



## Hausse de loyer

-----  
Par Michelleca1230

Bonjour tout le monde !

Je viens vers vous dans le but d'avoir des informations ou des conseils pour ma situation actuelle:

Je suis locataire, j'ai toujours réglé mon loyer à temps, mon propriétaire n'a jamais eu de problème venant de notre part et cette année il a décidé dans un premier temps d'augmenter le loyer de 3,5% pour raison d'inflation il y'a 2 mois, ensuite il compte faire une augmentation du à l'indice de construction 2022 à partir de janvier 2023. Le propriétaire n'est pas du tout arrangeant malgres que de nos temps il n'est pas facile de trouver de bon locataire ne causant aucun problème depuis plus de 7 ans. Ma question est, il y'a-t-il une possibilité de refuser cette nouvelle hausse de loyer ? Le coût du logement devient ingerable pour moi et je n'ai pas encore trouver de nouveau logement pour déménager, merci beaucoup d'avance pour votre aide !

-----  
Par Henriri

Hello !

Michelleca il faut relire attentivement la clause de révision de votre loyer dans votre bail et la comparer avec ce que votre bailleur annonce pour déterminer ce qu'il a le droit ou pas d'enchaîner comme augmentations de votre loyer.

Sans compter qu'actuellement il y a aussi une limitation provisoire du maximum d'augmentation que peut appliquer un bailleur.

A+

-----  
Par janus2

il a décidé dans un premier temps d'augmenter le loyer de 3,5% pour raison d'inflation il y'a 2 mois,

Bonjour,

Une augmentation de loyer "pour raison d'inflation", cela n'existe pas ! Si les choses vous ont été présentées ainsi, vous pouvez refuser.

Les augmentations de loyer sont très encadrées. Seule l'indexation annuelle, si elle est prévue au bail, est possible. Et il existe aussi une procédure pour les loyers sous-évalués, mais c'est autre chose...

-----  
Par AGeorges

Bonjour Michelle,

Sauf cas particulier (à préciser), vous relevez de la loi de 89 sur les locations (vides).

Quand vous signez votre bail, un loyer est indiqué et accompagné d'un indice de référence (généralement le trimestre d'avant la date de signature) dit IRL. Un indice est, par exemple, "152,3" (au hasard). Si votre bail contient une clause d'indexation annuelle, le propriétaire pourra vous demander une augmentation UNE FOIS par an, à la date anniversaire. Il prend alors l'indice IRL d'un an après et applique la variation :

(Loyer x nouvel indice) / ancien indice.

et on arrondi à l'euro le plus proche.

On trouve les indices facilement sur le net.

Par ailleurs, AUCUNE augmentation ne peut être rétroactive.

Si votre date anniversaire de bail est en MAI, et que le propriétaire vous demande une augmentation courant OCTOBRE, il aura perdu tous les mois avant NOVEMBRE.

S'il n'y a pas d'augmentation pendant deux ans, par exemple, une augmentation ultérieure ne sera valide que par

rapport à la dernière année ...

Certains propriétaires croient qu'ils peuvent faire n'importe quoi. Ne vous laissez pas faire.

Sur les règles ci-dessus, vous calculez votre nouveau loyer tel que la loi en décide, et si vous avez versé plus avant, vous calculez la régularisation et vous versez le loyer qu'il faut, mais pas plus.

Et si vous avez besoin de plus de détails, demandez-les ici.

-----  
Par Michelleca1230

Bonjour,

Merci beaucoup à tous pour vos réponses, je vais bien relire mon contrat afin de prendre note de tout ça et je reviendrais vers vous !

-----  
Par Michelleca1230

Alors du coup j'ai relu le bail, il a été fait en 2016 pour une durée de 3 ans, mais depuis ça le bail n'a pas été refait, le propriétaire disait que ce n'était pas nécessaire et j'avoue qu'à ce moment je n'avais pas cherché à comprendre. En tout cas ce que je sais c'est que pendant les 3 ans du bail, aucune hausse n'a été demandée par lui. Dites moi ce que vous en pensez svp. Merci d'avance !

-----  
Par Pierrejacques11

Bonjour, pas besoin de nouveau bail. Concernant l'augmentation de loyer, reprenez le message d'AGeorges.

-----  
Par kang74

Bonjour

Il faut relire le bail pour voir si une hausse est prévue, à quelle date etc .

Attention à ne pas confondre la hausse du loyer, et l'augmentation des provisions ou du forfait de charges .

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Michelle,

Sans action ni du locataire, ni du propriétaire, le bail se renouvelle tout seul pour une nouvelle période de trois ans.

Et si le propriétaire ne vous a rien demandé pendant trois ans, il est trop tard pour le faire, et vous n'aurez à supporter qu'au plus une augmentation d'une année.

Vous pouvez trouver les variations annuelles de l'IRL en regardant sur le net.

Vous parlez juste de 2016, il faudra préciser la date de signature.

Première tranche : 2016-2018e

Deuxième : 2019-2021e

Troisième : 2022-2024e

Vous êtes dans votre troisième période de trois ans. Votre bail a déjà été renouvelé implicitement DEUX fois.

Donc :

- Vous précisez la date complète de signature,

- Vous indiquez la date de réception de la demande d'augmentation de votre propriétaire,

... et je vous dirai (ou un autre intervenant) comment cela se passera pour vous, par exemple, pour un loyer de 500?, le montant exact n'est pas utile pour expliquer.

OK ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

En complément je signale une erreur concernant l'indice à appliquer.

SI et seulement si la clause de révision est prévue au bail chaque année, elle doit utiliser l'indice IRL pas celui de la construction.

Plus d'infos ici :

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

Ou encore auprès de votre ADIL locale.

(C'est gratuit)

Toute contestation est à formuler au bailleur par courrier RAR.

Et s'il refuse de rembourser le trop-perçu saisir la commission de conciliation puis le tribunal (c'est gratuit)

-----  
Par Michelleca1230

Bonsoir

Alors la signature du bail à été faites le 01/07/2016. Sinon le propriétaire m'as juste envoyer un message ce matin pour me dire qu'à partir du 01 janvier 2023 il y'as une augmentation suivant l'indice de construction 2022.

N'hésitez pas si vous avez besoin de plus d'information sur ma situation et merci bien pour votre aide.

-----  
Par yapasdequoi

La révision du loyer est elle oui ou non prévue sur le bail ?

Et si oui quel est l'indice indiqué ?

-----  
Par AGeorges

Michelle,

Légalement, votre propriétaire peut augmenter votre loyer SI c'est prévu dans votre bail.

S'il rien n'est prévu, il ne peut pas.

Il faut donc que vous relisiez bien votre bail. Il doit mentionner une "clause d'indexation du loyer".

Si jamais c'est prévu et que le contrat mentionne l'indice de la construction, c'est illégal. L'ICC a été abandonné comme indice pour les loyers d'habitation depuis longtemps, comme l'a précisé Yapasdequoi.

Par ailleurs, une demande par mail n'a pas de valeur.

Votre propriétaire n'a pas l'air au courant de grand chose !

En supposant qu'une augmentation dans les règles soit possible, cela se passerait comme suit :

Votre bail a été signé le 1.7.2016.

Votre indice était, au plus probable celui du 1er trimestre. C'est ce qui servira de référence pour les années à venir.

La date anniversaire étant le 1er juillet, si votre propriétaire vous demande une augmentation au 1er janvier 2023, alors il est en retard de 6 mois, et l'augmentation concerne la période commençant au 1.7.2022. Elle se base sur l'augmentation de l'IRL entre les indices du 1T2021 et du 1T2022. Les valeurs sont : 130,69 et 133,93 pour une augmentation de 2,48%.

Pour un loyer de référence de 500?, le nouveau loyer qui aurait pu être demandé à partir du 1.7.2022 est de 512?, arrondi à l'euro le plus proche.

Mais pour l'instant, vous n'avez reçu AUCUNE demande officielle. Donc, rien ne permet la moindre modification de votre loyer.

A noter, si votre propriétaire vous augmente votre loyer au titre de l'année commençant le 1.7.2022, il pourra AUSSI le faire le 1.7.2023, dans des conditions similaires.

-----  
Par Michelleca1230

Du coup si j'ai bien compris si il n'y a pas mention de "clause d'indexation" mais que par ailleurs il est mentionné une révision de loyer chaque 01/07 de l'année avec l'indice du première trimestre, alors ce n'est pas suffisant pour qu'il puissent hausser le prix du loyer chaque année ?

-----  
Par AGeorges

Euh non, vous n'avez pas bien compris ...  
ou on vous a mal expliqué.

Si vous avez une mention :  
révision de loyer chaque 01/07 de l'année avec l'indice du premier trimestre  
dans votre bail

...

c'est cela que l'on appelle une "clause d'indexation", même si ce terme spécifique n'est pas écrit en toute lettres dans  
votre bail.

Et "l'indice" dont il est question ne peut être QUE l'IRL  
(Indice de Référence des Loyers) et non, comme l'indique votre propriétaire l'indice de la construction (ICC).

-----  
Par yapasdequoi

L'article 3 de la loi de 89 indique les mentions obligatoires dans le bail  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039369598/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc  
/LEGIARTI000039369598/[/url]

Il y est question des "règles de révision "

L'article 17-1 donne des précisions sur la "révision"  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028778231/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc  
/LEGIARTI000028778231/[/url]

Lisez bien.  
Il n'est pas question "d'indexation "

-----  
Par Michelleca1230

Bonjour,  
D'accord je comprend mieux, merci beaucoup pour ces explications. Et du coup pour la hausse de loyer en raison de  
l'inflation, il y'a t-il vraiment une loi lui permettant de le faire ?

-----  
Par Henriri

Hello !

Michelleca vous demandez "il est mentionné (votre bail) une révision de loyer chaque 01/07 de l'année avec l'indice du  
première trimestre, alors ce n'est pas suffisant pour qu'il puissent hausser le prix du loyer chaque année ?". Oui c'est la  
(seule) clause de révision annuelle que votre bailleur peut utiliser pour augmenter le loyer à partir de juillet pour 12 mois.

S'il oublie de le faire toute une année cette augmentation est "perdue" pour lui. S'il l'oublie quelques mois seulement  
l'augmentation ne s'applique qu'à partir du mois suivant (l'augmentation ne peut être rétroactive).

NON le bailleur ne peut pas ajouter une augmentation pour couvrir l'inflation... au contraire une disposition provisoire  
limite les hausses normales pour tenir compte du contexte économique-énergétique actuel.

A+

-----  
Par Henriri

PS :

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

Limitation temporaire des révisions de loyer (voir l'article 12) :  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046186723]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046186723[/url]

A+

-----  
Par yapasdequoi

Non le bailleur ne peut pas augmenter le loyer en dehors de la révision annuelle et celle-ci ne doit pas dépasser la variation de L'IRL. Qui n'a d'ailleurs même pas atteint le plafond de 3,5% !

-----  
Par Michelleca1230

Je vous remercie pour toute ces informations et votre aide, passez une bonne journée !

-----  
Par janus2

Et du coup pour la hausse de loyer en raison de l'inflation, il y'a t-il vraiment une loie lui permettant de le faire ?

Il me semble vous avoir répondu dès le début de ce fil à ce sujet !  
Je remets mon message :

Bonjour,

Une augmentation de loyer "pour raison d'inflation", cela n'existe pas ! Si les choses vous ont été présentées ainsi, vous pouvez refuser.

Les augmentations de loyer sont très encadrées. Seule l'indexation annuelle, si elle est prévue au bail, est possible. Et il existe aussi une procédure pour les loyers sous-évalués, mais c'est autre chose...