Augmentation de loyer après date anniversaire ?

Par Rinoxus

Bonjour,

Je viens vers vous car notre propriétaire nous a fait par d'une augmentation de loyer daté au 23 Aout 2022.

Sur le bail, il est précisé qu'une révision sera appliqué chaque année à la date d'anniversaire de celui-ci. Nous avons jamais eu de révision en 4 ans.

Ensuite, il nous a fais part de ses calculs.

il a calculé les augmentations qui aurait dû avoir lieu depuis 2018. il a donc fais les calculs chaque année en prenant leurs IRL (indice de référence de Loyer) pour arriver sur l'augmentation qui doit avoir lieu en 2022.

Normalement on ne prends pas seulement l'IRL de l'année précédente ?

par ailleurs, l'augmentation de loyer est de 6.27% par rapport à notre loyer actuel avec sa méthode. sachant que depuis le 16 Aout 2022, l'état interdit les augmentations de plus de 3.5% en métropole.

Enfin, est-ce que ça fonctionne de cette manière ? Qu'est ce qui d'applique dans notre cas ? doit-il attendre la date d'anniversaire pour faire la révision ou peut-il le faire n'importe quand ?

Merci de m'avoir lu,
Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

il a calculé les augmentations qui aurait dû avoir lieu depuis 2018
C'est illégal

L'augmentation est en effet bloquée à 3,5%, et uniquement possible que sur la dernière année.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311[/url]

"La révision annuelle de loyer peut être faite durant l'année qui suit la date de révision du bail.

La révision de loyer ne s'applique pas rétroactivement, mais seulement à partir de la date de la demande.

Lorsque le délai d'un an est écoulé, la révision non appliquée est perdue pour le propriétaire."

Par AGeorges

Bonsoir Rinoxus,

Merci d'indiquer la date de votre bail. Cela permettra un réponse plus claire.
Sinon, à la base, les années sans augmentation sont juste perdues pour le propriétaire. Il ne semble donc pas que ce qu'il a fait soit correct.
Par exemple, si vous payez 500? en 2018, et en 2019 et en 2020 et en 2021, votre loyer de 2021 est toujours de 500? et c'est celui là qui peut augmenter pour 2022 en appliquant les IRL de 2021 et 2022. Tout le reste doit être oublié.

Une augmentation de loyer n'est pas rétroactive. Elle ne s'applique qu'à partir de la date de la demande et seulement au

prochain loyer.
Par exemple, si votre bail est de janvier 2018, c'est janvier le mois de référence.
Donc, une demande en août 2022 ne pourra s'appliquer qu'en septembre 2022 et tous les loyers de janvier à août compris ne pourront pas être augmentés ni ceux des années d'avant.
Par contre, le propriétaire pourra demander une nouvelle augmentation en janvier 2023.

Par Rinoxus

Déjà merci pour votre réponse !

Donc elle n'a pas le droit de faire le calcul de IRL de chaque année depuis 2018.

J'avais vu ces textes de loi mais sachant que nous n'avons jamais eu de révision, qu'est ce qui s'applique dans ce cas ?

Désolé, je n'avais pas vu le second message. Merci c'est plus claire.

D'accord, je dois donc leur faire part de l'erreur dans leur calcul afin de réajuster le salaire demandé ?

Sinon la date du bail est le 01/07/2021 (renouveler tacitement)

Par yapasdequoi

La date anniversaire est antérieure au blocage...
quel est le trimestre de référence pour l'IRL ?

Par Rinoxus

Comment ça, la date d'anniversaire est antérieure au blocage ?

Et le trimestre de référence que notre propriétaire a pris est le 2nd trimestre de 2022

Par yapasdequoi

Quel est le trimestre de référence indiqué sur le bail ?
La révision est-elle prévue sur le bail ?

Par AGeorges

Hello Rinoxus,

Donc, dans votre cas, votre année va du 1er juillet au 30 juin.
Au 1er juillet 2021, le dernier indice connu est celui du 1T2021 qui est de 130,69 (disons IRL1)
Au 1er juillet 2022, c'est celui du 1T2022 qui est de 133,93 disons IRL2.

Si le propriétaire veut augmenter le loyer à partir du 1er juillet 2022, on aura :
- Nouveau loyer = Ancien loyer x (IRL2 / IRL1)
- Pour cela, il doit vous prévenir AU PLUS TARD disons le 30 juin 2022.

S'il vous le demande plus tard, le calcul est le même MAIS toute période précédant sa demande est annulée. Vous avez reçu sa demande le 23 août 2022, elle donc valide qu'à partir du loyer de septembre (le prochain perçu).
Vous payerez donc le nouveau loyer de cette année de référence de septembre à juin 2023.

Est-ce clair ?

Par Rinoxus

Pour répondre à la premiere question, il s'agit bien du 1T de 2018 (premier bail qui a été reconduit tacitement) et oui la révision est prévu mais c'est bien précisé à la date d'anniversaire du bail (01/07).

Sinon oui, c'est bien plus clair merci beaucoup pour vos réponses !

Par yapasdequoi

Ce serait mieux d'avoir les réponses aux questions avant de trop s'avancer sur le calcul.

Si le bail ne prévoit pas de révision : il n'y aura pas de révision possible pour toute la durée du bail.
=> dans ce cas : FIN de la discussion !

Si le trimestre de référence est celui du 1T ou du 2T, le blocage à 3,5% ne s'applique pas car il commence à l'IRL T3.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000046186752]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000046186752[/url]

L'augmentation est de :
si IRL T1 : +2,48%
si IRL T2 : +3,60%

Sinon le premier loyer impacté par la révision sera bien celui de septembre.

Par yapasdequoi

il s'agit bien du 1T de 2018
Donc la seule augmentation possible est à compter de septembre 2022 et sera de +2,48%.

Pour plus de détails renseignez vous à l'ADIL.

Par Rinoxus

C'est parfait merci, j'avais refais les calculs de mon côté et je tombe bien là dessus.

Je ne m'attendais pas à une réponse à cette heure là ;)

Par yapasdequoi

Il n'y a pas d'heure pour les braves ! Bonne soirée.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Ce serait mieux d'avoir les réponses aux questions avant de trop s'avancer sur le calcul.

Toutes les réponses étaient disponibles.
Par exemple, vous semblez ne pas savoir qu'un indice IRL n'est valide que lorsqu'il a été publié au JO. ET dans les tableau de l'ANIL/ADIL cette référence est donnée (ce qui n'est pas le cas de ceux de l'INSEE).
On sait donc que les indices du 2T sont publiés au plus tôt le 15 juillet, et donc un bail conclu le 1er juillet ne peut faire référence qu'à l'indice du 1T.
Ce qui a été confirmé par Rinoxus.

Vous parlez aussi du cas où la révision n'aurait pas été prévue au bail. C'est un des premiers éléments donnés par Rinoxus.

Enfin, je ne comprends pas bien pourquoi vous voulez toujours parler de pourcentage. Toutes les méthodes de calcul s'appuient sur les deux indices, y compris dans les VosDroits. ET avec une calculette ou un ordinateur, le calcul est fort rapide. Une division et une multiplication ou l'inverse.

Par yapasdequoi

@AGeorges.
Vous gaspillez votre temps à me chercher des bugs.

Et le pourcentage est directement fourni par l'ANIL.
[url=https://www.anil.org/outils/indices-et-plafonds/tableau-de-lirl/]https://www.anil.org/outils/indices-et-plafonds/tableau-de-lirl/[/url]
Pourquoi pinailler puisque le résultat est le même ?
Bonne nuit.

Par AGeorges

@Yapasdequoi
Pourquoi pinailler puisque le résultat est le même ?

Je ne pinaille pas.
Avec un pourcentage, il faut multiplier par le pourcentage, puis diviser par cent et ensuite ajouter à l'ancien loyer.
Ce qui fait trois opérations, et en plus, ce pourcentage n'est pas fourni dans les chiffres officiels. Ce n'est qu'un complément fourni par l'ADIL.

Avec les IRL, vous multipliez le loyer par le nouvel indice et vous divisez par l'ancien, ce qui fait 2 opérations. Et les indices sont des chiffres officiels.

Il ne me semble pas utile de recommander une méthode qui peut entraîner plus d'erreurs de calculs.

Je relève aussi que vous n'avez répondu qu'au 3ème point de mon message. J'appelle ça la technique de la cravate (ici inversée).

"Vous avez une belle chemise, mais elle ne va pas avec votre cravate"
Réponse usuelle :
Qu'est-ce qu'elle a qui ne vous plait pas ma cravate.

Tout le monde oublie le compliment sur la chemise.

Bonne nuit aussi, tout de même.

Par janus2

Avec un pourcentage, il faut multiplier par le pourcentage, puis diviser par cent et ensuite ajouter à l'ancien loyer.

Bonjour,
Personnellement, je manie les pourcentages tous les jours et je ne vois pas ce que vous reprochez à cette méthode. D'ailleurs les augmentations sont toujours données en pourcentage, ce qui parle à tout le monde, voir par exemple l'inflation.

Concernant le calcul, il se fait en une seule fois ! Par exemple une augmentation de 2.48% pour un loyer de 500? : 1.0248 x 500 = 512.4?

Par AGeorges

Hello Janus2,
Je ne reproche rien à personne.
Je dis simplement que les textes légaux, comme le VosDroits 36511 disent :

Pour réviser le montant du loyer, il faut connaître 3 informations :

Le montant du loyer hors charge (L)
Le nouvel indice de référence des loyers (N), correspondant au trimestre de référence prévu dans le bail (si le bail ne le précise pas, c'est le trimestre du dernier IRL connu lors de la signature du bail)
Le précédent indice de référence des loyers (P), correspondant au même trimestre, mais valable pour l'année précédente
Le calcul à effectuer est le suivante : (L x N) / P = nouveau loyer

Il y a même une faute d'orthographe à "suivante" !
Je ne vois aucun pourcentage dans ce texte.

Par ailleurs, si pour vous il est évident que pour appliquer une augmentation de 2,48%, il suffit de multiplier par 1,0248,

vous faites partie des bons mathématiciens français.
Comme je suis aussi très bon, je sais calculer de tête que 133,93 divisé par 130,69 font 1,02479.

Donc je multiplie 500 par ce 1,02479 et cela fait une seule opération aussi.
Par ailleurs, les IRLs sont tous publiés depuis que ça existe, mais ce n'est pas le cas pour les pourcentages et encore moins ceux 'combinés' (pour autant qu'ils soient utiles). Donc autant recommander une méthode de calcul qui fonctionne toujours.
Après, chacun fait comme il l'entend.