Revision de loyer

Par Fabien44444

Bonjour,

Le propriétaire de l'appartement que loue une de mes filles demande à cette dernière une revalorisation annuelle du loyer qui n'a jamais été faite depuis le début du bail.

Voici le corps de la lettre que ma fille a reçue:

"Conformément aux termes du contrat de location signé le 1 novembre 2019, je vous informe que ce dernier prévoit une révision annuelle du loyer au 1er novembre de chaque année.
Je vous prie de noter qu'à partir du 1er décembre 2023, votre loyer passera donc de 410 euros à 445 euros. Comme le prévoit la réglementation en vigueur ainsi que le bail, cette variation a été calculée en fonction de l'indice de référence des loyers du 3ème trimestre 2023 publié par l'INSEE (141,03). Cet indice fait état une augmentation de 35 euros par rapport au loyer du 1er novembre 2019 (indice 129,72), correspondant à la hausse appliquée."

Ayant parcouru quelques sites concernant la révision des loyers, j'ai cru comprendre que le bailleur ne peut prétendre à appliquer cette révision rétroactivement pour les cinq dernières années et qu'il ne peut calculer la révision de loyer qu'avec l'indice de référence de 2022 et non pas celui de 2019 sans toutefois dépasser 3,5 % d'augmentation.

Merci de m'éclairer sur le sujet

Bonne journée

Par Anchaba

Bonjour,

Vous pourriez consulter l'A.D.I.L (Agence Départementale pour l'information sur le logement)
Sur le lien officiel de cette association
https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/
vous trouverez l'ADIL de votre département.

La consultation est gratuite, pour le rendez-vous,munissez vous du bail et du courrier reçu.
Bonne journée

Par Fabien44444

Merci
J'y vais de ce pas
Bonne journée

Par Henriri

Hello !

En effet Anchaba, le bailleur n'a pas le droit d'appliquer une révision "rétroactive", (même ne serait-ce que d'un seul mois s'il laisse par exemple juste passer la date anniversaire du bail de qq jours). Et effectivement actuellement l'augmentation annuelle (si prévue au bail) des loyers est plafonnée. Vous pouvez vérifier ces deux point ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36511/0?idFicheParent=F1311#0]https://www.service-public.fr/p

articuliers/vosdroits/F36511/0?idFicheParent=F1311#0[/url]

Votre fille peut lui répondre par courrier que "conformément à la réglementation" une révision de loyer ne peut s'appliquer qu'après la demande du bailleur (sans aucune rétroactivité) et qu'actuellement elle est de toute façon plafonnée... cf le lien." Vérifier tout de même que l'IRL n'a pas progressé de moins de 3,5%.

A+

Par Fabien44444

Bonjour,

merci de votre réponse

Bonne journée

Par GDS

Modération : publicité

Attention : message ancien remonté

Par janus2

En ce qui concerne l'application rétroactive, il est généralement interdit d'appliquer une révision de loyer pour des périodes antérieures non couvertes par le contrat. Ainsi, si le bail ne prévoit pas de révision pour les années précédentes, le propriétaire ne devrait pas pouvoir réclamer des augmentations rétroactives.

Bonjour,
Il suffit tout simplement de se référer à la loi 89-462, article 17-1 :

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.

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

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.