



Hausse de loyer

Par Amandine83

Bonjour,

Mon logement a été mis en vente il y a quelques mois de cela et j'ai signé un bail avec mes nouveaux propriétaires le 28/03/2024. J'ai reçu il y a quelques jours de leur part, un mail m'informant d'une augmentation de loyer prenant effet le 01/08/2024.

J'ai un doute concernant le calcul qu'ils ont effectué pour cette augmentation. Ils m'annoncent ne pas avoir utilisé l'irl du même trimestre de 2023 mais plutôt celui qui correspondait à ma dernière augmentation de loyer soit celui du 08/11/2017.

Mes questions sont les suivantes :

- Ont-ils le droit de prendre cet irl comme référence ou faut-il obligatoirement utilisé l'irl n-1 du même trimestre ? L'augmentation étant plutôt brutale (90euros/mois), j'aimerais être sûre de mon droit avant de contester.
- N'est-ce pas tôt pour faire cette augmentation ?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pourquoi avoir signé un nouveau bail ? C'était inutile et vous avez peut être accepté ainsi des changements qui vous pénalisent... Seul le bail antérieur s'applique et vous pourriez faire annuler ce nouveau bail si ses clauses contredisent la loi 89-462.

cf article 3 de la loi 89-462

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

Quelle est la date anniversaire de votre bail ?

Quel est l'index IRL de référence de votre bail ?

Quand la dernière révision a-t-elle eu lieu ?

Par Amandine83

Au temps pour moi, je me suis mal exprimée, j'ai changé de propriétaires mais mon ancien bail est toujours en cours.

Il a été signé le 24/10/2007, et il est écrit que la date de révision du loyer est celle du 01/10.

La dernière révision a eu lieu en novembre 2017. Quant à index IRL, il s'agit de celui de l'INSEE.

Par yapasdequoi

OK, c'est mieux.

Si aucune révision n'a eu lieu depuis 2017, le propriétaire peut demander la révision qui aurait dû être demandée en octobre 2023, et selon l'article 17-1, l'augmentation prend effet à la date de sa demande, donc ici au 01/08.

Il demandera sans doute une autre révision au 1/10 pour reprendre le rythme annuel.

L'index IRL est forcément celui de l'INSEE . Mais quel trimestre ?

Par janus2

- Ont-ils le droit de prendre cet irl comme référence ou faut-il obligatoirement utilisé l'irl n-1 du même trimestre ?

Bonjour,

Non, votre bailleur n'a pas le droit de rattraper les indexations non effectuées. Les indexations sont prescrites au bout d'un an. La seule indexation possible est, comme vous l'écrivez en second, basée sur l'IRL N-1.

Loi 89-462 :

Article 17-1

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

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.

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

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.

Par yapasdequoi

Concernant les dates, j'ai répondu.

Pour l'augmentation, elle ne peut pas dépasser 3,5%

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

Par Amandine83

Merci pour vos réponses, j'ai écrit un mail à mon bailleur, en espérant qu'il corrige son erreur et que tout se fasse en bonne entente.

Par yapasdequoi

Si le mail ne suffit pas, il faudra lui écrire un courrier RAR, puis saisir le tribunal.