



Révision de loyer

Par ZacZac

Bonjour,

Je suis locataire depuis le 15 février 2021 et le 31 mars 2023, j'ai reçu un mail m'informant de la révision de mon loyer.

Cela me semble en ordre dans la mesure où j'ai effectivement signé la clause suivante dans le bail :

Article 9 ? Révision

Le loyer est révisable à la fin de chaque année, selon la variation d'un indice publié par l'INSEE.

Indice de référence pour la révisions du loyer : 4eme trimestre 2020 Valeur : 130,52

Cependant, dans ce fameux mail, il y a la ligne suivante : [...]

En accord avec les conditions de votre bail, il y a lieu de procéder à la révision du montant de votre loyer à compter du 15 février 2022. [...]

Avec une régularisation demandée depuis ce fameux 15 février 2022.

Est-ce légal de me demander de régulariser pour des mois déjà payés et pour lesquels la révision de loyer n'a pas été demandée (le mail de révision date du 31 mars 2023 et j'ai des quittances/appel de loyer en date du 01 mars 2023 pour les mois de février et mars 2023 avec le montant "habituel", sans la révision) ?

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Non : la régularisation ne peut pas être rétroactive.

cf :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977085]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977085[/url]

"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."

Vérifiez aussi le calcul !

La variation de l'IRL du 4eme trimestre est de 3,5%. C'est le taux d'augmentation maximal qui peut être appliqué "à compter de sa demande"

Par ZacZac

Merci beaucoup pour votre réponse.

Après avoir lu et relu l'article 17-1, la notion de délai d'un an me perturbait mais si je la comprends bien, elle signifie, dans mon cas, avec mon bail débutant le 15/02/2021, que pour réviser le loyer c'était :

- avant le 15/02/2022 (pour la période 2021-2022)

- avant le 15/02/2023 (pour la période 2022-2023)

- avant le 15/02/2024 (pour la période 2023-2024), ce qu'ils ont fait.

Leur demande de révision ayant été envoyée le 31/03/2023, mon "nouveau loyer" s'applique seulement à partir du 31/03/2023 (soit le mois d'avril vu que j'ai déjà reçu la quittance du mois de mars).

Maintenant, concernant les calculs, ils semblent incorrects mais en ma faveur (si vous pouvez me le confirmer), voici le mail que j'ai reçu :

[...], le 31 mars 2023

En accord avec les conditions de votre bail, il y a lieu de procéder à la révision du montant de votre loyer à compter du 15 février 2022.

Compte tenu de l'indice de base de révision de loyer, soit 130,52 et de l'indice d'échéance de révision de loyer correspondant, soit 132,62, soit une augmentation de 1,61% votre loyer se trouve porté à :

Ancienne valeur : 645,00?

Taux d'augmentation : 132,62/130,52 (1,61 %)

Nouvelle valeur : 655,38 ?

[...tableaux des charges...]

Régularisations appelées sur votre prochain avis d'échéance :

Loyer non soumis à TVA à compter du 15/02/2022 : 140,13 ?

L'IRL utilisé dans leur mail, indice 132.62, correspond au T4 2021 (d'après <https://www.anil.org/outils/indices-et-plafonds/tableau-de-lir/>).

Au final, si je comprend bien : je peux ignorer leur demande de régularisation car la révision de loyer a été envoyée le 31 mars 2023, la mention "à compter du 15 février" étant juste le moment où ils auraient pu le demander, mais ne l'ont pas fait - confirmer par la quittance de loyer de mars 2023, toujours à "l'ancien" montant).

Puis simplement payer le nouveau loyer demandé, soit 655.38 (+charges)... même si cette augmentation de 1.61% ne correspond en réalité pas au maximum qu'ils pourraient demander (soit 3.49%, différence maximum vu que mon loyer n'avait pas été révisé depuis le début de mon bail, au 15/02/2021).

Ou sont-ils obligé, au final, de réviser à 3.49% s'ils révisent ?

(Je demande car je suspecte une tentative d'augmentation progressive : +1.61% pour 2021-2022, puis +3.49% pour 2022-2023, + régularisation à 3.49% depuis 15/02/2022, en extrapolant avec leur logique)

Merci encore pour vos réponses et merci d'avance pour le temps que vous me consacrez !

Par yapasdequoi

Avant de suspecter, il faut s'en tenir aux faits.

La demande de révision s'applique à la date de la demande.

Et le taux n'est pas supérieur au max autorisé donc c'est correct.

S'il y a d'autres demandes par la suite vous aviserez.

Par janus2

Après avoir lu et relu l'article 17-1, la notion de délai d'un an me perturbait mais si je la comprends bien, elle signifie, dans mon cas, avec mon bail débutant le 15/02/2021, que pour réviser le loyer c'était :

- avant le 15/02/2022 (pour la période 2021-2022)

- avant le 15/02/2023 (pour la période 2022-2023)

- avant le 15/02/2024 (pour la période 2023-2024), ce qu'ils ont fait.

Bonjour,

Non, puisque la clause d'indexation de votre bail précise la date de révision, soit "en fin d'année", donc 31 décembre.