



Révision des loyers

Par MarieLulu

Bonjour,

J'ai (encore!) une question concernant l'immobilier locatif.

J'occupe un appartement en bail meublé depuis le 12 juin 2020. Mon bail comporte une clause d'indexation du loyer.

Mon propriétaire n'a jamais appliqué cette clause jusqu'à présent mais à partir du 1^{er} août, il me fait part par lettre recommandée qu'il souhaite l'appliquer, en détaillant la méthode de calcul et le nouveau loyer.

La loi ALUR de mars 2014 précise que:

« 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.»

« 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. »

Dois-je comprendre que:

- Réponse 1: mon propriétaire n'ayant pas manifesté sa volonté de réviser le loyer au terme de la 1^{ère} année de bail, il en a perdu la possibilité pour toujours

- Réponse 2: mon propriétaire n'ayant pas manifesté sa volonté de réviser le loyer au moment du renouvellement tacite du bail, il en perd la possibilité pour la période en cours (il pourra ainsi me demander le loyer réviser en juin 2023)

- Réponse 3: mon propriétaire est dans son bon droit.

Merci de m'aider à interpréter cette règle, et pour votre aide en général, toujours précieuse!

Par AGeorges

Bonjour MarieLulu,

Je suppose que ce logement est votre résidence principale.

Réponse 1: mon propriétaire n'ayant pas manifesté sa volonté de réviser le loyer au terme de la 1^{ère} année de bail, il en a perdu la possibilité pour toujours

NON, la loi le dit bien, c'est pour l'année écoulée. Mais si le loyer n'a pas été changé, l'IRL de référence pour la prochaine fois sera celui de la période non modifiée.

Réponse 2: mon propriétaire n'ayant pas manifesté sa volonté de réviser le loyer au moment du renouvellement tacite du bail, il en perd la possibilité pour la période en cours (il pourra ainsi me demander le loyer réviser en juin 2023)

NON plus, il n'en perd le bénéfice que pour la partie de la période en cours antérieure à sa date de demande. Pour votre cas, il ne pourra pas demander de révision pour le loyer mensuel disons de juin et juillet. Cette révision n'est donc applicable qu'à partir du 12 août. Et normalement l'index de départ serait celui connu au 12 juin 2021 (donc 2^e trim) et celui d'arrivée celui connu au 12 juin 2022 (avec un doute s'il faut prendre l'index de la période en cours ou à la date de la révision)

Pouvez-vous indiquer les IRL retenus par votre propriétaire ?

Enfin, c'est comme ça que je comprends ALUR. A confirmer.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La révision des loyers est expliquée sur cette page :

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

r]

Elle prend effet le jour de la demande, aucune rétro-activité n'est autorisée.

Réponses :

1/non

2/non

3/oui, à condition de faire correctement le calcul en appliquant l'IRL prévu au bail.

Par MarieLulu

Merci pour votre réponse!

Il retient:

Nouvel IRL: 133,93

Ancien IRL : 130,57

Sachant que dans mon bail il est indiqué que l'indice de référence est celui du 1e trimestre 2020 et la valeur inscrite est 230.57. Alors que l'IRL au 1e trimestre 2020 est 130.57.

C'est visiblement une faute de frappe de la part du propriétaire, que je n'avais pas vu jusqu'à présent mais du coup est-ce cette valeur inscrite dans le bail qui vaut, ou bien la valeur donnée par l'INSEE?

Merci!!

Par AGeorges

Hello MarieLulu,

C'est visiblement une faute de frappe de la part du propriétaire

Oui, et une simple erreur ne vous donne pas de droits (c'est bien dommage, ici vous auriez eu une belle réduction !)

Par contre, comme le dit la loi, la modification du loyer n'est pas rétroactive. Utiliser la valeur de l'IRL de 2020 constitue une action rétroactive. Vous prenez deux ans d'augmentation. Pour moi, c'est illégal.

L'indice IRL qui doit être retenu est le dernier connu au 12 juin 2021. Un loyer s'augmente par rapport au début de la période considérée, donc ici, UN an, et pas deux. Le propriétaire, en ne demandant rien, a perdu le bénéfice de l'augmentation 2020/2021. Il ne peut pas en récupérer une partie.

La valeur donnée au bail ne permet que de préciser la période de l'indice utilisé. Pour vous c'est le 1er trimestre. En 2021, la valeur à retenir est 130,69.

Cela ne fait pas une grande différence mais il n'y a pas de raison de vous faire payer ne serait-ce qu'un centime de plus !

@Yapasdequoi

Il me semble que vous avez dit quelque chose de différent ?

Merci de vérifier et de préciser le bon indice si mon approche vous semble incorrecte.

Par yapasdequoi

L'indice de référence est donc celui du 1er trimestre.

Les indices publiés pour chaque année sont indiqués ici :

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

Pour 2022 il est de 133,93

Mais ce qui compte c'est sa VARIATION SUR 1 AN
qui est de + 2,48 %

C'est le maximum autorisé, et peu importe les IRL des années antérieures qui ne peuvent plus être utilisés.

En effet, pour 2020 il était de 130,57 et donc la différence avec 2021 130,69 est très faible... MAIS un maximum légal ne doit pas être dépassé.

Par Henriri

Hello !

Marielulu, quelle est la formulation exacte de la clause de révision du loyer dans votre bail ? C'est de la qu'il faut partir...

D'autre part quelle est la date d'effet du bail (le 1er ou le 12 juin) ? Et du coup quand devez-vous payer vos loyers en début de mois ou en milieu de mois ?

A+

Par yapasdequoi

"dans mon bail il est indiqué que l'indice de référence est celui du 1e trimestre"

Si le bail indique l'IRL de référence, c'est celui-là qu'il faut prendre. Dans ce cas peu importe la date d'effet du bail et la date de paiement du loyer.

@Henriri : pourquoi toutes ces questions ? ces paramètres ne modifient pas la règle d'augmentation max de + 2,48 % qui s'applique à compter de la date de la demande du bailleur et pas avant.

Par MarieLulu

@Henriri

La date d'effet du bail est le 12 juin. Et la date de paiement des loyer est le 1e du mois.

La clause de révision est rédigée comme ceci:

"Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit, sans que le BAILLEUR ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de la variation de l'indice trimestriel de référence des loyers publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué chaque année le (voir date de départ du bail en page 1). L'indice INSEE au jour des présentes est (voir conditions particulières en page 1)."

Et dans les conditions particulières il est noté : "Indice de référence pour la révisions du loyer:1 TRIMESTRE 2020. Valeur:230,57"

Par MarieLulu

Merci beaucoup pour vos réponses qui sont très claires. Je comprend donc que :

- le calcul de mon propriétaire est faux (pas de beaucoup mais quand même)
- sa demande d'application à partir du 1e aout par un courrier envoyé le 17 aout est illégale.

Du coup, que me conseillez-vous?

Vaut-il mieux que:

- Choix 1: Je lui explique en quoi il se trompe dès à présent, au risque qu'il me réponde immédiatement en corrigeant son erreur et que l'augmentation du loyer me soit appliquée très vite (dès septembre)
- Choix 2 : Je ne dise rien et je continue à payer mon loyer sans la révision en considérant que je ne risque rien tant qu'il ne m'a pas renvoyé une demande corrigée

(j'aime les QCM)

Merci beaucoup encore une fois!!

Par AGeorges

@Yapasdequoi

et peu importe les IRL des années antérieures qui ne peuvent plus être utilisés.

Allons, le Vosdroits que vous citez dit exactement le contraire.

Il faut utiliser DEUX IRL, celui du début de période et celui de fin de période. Mais PAS ceux d'avant, bien sûr. Le pourcentage précisé dans le VosDroits n'est qu'indicatif. La méthode de calcul précisée ensuite mentionne bien les deux IRL.

On multiplie le loyer au 12 juin 2021 par le nouvel indice et on divise le résultat par l'indice connu à cette même date. Le propriétaire de MarieLulu a donc appliqué un indice de début qui lui est plus favorable. Ce n'est pas légal.

@MarieLulu

SVP, écrivez à votre propriétaire qu'il ne peut pas utiliser l'indice précisé dans le bail. Il doit utiliser celui du début de la période de révision qui ne peut dépasser un an.
Et ici, il s'agit de l'indice du 1er trimestre 2021.

Votre clause de bail est par ailleurs illégale. Le loyer ne peut pas être révisé automatiquement et de plein droit. L'obligation de notification est formelle depuis la loi ALUR qui date de 2014 (date d'application à voir).

En principe, vous avez dû payer le premier loyer au prorata, puis ensuite chaque premier de mois. Mais pour la révision, c'est la date de demande de révision qui compte, rapprochée de la date du bail. vous avez reçu la demande de nouveau loyer le 1er août. Cela sera applicable le 12 août.

Le propriétaire devra faire les calculs au prorata. Ancien loyer du 1 au 11 août et nouveau du 12 au 31 août.
A partir de septembre, le loyer du mois entier sera augmenté.

A confirmer par d'autres avis. Mais c'est l'application stricte de la loi.

Par yapasdequoi

Sans vouloir chipoter...

Si la demande est formulée au 1er août, elle s'applique au 1er août. Peu importe la date d'effet du bail.
A part le 1er mois de location, les suivants sont payables en entier au 1er du mois.

Le calcul est légèrement faux, il faut le rectifier et utiliser uniquement la variation entre le IRL du 1T2021 et celui du 1T2022
soit + 2,48 % (dernière fois). En faisant le calcul décrit par Henriri on trouve 1,024791491315326 soit une variation de + 2,48%

Et je précise (puisque'on veut lire autre chose) : les IRL antérieurs = des années 2020, 2019 2018 et avant ne sont plus utilisables pour une révision du loyer.

Par yapasdequoi

Et concernant la formulation du texte du bail, il doit être conforme au modèle type :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R48469]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R48469[/url]

Le texte que vous avez cité n'est pas une clause légale, donc à ignorer.

Par AGeorges

Hello MarieLulu-QCM,

J'avais crû que la demande datait du 1er août. Si vous l'avez reçue le 17, c'est différent. MAIS :

Dans la mesure où votre clause d'augmentation de loyer, telle que rédigée, est illégale, peut-on dire qu'elle est réputée non écrite ? (C'est aussi ce que dit Yapasdequoi).

Dans ce cas, IL n'Y A PAS de clause d'augmentation de loyer dans votre bail, et le propriétaire ne peut rien changer.

C'est ce que dit le Service Public :

Si le bail ne contient pas de clause de révision, le montant du loyer doit rester le même pendant toute la durée du bail.

Intéressant, n'est-ce pas ? Cela oblige les propriétaires à ne pas rédiger leurs baux n'importe comment ou de prendre une vieille copie !

Ce qui a été discuté jusqu'ici peut donc être oublié.

Juste pour corriger mon précédent message et celui de Yapasdequoi :

Le texte légal dit que "les loyers perçus à compter de la demande pourront être augmentés". Le mot souligné est très

important ! Je corrige de la façon suivante :

Si la demande est recevable (on a vu que NON), le nouveau loyer sera calculé selon la formule applicable à la date de renouvellement du bail (qui est donc importante), mais le nouveau loyer ne sera exigible que pour ceux perçus après la demande.

Ce serait donc le loyer de septembre.

Par yapasdequoi

Si on se réfère au modèle type de bail, il suffit de mentionner la date de révision et l'indice de référence. Le reste du texte est non applicable (en particulier le "automatiquement").

ça ne veut pas dire que la révision est non écrite !

Il faudrait saisir la CDC pour en avoir le coeur net. Nous ne sommes pas des juges.

Par AGeorges

Bonjour,

Comme convenu sur ce forum, tout intervenant peut émettre un avis qui n'engage que lui et ne saurait constituer un élément définitif.

C'est d'autant plus vrai quand l'avis formalisé commence par des termes précisant qu'il s'agit bien d'une hypothèse.

Pour le cas qui nous concerne ici, j'ai fait quelques recherches de jurisprudence, et, à posteriori, la position de la Cour de Cassation est claire et confirmerait l'hypothèse de Yapasdequoi.

La base de la Cassation viendrait tordre le cou à de longs débats sur "la divisibilité d'une clause abusive".

Elle a été exprimée ainsi :

« Seule la stipulation qui crée la distorsion prohibée par la loi est réputée non écrite ».

C'est très récent (2021) et, comme il n'est d'usage pour les jurisprudences, ce n'est pas considéré comme définitif, d'où mon emploi du conditionnel.

Dans votre cas, MarieLulu, il y aurait donc lieu de rayer les parties illégales de la clause de bail et de conserver le reste.

La situation finale serait donc de demander à votre propriétaire de modifier l'indice incorrect dans son calcul, l'augmentation s'appliquant au prochain loyer "perçu" soit au 1er septembre.

Il pourrait aussi être utile de vérifier les nouvelles limitations de la dernière loi "Pouvoir d'achat" si elle est applicable à votre cas.

Enfin, la "période d'augmentation" étant normalement cadrée sur la date de signature de votre bail, la prochaine demande de votre propriétaire pourrait intervenir dès le 12 juin 2023 pour être applicable au 1er loyer perçu après, soit celui du 1er juillet 2023.

Ce qui est, "comme d'hab.", à confirmer.

Par Henriri

Hello !

Marielulu, merci d'avoir répondu à ma question sur vos loyers dûs en "mois entiers" ou éventuellement en "mois glissants" à partir de votre entrée dans les lieux, car tous avis daté d'augmentation du loyer par un bailleur n'est applicable qu'à partir du loyer suivant.

Si vous devez classiquement des loyers par "mois entiers", et comme votre bailleur a demandé cette augmentation après le 1er Août, l'augmentation n'est applicable qu'à partir du mois de Septembre.

Merci aussi d'avoir répondu à ma question sur la formulation exacte de la clause d'augmentation du loyer dans votre bail, car on voit qu'elle n'est pas conforme et donc que vous n'avez pas à la suivre si votre bailleur veut s'en servir explicitement (augmentation "automatique"...!?).

Quand (si) votre bailleur vous annonce une augmentation, il ne peut vous appliquer qu'une augmentation égale au plus à celle de l'indices IRL entre les deux derniers 1er trimestres connus à ce moment là (ici 130,69 au 1er trimestre 2021, 133,93 au 1er trimestre 2022, soit +2,48% officiellement [url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723

[/url]).

Donc en l'espèce vous pouvez considérer que votre bailleur a demandé mi-Août une augmentation de loyer plus ou moins dans les formes, qu'elle s'applique à partir du loyer de Septembre et qu'elle est de +2,48%.

A votre place je me contenterais de lui envoyer le loyer de Septembre ainsi augmenté, avec un petit mot évoquant l'application à sa demande d'une augmentation conforme à la réglementation sur la base de la variation de l'IRL entre les 1ers trimestres 2021 et 2022. Et hop !

A+