



Règles revalorisation loyer zone tendue selon IRL

Par kzar

Bonjour à tous,

J'ai beaucoup lu sur les règles de revalorisation des loyers en zone tendue, mais dans les détails de l'application je ne suis pas clair ...

Contexte:

Je loue des logements en zone tendue avec un turnover relativement élevé et maintenant que l'inflation est revenue j'aimerais m'assurer d'appliquer au mieux la hausse des loyers pour ne pas perdre dans la durée.

Il y a 2 choses qui ne sont pas claires pour moi :

Question 1: Quand on dit qu'on peut appliquer la hausse 1 fois par an, parle-t-on bien de chaque période de 1 an et non de 12 mois ?

Par ex : Date revalorisation loyer 1/1/2023 -> on a entre le 1/1/2023 et le 31/12/2023 pour revaloriser le loyer (non rétroactif) entre T1 2022 et T1 2023.

Admettons que je notifie mon locataire le 1/10/2023, et qu'il quitte le logement le 31/12/2023 -> puis-je appliquer la hausse du loyer entre T1 2023 et T1 2024 lors de la signature du nouveau bail en janvier par exemple ? Dans ce cas j'ai moins de 12 mois / 1 an entre les 2 revalorisation par contre j'ai bien revalorisé 1 fois par tranche d'1 an en suivant l'IRL.

Idéalement notre objectif serait de décaler au maximum (d'1 an) la hausse des loyers mais sans la perdre dans la durée.

Question 2: est-ce que je peux avoir une date de révision du loyer qui n'est pas collée avec le début du bail ? Par ex je vais revaloriser systématiquement le 20/1/20XX quand l'indice T1/202X est connu, et même si j'ai quelqu'un qui arrive en cours d'année je ne revaloriserai pas le loyer entre 2 Locataires mais à la date de révision du loyer ?

Je n'aime pas trop cette option mais en même temps ça pourrait être le moyen le plus simple de ne rater aucune revalorisation de loyer.

J'espère avoir été clair, désolé pour ce long post et merci pour vos éclairages !

Kza

Par AGeorges

Bonjour Qzar,

Question 1: Quand on dit qu'on peut appliquer la hausse 1 fois par an, parle-t-on bien de chaque période de 1 an et non de 12 mois ?

Les 'années' de location sont cadrées sur la date de signature du bail. C'est donc une période de 12 mois, à compter de la date anniversaire du bail.

Si le bail est signé le 1er juin 2019, l'année va du 1er juin 2019 au 31 mai 2020 et pareil pour les années suivantes.

Question 2: est-ce que je peux avoir une date de révision du loyer qui n'est pas collée avec le début du bail ?

Si vous ne demandez pas la révision du loyer pour la date anniversaire du bail, vous perdrez tous les mois qui précèdent votre demande dans l'année de bail. Une demande d'augmentation reçue, par exemple, le 3 juin pour un bail dont l'anniversaire est le 1er juin vous fera perdre l'augmentation de juin.

La loi dit que l'augmentation n'est pas rétroactive et qu'elle ne s'appliquera qu'au prochain loyer perçu.

Donc, pour être sûr de ne rien perdre, vous devez informer vos locataires de l'augmentation quelques jours avant le début de la prochaine année de bail (et donc un peu avant l'échéance du prochain loyer). Et vous devez refaire cela tous les ans.

Pour le calcul de l'augmentation, la règle est aussi cadrée sur l'année de bail. IRL en début d'année vs IRL en fin d'année. Si vous sautez une année, vous perdez une année d'augmentation et le delta perdu n'est pas non plus récupérable. L'indice à utiliser est celui précisé par le "trimestre" indiqué dans le bail (mais pas l'année).

Par exemple :

Bail signé 1er juin 1918, indice du 1T2018 (celui du 2T n'est pas encore connu)

Pas d'augmentation en 2019 et 2020

Le 30 mai 2021, vous demandez une augmentation à partir du 1er juin 2021. L'augmentation légale est basée sur les indices IRL du 1T2020 et du 1T2021. Vous avez perdu tout ce qui précède. Vous ne pouvez pas calculer l'augmentation avec l'indice de 2018, sinon ce serait rétroactif.

C'est pas tout simple, mais c'est comme ça.

Sauf erreur ou omission.

Par kzar

Bonjour Ageorges,

Je vous remercie pour ces réponses claires. Du coup au fil du temps on perd régulièrement des années d'augmentation, notamment à chaque fois que les personnes partent en cours d'année : impossible de répercuter la dernière hausse (année non complète) et on redémarre le compteur "à 0" pour une durée d'un an au prochain locataire :-)

Kza

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une page utile pour vous :

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310>]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310[ur]

Vous pourriez aussi chercher les raisons de ces départs fréquents (loyer trop cher ? charges trop élevées ? nuisances ? voisinage ?) et réfléchir aux solutions pour garder vos locataires plus longtemps.

Par kzar

Bonjour,

Nous faisons du meublé sur de petites surfaces donc il y a un turnover intrinsèquement plus élevés que sur d'autres typologies.

Comparé à ce mode de location nous n'avons pas un turnover particulièrement élevé.

Kzar

Par AGeorges

Hello Kzar,

Mais non, la règle d'augmentation de loyer s'applique à un locataire qui reste en place. S'il n'y a plus de locataire, il n'y a plus de bail de référence, plus d'année de cadrage, plus d'IRL de base.

Il faut alors regarder le type de liberté que vous possédez envers le nouveau locataire.

Dans l'inter-temps, vous êtes libre d'augmenter le loyer même de 200%, car un loyer de 0, même très augmenté, cela fait toujours zéro, n'est-ce-pas

Voulez-vous aussi des précisions sur cet aspect ? Le mieux est de vous renseigner sur le "choix d'un nouveau loyer" et revenir nous voir si ce n'est pas clair.

Par yapasdequoi

L'augmentation du loyer entre 2 locataires est encadré par la loi, et particulièrement en zone tendue : cf le lien fourni précédemment.

"Si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois, le propriétaire peut augmenter le loyer de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail."
Et peu importe s'il y a eu 1 ou 12 locataires dans les 12 derniers mois

Le loyer est fixé librement SEULEMENT si le logement est resté vide au moins 18 mois, (hors DPE F ou G ou bien dans les grandes villes ou le loyer est encadré.)

Par kzar

Bonjour Ageorges,

En zone tendue si le logement a été loué dans les 18 derniers mois l'augmentation est majorée à l'IRL :

"Si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois, le propriétaire peut augmenter le loyer de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail."

Donc si je comprends bien : si je revalorise un loyer le 1/3/2023, que le locataire part le 1/10/2023, et qu'un autre locataire arrive dans la foulée disons le 2/10/2023, je ne vais pas pouvoir revaloriser le loyer avant le 2/10/2024 (1 an après l'arrivée du locataire), donc je perds 1 an et 7 mois de revalorisation potentielle :(

Kzar

Par yapasdequoi

C'est exact, sauf s'il part avant ! Comme vos locataires changent souvent, la perte doit être assez relative...

Par AGEorges

Re, Petit message à Yapasdequoi

Pour ma part, un VosDroits qui contient une faute d'orthographe grossière m'intrigue un peu. Je vais donc voir les textes légaux.

Or, l'Article 3 concerné ne s'arrête pas là où vous l'avez tronqué (et le VosDroits aussi) :

Si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau contrat de location, le loyer appliqué au nouveau locataire ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire révisé en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

La date de référence à prendre en compte pour cette révision est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau contrat de location.

La partie soulignée n'est pas neutre puisqu'elle permet de modifier le loyer demandé entre les deux indices celui de l'ancien bail et celui du nouveau.

En fait, ce dispositif serait équivalent à celui du locataire inchangé ... soit pas de modification pendant environ 12 mois consécutifs, mais un réajustement de la base en cas de nouveau bail, avec effet à nouveau 12 mois après.

@Kzar

Dans le cas que vous avez cité, vous avez visé le plus loin possible du bail précédent pour voir les effets induits. Mais quand vous visez loin, vous changez d'IRL, par exemple jusqu'à 3 trimestres. ET vous pouvez appliquer la clause de la loi qui commence à "révisé". Soit 3/4 d'une augmentation annuelle. Cela change la donne.

Je vous sens capable de refaire le calcul tout seul

Sauf erreur ou omission.

Par kzar

Rebonjour yapadequoi,

En fait j'y perds beaucoup car je dirais que la durée moyenne est entre 1 et 2 ans, donc justement le cas que j'ai présenté plus haut peut se produire régulièrement et si c'est le cas je vais rater de nombreuses révisions de loyer dans la durée.

Rebonjour Ageorges,

Décidément tout cela me fait des noeuds au cerveau

Dans l'exemple que j'ai donné plus haut, aurais-je pu revaloriser de 3 trimestre lors de l'arrivée du nouveau locataire même si j'avais revalorisé le loyer (pour le locataire précédent) il a y moins de 12 mois ?

Update: je viens de relire votre message précédent, si je comprends bien et contrairement à ce qui est marqué sur VosDroits, je peux réévaluer entre l'indice applicable le jour du nouveau bail et celui applicable lors du dernier bail?

Par ex si bail 1 = 01/01/2021 (indice T4 2020) au 15/7/2022, et bail 2 démarre le 16/7/2022 (indice T2 2022, je peux réévaluer entre T4 2020 et T2 2022 ? Ca serait l'idéal pour moi car je souhaiterai limiter les révisions en cours de bail mais ne pas perdre dans la durée. Mais je lis plusieurs fois que la révision non demandée au bout d'un 1 est perdue donc ça me semble contradictoire ...

Merci!!

Kzar

Par yapasdequoi

Si vous ratez de nombreuses revalorisations, il vous restera le processus de réévaluation pour loyer sous-évalué. Ensuite si vous voulez un autre son de cloche, vous pouvez aussi consulter l'ADIL et ne pas vous contenter des seules affirmations des bénévoles qui ont tous leurs limites.

@AGeorges. En effet une faute d'ortographe est visible, mais ne rend pas le texte faux pour autant. Le mieux est de se référer aux textes de loi et décrets.

Par janus2

Bonjour,

Question 2: est-ce que je peux avoir une date de révision du loyer qui n'est pas collée avec le début du bail ?

Oui, bien sur, ce que dit la loi 89-462 :

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.

Par kzar

Merci Janus2, c'est une bonne nouvelle car je pense que ce sera de toute façon le moyen le plus simple d'augmenter le loyer progressivement en suivant l'IRL ...

Par AGeorges

Hello Kzar,

Mais je lis plusieurs fois que la révision non demandée au bout d'un 1 est perdue donc ça me semble contradictoire ...

Mais non. La révision non demandée au bout d'un an s'applique au locataire qui reste.

Ce que je vous ai indiqué est ce qui se passe quand un locataire part et qu'un autre arrive un certain temps après.

Je répète :

Contrairement à ce que disent le 'VosDroits' et 'Yapasdequoi' (qui a répété le VosDroits), VOUS POUVEZ RÉVISER le loyer de votre NOUVEAU locataire.

L'erreur vient d'une lecture incomplète de l'article de loi concerné. Je vous ai donné la version complète.

J'en répète l'application :

Un locataire 1 à un loyer renouvelé le 1er Mars n, avec indice attaché du 4Tn-1. Ce locataire s'en va, quand n'a pas d'importance dans cet exemple.

Un nouveau locataire 2 arrive le 1er novembre n. Son indice de bail est celui du 3Tn.

L'Article 3 cité vous permet de réajuster (réviser) le loyer sur la base du passage de l'indice du 4Tn-1 à celui du 3Tn, soit 3/4 d'année.

Ensuite et seulement ensuite, la prochaine augmentation ne pourra intervenir AVANT le 1er novembre n+1.

Si un locataire 1 a son loyer révisé le 1er mars n, qu'il s'en va le 31 mars n et qu'un nouveau locataire 2 arrive le 1er avril n, il n'y a pas de nouvel IRL entre les deux et le loyer devra rester identique. Là, vous perdrez UN mois d'augmentation, puisque la prochaine ne pourra intervenir que le 1er avril n+1. La perte maximale est de DEUX mois et cela tient au fait que l'IRL est fourni tous les 3 mois.

Dès que la nouvelle location intervient au moins 3 mois après la dernière augmentation, un nouvel IRL est publié et vous permet de "réviser" le nouveau loyer.

La "révision" est un ajustement lié au coût de la vie. Ce n'est PAS une augmentation.

Pour votre autre question et la réponse de Janus2, cela est contradictoire avec vos souhaits.

Si un locataire arrive le 1er juillet et que vous mettiez le renouvellement au 1er janvier alors, il se passe ceci :

- Le loyer est fixé au 1er juillet.

- Le 1er janvier d'après, vous ne pourrez pas renouveler car les 12 mois ne sont pas écoulés. Vous devrez attendre le 1er janvier suivant.

Vous perdrez donc 6 mois de renouvellement pour la 2e année.

et le delta systématique pour les suivantes.

Ce système, qui peut être pratique pour la gestion, est apparemment contraire à vos objectifs financiers.

Cependant, la portion de loi qui est retranscrite ici ne parle pas de l'IRL de renouvellement. Doit-on prendre celui connu à la signature du bail ou celui connu à la date fixée du renouvellement. Dans le second cas, ce que je dis ci-dessus est valide, à un moment vous perdez 6 mois+, sinon, il faut voir.

Pardon ? Comment ça, c'est compliqué !

Mais non ...

Par kzar

Merci Ageorges cela commence à s'éclaircir...

J'ai encore 1 question et je pense que j'aurais fait le tour

Dans votre exemple si le second locataire reste lui aussi moins d'un an je peux tout de même réviser le loyer sur la durée ou il est restée (à nouveau les 2 mois 'e s'appliquent pas entre 2 locs ?)

Merci !!

Par AGeorges

Hello Kzar,

Dans votre exemple si le second locataire reste lui aussi moins d'un an je peux tout de même réviser le loyer sur la durée ou il est resté (à nouveau les 2 mois ne s'appliquent pas entre 2 locs ?)

Je crois que la façon la plus claire pour gérer les changements successifs de locataires est de dire ;

- tout locataire qui reste plus d'un an a droit (!) à son augmentation annuelle, le mieux étant de la cadrer sur le bail
- Tout nouveau locataire n'a pas droit à son augmentation s'il suit le précédent de moins de deux mois. (car l'IRL n'a pas

changé). Mais ceci, UNE SEULE FOIS (*)

- Tout nouveau locataire a droit à son augmentation s'il suit le précédent de 3 mois ou plus, par le jeu des IRLs trimestriels.

(*) Il resterait le cas de 'n' locataires successifs qui resteraient TOUS moins de deux mois. Là, je ne suis pas sûr que ce soit clair, mais je suggérerais que la méthode reste la même, c'est-à-dire logiquement :

Des que les cumuls de périodes (de 2 mois en 2 mois ou moins) atteignent le trimestre, alors le jeu des modifications d'IRL prend la main.

Loc 1 : Nouveau loyer 1 mai, IRL 1T, départ le 31 mai

Loc 2 : Arrivée 1er juin loyer inchangé, départ 30 juin

Loc 3 : Arrivée 1er juillet loyer toujours inchangé,
départ 30 septembre (l'IRL du 2T est en général
connu seulement vers le 15 juillet

Loc 4 : Arrivée 1er décembre, IRL 3T connu, loyer révisé
entre IRL 1T et IRL 3T

Je suis resté dans l'année, c'est plus simple à suivre. Il y a eu 2 mois sans location.

Faire des calculs plus savants ne servirait à rien. Si vous regardez les séquences d'IRL connus, parfois ils sont presque stables, il arrive qu'ils baissent ou qu'ils montent beaucoup.

Nihilscio, merci de regarder ailleurs.

Et pour vous avoir beaucoup aidé, je demanderai UNE faveur. Quand vous aurez UN locataire très sympa, oubliez de lui demander UNE augmentation.

(je plaisante, bien sûr !)

Par kzar

Bonjour Ageorges,

Merci infiniment pour vos clarifications j'y vois plus clair !

En effet je retiens au le seul cas de doute serait 2 (ou +) locataires d'affilée restant moins d'1 an.

Ce cas n'est pas le plus probable et je pense appliquer quand même la révision sur IRL (cela me semble justifié).

Bonne continuation!

Kzar