



Augmentation loyer jamais révisé bail 2012

Par wolf87

Bonjour, je m'appelle Vincent, j'habite LIMOGES dans la Haute-Vienne.

Je suis locataire d'un appartement depuis le 10/08/2012.

Mon propriétaire n'a jamais augmenté mon loyer. Il m'informe par téléphone mi-août de cette année qu'il va appliquer une augmentation.

Je reçois une lettre en recommandé avec un loyer qui augmente de 185€, donc 41% d'augmentation

Je sais qu'il y a la loi Arthur de 2014 mais mon bail est de 2012.

Ci-dessous les informations :

Date de signature du bail : 10/08/2012

Loyer à la signature du bail hors charge : 400€

Est noté sur le bail : « le loyer sera révisé chaque année, à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (irl) publié par l'INSEE ou en fonction du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de base est celui du 2^{ème} trimestre de chaque année de sorte que la révision doit être ainsi calculé loyer de base x (irl du trimestre concerné/irl du même trimestre de l'année précédente)

Merci de votre aide.

Vincent

Par Nihilscio

Bonjour,

Je sais qu'il y a la loi Arthur de 2014 mais mon bail est de 2012.

La loi sur les baux d'habitation est la loi 89-4962 du 6 juillet 1989. Tout y est contenu y compris les modifications au régime des baux introduites par la loi ALUR.

Ces modifications sont entrées en vigueur lors du renouvellement des baux. Votre bail datant de 2012, il a été renouvelé en 2015, les modifications apportées par la loi ALUR s'appliquent donc à votre bail depuis 2015.

L'article 7-1 de la loi fait perdre au bailleur le droit de réviser le loyer s'il a omis de le faire dans l'année.

Selon les termes de votre bail, la révision intervient à la date anniversaire du bail soit le 10 août et l'indice de référence est celui du deuxième trimestre. La variation que votre bailleur peut appliquer à compter du 10 août est celle de l'IRL du deuxième trimestre 2023 par rapport à l'IRL du deuxième trimestre 2022.

Toutefois, lors du prochain renouvellement en 2024, le bailleur pourra demander une réévaluation du loyer si celui-ci est manifestement sous-évalué. Il devra respecter la procédure décrite à l'article 17-2.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je confirme !

Le bailleur doit respecter la loi qui limite l'augmentation annuelle et interdit la rétroactivité.

Un peu de lecture sur ce lien :

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

Votre bail ne peut augmenter que de la variation T2 soit 3,5%

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

400 + 3,5% = 414 euro est le montant maximum que le bailleur peut demander.

Contestez par courrier RAR.

Ensuite si le bailleur persiste à réclamer laissez le saisir le tribunal... il ne gagnera pas.

Consultez votre ADIL

[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[/url]

Par wolf87

Bonjour,
Merci beaucoup pour vos réponses.
Vincent