



IRL de référence pour révision annuel du loyer

Par emeoleb

Bonjour,

Nous avons signé un bail en juillet 2002 comportant une clause de révision du loyer. Celle clause précise que le loyer sera révisé chaque année le 1er juillet sur la base de la moyenne de l'indice du coût de la construction sur 4 trimestres. Elle mentionne également une moyenne de référence : 3ème trimestre 2001.

Ce bail ne fait l'objet d'aucun avenant depuis sa signature en 2002.

Notre bailleur nous a envoyé un courrier recommandé, daté du 19 juillet 2022, nous informant que la hausse des loyers applicables au 1er juillet 2022 est de 3,6%. Nous en déduisons donc que notre bailleur se base sur l'IRL du 2ème trimestre 2022.

Nos questions :

- 1 - Compte-tenu de la clause de révision du loyer mentionnant un trimestre de référence (en l'occurrence le 3ème trimestre), notre bailleur a-t-il légitimement le droit de se baser sur l'IRL d'un autre trimestre ?
- 2 - Si oui, à partir de quelle date devons-nous appliquer la hausse du loyer compte-tenu que le courrier est daté du 19 juillet ? Devons-nous appliquer la hausse dès le 1er juillet 2022, à partir du 1er août 2022 ou au prorata sur le mois de juillet ?
- 3 - Si non, devons-nous prendre en compte l'IRL du 3ème trimestre 2021, (quid de la date d'application, cf. question 2) ou informer notre bailleur que sa demande n'est pas légalement recevable et maintenir le montant actuel du loyer (sans appliquer la moindre hausse) ?

Pour toutes vos précieuses réponses, nous vous remercions de nous indiquer le ou les textes de lois permettant de justifier notre position ou celle de notre bailleur.

Merci par avance de votre aide.

Cordialement.

Par ESP

Bonjour

Je ne vois rien d'illégal dans la demande de révision de ce loyer.

Des infos ici.

[url=https://www.dossierfamilial.com/immobilier-logement/locataire/location-le-nouvel-indice-de-reference-des-loyers-irl-344043]https://www.dossierfamilial.com/immobilier-logement/locataire/location-le-nouvel-indice-de-reference-des-loyers-irl-344043[/url]

Par yapasdequoi

Bonjour,

La règle est dans l'article 17-1 de la loi de 89 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028778231/2022-07-20/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028778231/2022-07-20[/url]

Et les modalités de calcul sont sur cette page avec les textes de référence :

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

En effet c'est bien l'indice IRL qu'il faut utiliser, et appliquer sa variation sur la dernière année seulement.

"si le bail ne le précise pas, c'est le trimestre du dernier IRL connu lors de la signature du bail"
l'IRL du 2eme trimestre est paru le 14 Juillet : quelle est votre date exacte en Juillet de signature du bail ?

Par emeoleb

@yapasdequoi

Bonjour,

Sur notre exemplaire du contrat de bail, il n'y a pas de date. Juste la signature des 2 parties. Par contre, notre bailleur nous indique que le contrat est du 9 juillet 2002 (j'en déduis qu'il y a une date de signature sur son exemplaire).

Les modalités de calcul précisent :

« 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) »

Dans notre cas, il y a bien un trimestre de référence mentionné, à savoir le 3ème trimestre. De fait, pourquoi appliquer le dernier trimestre connu ?

Mais je peux me tromper, notre bail étant tellement ancien.

Par yapasdequoi

L'index indiqué dans votre bail n'est pas le bon. Actuellement il faut utiliser l'IRL.

Rappelons : "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."

Donc la hausse ne s'applique qu'à partir du 19 Juillet 2022.

Pour pouvoir appliquer une hausse au 1er Juillet, le dernier IRL connu est celui du 1er trimestre.

Vous pouvez donc contester la date d'application et le montant qui devrait être de +2.48%.

Consultez l'ADIL avec votre bail et cette lettre du bailleur.

Par Nihilscio

Bonjour,

En juillet 2002, l'IRL n'existait pas encore mais c'est maintenant l'indice de référence qui doit obligatoirement être pris en compte pour la révision des loyers. Ses variations sont moins brusques que celles de l'ICC. Le remplacement de l'ICC par l'IRL est une mesure favorable aux locataires.

Les autres clauses de votre bail restent en vigueur. S'il stipule la prise en compte de l'indice du troisième trimestre, il faut calculer la révision du loyer sur l'IRL du troisième trimestre.