



Revision de loyer

Par Jordan85

Bonjour,

J'aurai besoin d'une information concernant la révision de mon loyer de 650?

Ce dernier n'a jamais été révisé depuis Mai 2016, date de la signature du bail.

Le trimestre de référence de l'IRL est le premier trimestre 2016 : 125,26

Pour 2022 on obtient le calcul suivant:

$(650 \times 133,93) / 125,26 = 695?$

Soit une hausse de 6,92%

Est-ce que ce pourcentage n'est pas censé être plafonné ?

Merci pour votre retour

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Non, vous faites erreur.

"La révision de loyer ne s'applique pas rétroactivement, mais seulement à partir de la date de la demande.

Lorsque le délai d'un an est écoulé, la révision non appliquée est perdue pour le propriétaire."

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

La révision ne peut être calculée que sur la DERNIERE année.

Donc IRL 1T2021/1T2022.

soit + 2,48 %

et uniquement à partir de la date de la demande du bailleur, donc maintenant au plus tôt pour Novembre 2022.

La prochaine révision pourra avoir lieu en Mai 2023 pour l'année qui suivra.

Par Jordan85

Merci pour votre réponse.

Je tiens à préciser que le calcul dont je fais mention plus haut est celui de ma propriétaire, calcul que je conteste.

Donc si je comprend bien il suffit simplement de rajouter les +2,48% d'augmentation (1T2021/1T2022) au loyer en cours.

2,48% de 650? = 16,12?

Donc une augmentation d'environ 16?

Cela semble plus juste

Par yapasdequoi

Oui, votre propriétaire se trompe.
Vous pouvez lui communiquer les textes de lois (cf le lien)
ou encore consulter l'ADIL.
Contestez par courrier RAR et proposez d'ajouter 16.12 ? à partir du mois prochain.

Par AGeorges

Bonjour Jordan,

Le mieux est de reprendre et de corriger la formule de votre propriétaire :

FAUX : $(650 \times 133,93) / 125,26 = 695?$

OK : $(650 \times 133,93) / 130,69 = 666,11?$ arrondi classique

L'IRL de départ est bien sûr celui du 1T2021.
Et comme cela a été dit, l'augmentation ne s'applique qu'au premier loyer échu après la réception de la demande d'augmentation. Vérifiez donc bien cette date.

Et il faut interpréter la clause de votre bail en disant que l'IRL de référence est celui du 1er trimestre. On ne précise plus l'année puisque ce n'est valide que pour celle en cours au moment de la demande et non rétroactif (en mois).

Yapasdequoi vous a donné le cas où vous auriez reçu la demande en octobre.

Par Jordan85

Merci pour les précisions.

J'ai reçu cette demande de réévaluation de loyer le 19 septembre pour début Octobre je doutais fortement du calcul.

J'ai eu casiment le même cas il y'a 16 ans avec mon agence immobilière.

J'avais réussi à avoir gain de cause grâce a vous, grâce à ce forum.

Merci pour tout

Par yapasdequoi

L'article 7-1 date de 2014
Article 7-1
Version en vigueur depuis le 27 mars 2014
Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1
Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

Par AGeorges

Hello Jordan,

ça devrait à nouveau fonctionner cette fois !

J'ai reçu cette demande de réévaluation de loyer le 19 septembre pour début Octobre je doutais fortement du calcul.

Donc, disons que l'augmentation s'applique, octobre inclus.

Vous répondez, dans un premier temps, à votre bailleur de la même façon qu'il/elle vous a écrit (mail, lettre simple ou LRAR).

Vous donnez le bon calcul, et la valeur du nouveau loyer a/c du 1/10.

Si vous avez déjà payé pour octobre, vous indiquez que le prochain loyer contiendra la régularisation , soit 682,22? et que les suivants seront donc de 666,11?.

Si vous n'avez pas encore payé octobre, au motif que le calcul proposé vous semblait erroné, vous joignez un chèque ou indiquez que le virement de 666,11? a déjà été fait (...).

Et vous rappelez la loi donnée par Yapasdequoi.

Disons qu'un courrier de ce genre fait tous les calculs pour informer le bailleur de la bonne procédure, avec référence légale, et que, normalement, la seule réponse possible est OK !

A la rigueur, un bailleur maniaque pourrait exiger que vous lui payiez les 16,11? tout de suite.