'habitation principale soumis à la loi n°89-462 ?

Votre loyer a-t-il déjà été augmenté au 1er janvier 2023 ?
Si oui, il n'est pas légal d'augmenter à nouveau en Juillet de la même année.
"I. ? Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat."

Si non, l'augmentation est bien prévue au bail, mais ne s'applique qu'à compter de la demande.
"Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande."

Cf article 17-1 de la loi n°89-462

Par AGeorges

Bonjour Clem,

Mon bail prévoit une révision du loyer le 1er janvier selon l'irl du 2ème trimestre.

Un peu curieux, le 2ème trimestre (d'avant) étant très en retard par rapport au 1er janvier d'après. Usuellement, le décalage n'est pas si important, au 1er janvier, l'indice du 3T d'avant a déjà été publié ...

En principe, le bail fixe la valeur de l'IRL concerné, ce qui vous permet de vérifier.
Selon cette rédaction du bail, vos révisions de loyer sont autorisées tous les 1er janvier 'n' en comptant la variation de l'indice IRL entre ceux du 2T de n-2 et n-1.

Le 1er janvier 2023, votre augmentation POTENTIELLE de loyer était donc basée sur la progression de l'IRL entre le 2T2021 et le 2T2022. Soit 3,6%.
Vous appliquez donc +3,60% à la valeur de votre loyer au 1er janvier 2022, pour calculer celui que votre bailleur aurait pu réclamer à partir du 1er janvier 2023.

Mon propriétaire m'a informé cette semaine d'une révision du loyer sur la base de l'irl publié le 13 de ce mois-ci, à partir du 1er juillet.
(qui est probablement celui du 2e trimestre 2023)

Cela ne fonctionne pas comme cela.
Je vous ai indiqué comment calculer votre loyer POTENTIEL à partir du 1er janvier 2023. Pourquoi le mot POTENTIEL ?
Simplement parce que cela n'est valide que lorsque le propriétaire demande cette augmentation.

Si donc, au lieu de demander l'augmentation en fin décembre 2022, le bailleur ne vous la demande que le 14 juillet, l'augmentation de 2023, calculée au 1er janvier, ne sera applicable qu'à compter du 1er août (et donc calculée AVEC l'indice IRL du 2T2022 comme indiqué).

Parce qu'il n'a pas demandé son augmentation dans les délais légaux, votre bailleur a PERDU toutes les augmentations des 7 premiers mois de l'année.

Ce qui ne l'empêchera pas de vous demander l'augmentation 2024 en décembre 2023, pour application au 1er janvier 2024.

Mais vous aurez gagné de ne pas avoir d'augmentation pendant les 7 premiers mois de 2023, voire avant.

Par janus2

Mon bail prévoit une révision du loyer le 1er janvier selon l'irl du 2ème trimestre.

Mon propriétaire m'a informé cette semaine d'une révision du loyer sur la base de l'irl publié le 13 de ce mois-ci, à partir du 1er juillet.

Bonjour,

Non, ce n'est pas comme ça que cela se passe. L'indice IRL du 2ème trimestre 2023 servira pour l'indexation de janvier 2024. Pour cette année, l'indexation qui aurait dû être faite en janvier dernier (mais qui peut toujours être faite s'il elle ne l'a pas été), est basée sur les indices IRL du 2ème trimestre 2022 et 2021.

Par AGeorges

Bonjour Janus

Pour cette année, l'indexation qui aurait dû être faite en janvier dernier (mais qui peut toujours être faite s'il elle ne l'a pas été)

Cette phrase n'est pas erronée, mais elle peut se comprendre avec de la rétroactivité, ce qui n'est pas le cas et doit être précisé.

En plus "du être faite" impliquerait un caractère obligatoire de l'indexation. "pu être faite" me paraît plus approprié.

Par janus2

De l'art de sodomiser les diptères...

Par AGeorges

Un superviseur qui ne respecte pas les CGU !

Allez-vous vous censurer vous-même ?

Par janus2

Un superviseur qui ne respecte pas les CGU !

Pouvez-vous préciser ?