



Augmentation loyer cf IRL

Par quelestmondroit

Bonjour,

Je suis locataire depuis 2019, mon propriétaire augmente tous les ans le loyer selon l'IRL et c'est la loi. La dernière augmentation date du 01/07/23.

J'ai reçu un courrier AR, m'informant qu'il a oublié l'augmentation au 01/07/24 et me demande de régulariser, ce que j'ai refusé car visiblement il ne peut pas appliquer la révision rétroactivement.

Sur le bail est indiqué la valeur de l'IRL T1 2019,

Quel montant du loyer doit-il s'appuyer pour l'augmentation ? sur la base du dernier loyer que je paye hors charges ou sur la base du loyer initialement indiqué sur le bail ?

Selon la base l'augmentation n'est pas du tout la même.

il est un peu menaçant car dans son courrier il m'écrit qu'il est adhérent à un service juridique et m'informe que rien n'interdit la mise à niveau du loyer si pendant un an il n'a pas appliqué la révision.

Quel recours puis-je avoir ?

Pouvez-vous m'aider SVP ?

Je vous en remercie

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il a raison. Il peut demander à tout moment la révision.

Par contre elle ne peut pas s'appliquer rétroactivement.

cf article 17-1 de la loi 89-462.

"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."

D'autre part sur le calcul, c'est une "règle de 3", basée sur le loyer actuel, et pas sur un loyer "fictif".

Mais il faut donner les 3 éléments si vous voulez une réponse précise.

ou lire ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311[ur]

Par janus2

Bonjour,

Effectivement, votre bailleur est encore dans les temps pour demander l'indexation puisque nous ne sommes pas encore au 1er juillet.

Cette indexation ne sera valable que de la date de sa demande au 1er juillet, pas de rattrapage possible.

A cette date il pourra demander l'application de la nouvelle indexation.

Par quelestmondroit

Bonjour

je vous remercie pour vos retours mais j'ai encore quelques questions car je ne comprends pas tout.

en effet il a le droit de me demander l'augmentation tous les ans à la date d'anniversaire soit le 1er juillet de chaque année c'est la loi, néanmoins il s'appuie sur le loyer initial et non sur le dernier loyer payé d'où ma question.

en 2019 mon loyer hors charges était de 875? avec une valeur (IRL T1 2019 = 129.38)

le dernier loyer payé depuis le 1er juillet 2023 est de 937? hors charges.

au 1er juillet 2024 il a oublié d'augmenter le loyer.

le 08/05 je reçois un courrier simple me demandant la régularisation du 01/07/24 au 01/06/25 ce que j'ai refusé et il l'a accepté.

le 04/06/25 je reçois un AR pour la révision de loyer basé sur le loyer initial (dans le bail) de 875? avec la valeur (IRL T1 2025 = 145.47) plus la régularisation des charges (que je réglerai) ce qui me conduit à 983?.

J'ai reçu son AR avant le 01/07/25 et pour être certaine être dans mon droit je voulais avoir une précision : Pour l'augmentation du loyer doit il se basé sur le montant du bail de 875? ou bien sur le loyer actuel de 937? ?

Un grand merci pour votre réponse.

Bien cordialement

Par janus2

Si on reprend toutes les indexations :

2019 - IRL 129.38 - LOYER 875?
2020 - IRL 130.57 - LOYER 883.05?
2021 - IRL 130.69 - LOYER 883.86?
2022 - IRL 133.93 - LOYER 905.77?
2023 - IRL 138.61 - LOYER 937.42?
2024 - IRL 143.46 - LOYER 970.22?
2025 - IRL 145.47 - LOYER 983.82?

Par quelestmondroit

je vous remercie pour votre retour
cela signifie qu'il est bien dans son droit que le loyer indexé passe de 937? à 983? c'est bien ça ?

merci beaucoup

Par janus2

Oui, avec un passage à 970.22? pour quelques jours...

Par yapasdequoi

Si le bailleur a bien appliqué chaque année l'indexation, c'est juste.
Par contre s'il a sauté une année, il ne peut plus calculer à partir du loyer de départ.

Par quelestmondroit

Un grand merci pour vos retours
je vais donc appliquer son augmentation à 983?
Sur le site du service public ce n'est pas très clair je pensais vraiment qu'il n'avait pas le droit

merci merci
belle journée