Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Augmentation loyer

Par patsong

Bonjour
je loue une maison individuelle depuis février 2017
c'est un logement conventionné à loyer social
voici le détail de la location mentionné sur le bail
-surface habitable fiscale : 88.66 M2
-loyer mensuel : 432.14 euros
-loyer des locaux accessoires (garage):29.86 euros
-provisions sur charges:20.04 euros
-jardin loyer:12.96 euros
total mensuel:495.00 euros
mon propriétaire vient de m'envoyer l'augmentation de loyer selon l'indice de référence des loyers
dans l'augmentation il comprend l'avance de charges (ordures ménagères)et il ne m'a jamais donné le montant qu'il paie
voilà le calcul
495 eurosx135.60/125.25=535.90 euros
est-ce normal d'appliquer l'augmentation du loyer sur les charges
cdt

Par yapasdequoi

Bonjour,
Non, il s'est trompé. Vous pouvez contester par un courrier RAR au bailleur recalculant correctement le montant.

L'IRL s'applique uniquement sur le montant du loyer ET seulement sur la dernière année !

En plus il n'a pas bien identifié l'IRL.
[url=https://www.anil.org/outils/indices-et-plafonds/tableau-de-lirl/]https://www.anil.org/outils/indices-et-plafonds/tableau-de-lirl/[/url]

Si c'est le T2 (???) la variation à appliquer serait de +3.60% plafonné à +3,50% (bouclier)

Soit :
-loyer mensuel : 432.14 euros + 3,5% = 447,26
-loyer des locaux accessoires (garage):29.86 euros + 3,5% = 30,91
-jardin loyer:12.96 euros + 3,5% = 13,41
TOTAL LOYER = 491.58

et en ajoutant la même provision pour charges :
Total mensuel = 511,62

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 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.

La régularisation des charges doit se considérer à part
selon l'article 23
Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

Exigez aussi la régularisation annuelle sur les 3 dernières années (les années précédentes sont prescrites) dans votre courrier RAR, et de consulter le justificatif (= l'avis de taxe foncière)

Par patsong

bonsoir
c'est dommage que je ne puisse pas vous montrer le courrier
si j'ai bien compris il doit prendre l'indice 2021
donc le loyer x135.60/131.12
et lui il fait le loyer x135.60/125.25
c'est bien ça
je vais lui demander le justificatif de sa taxe foncière pour la Taxe d'ordures ménagères
merci

Par yapasdequoi

Il ne peut pas prendre l'indice 2021.
Il doit prendre celui de la dernière année, et c'est tout.

Par patsong

bonsoir
il a écrit indice des loyers au 2 ième trimestre 2022-135.84 mais selon la réglementation pour 2023 celui-ci est plafonné à 131.02x103.5/100=135.60
comment je dois calculer
merci

Par yapasdequoi

Je vous ai écrit le calcul dans ma réponse plus haut !
Je répète :

T2 2022 (INSEE du 13.7.22 / JO du 14.7.22) 135.84
Variation sur 1 an : + 3,60 %, plafonné à +3,50 %

Soit :
-loyer mensuel : 432.14 euros + 3,5% = 447,26
-loyer des locaux accessoires (garage):29.86 euros + 3,5% = 30,91
-jardin loyer:12.96 euros + 3,5% = 13,41
TOTAL LOYER = 491.58

et en ajoutant la même provision pour charges :
Total mensuel = 511,62

Par patsong

bonjour
mon loyer actuel avec charge est de 518 euros et va passer à 535.90 euros
donc là je ne comprends pas

Par yapasdequoi

Les infos données au premier post sont donc inexacts. Dommage : Je me suis donné du mal à tout calculer pour rien.

Vous prenez votre LOYER seulement et vous ajoutez 3,5%.
Ou bien le multipliez par 1,035.

La provision pour charges ne change pas sans la régularisation annuelle.

Par patsong

bonjour
non les infos données sont celles écrites sur mes documents

Par yapasdequoi

OK. J'ai mieux compris. C'est votre loyer actuel qu'il faut utiliser comme base de calcul.
et le multiplier par 1,035.

Vous n'avez pas donné le montant de votre loyer actuel.
Il doit figurer sur votre dernière quittance :

Article 21
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6
Le bailleur ou son mandataire est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

Par patsong

bonjour
OK merci