



Augmentations de loyer sur deux mois consécutif

Par Sero

Bonjour, je suis locataire d'un appartement en Loire Atlantique depuis 3 ans et 8mois. Ce logement est neuf j'en suis le premier locataire.

En décembre 2022 mon loyer était de 498.35?. En janvier 2023 mon avis d'échéance affichait 506.77? avec mention d'une révision de loyer de 8.42?. Jusqu'ici rien d'anormal je sais que les loyers sont révisé tous les ans. Je suis aussi au courant que le loyer ne peut être augmenté qu'une seule fois par an. Cependant mon avis d'échéance du mois suivant affichait 515.76? soit 8.99? d'augmentation. Aucune mention ou détail de l'augmentation en question ne figure sur l'avis d'échéance.

J'ai appelé l'agence immobilière pour en savoir plus et j'avoue ne pas avoir bien compris l'explication du gestionnaire de mon dossier. En substance une des augmentations est la révision annuelle classique et la seconde serait lié au fait que mon contrat a débuté le 17/01/2020 et ces 17 premiers jours de l'année ne sont pas compté dans l'année en cours et nécessite une révision supplémentaire. Quand je regarde mes anciens avis d'échéance je constate effectivement que les révisions de loyers des années précédentes était accompagné d'une discrète seconde augmentation le mois suivant mais les sommes étant beaucoup plus faible je ne m'en étais pas aperçu.

Cette pratique est elle normale? Au passage est il normal d'avoir une régulation des charges de l'année 2021 et 2022 en plein milieu de l'année 2023? En vous remerciant par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour

Il faudrait refaire le calcul avec l'IRL. En effet l'augmentation annuelle est à calculer à la date anniversaire soit le 17 janvier.

Vous devez donc payer en janvier l'ancien loyer jusqu'au 17 puis le nouveau loyer à partir du 17.

Ceci devrait expliquer un montant légèrement supérieur pour janvier, puis le montant définitif pour février et tous les mois suivants.

Regardez aussi le montant des charges. Il peut augmenter annuellement aussi, mais selon d'autres règles. La quittance doit distinguer loyer et charges pour chaque mois.

Par Sero

Bonjour et merci de votre réponse. Bizarrement avec votre réponse j'ai beaucoup mieux compris qu'avec le gestionnaire.

Alors si j'ai bien compris le fonctionnement le calcul serait 498.35 (loyer avant révision) * 137.26 (IRL INSEE au 13/01/2023) / 132.62 (IRL au 14/01/2022) = 515.78 soit $0.02?$ de plus que mon loyer actuel. Le calcul est il bon?

La régulation des charges de l'année 2021 a été faite en juin 2023 et celle de l'année 2022 en juillet 2023 avec une augmentation de $9?/mois$. C'est ok de réguler 2 années sur un laps de temps aussi court? Deux tableaux détaillant le montant des charges annuelles ont été fourni il faut que je fasse quelques recherches pour le comprendre.

Par yapasdequoi

Votre calcul est correct si votre IRL est bien le T4.

Vous payez l'ancien loyer jusqu'au 17/01, puis du 17/01 à fin janvier le nouveau loyer. Il suffit de diviser par 31 pour connaître le loyer journalier pour ces 2 périodes.

Ensuite la régularisation des charges obéit à d'autres règles, il faut aussi creuser un peu et lire l'article 23 de la loi n°89-462

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587263[/url]

ainsi que le décret sur les charges locatives :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/affi

chTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149[/url]