



Révision sauvage du loyer

Par holdengrey

Bonjour,

Depuis Juillet 2016, l'année où j'ai emménagé dans mon logement, je n'ai pas eu d'augmentation de loyer. En Janvier 2021, mon loyer a été révisé en tenant compte de l'indice des loyers avec application en février. Afin de calculer la révision de loyer, l'agence a appliqué cette formule : Loyer révisé (Lr) = Loyer de base (Lb) x Indice révisé (Ir) / Indice de base (Ib). L'indice de base correspondant à la valeur de l'indice au 1er trimestre 2016. Cela augmente mon loyer de 30 euros mensuels. Est-il légal de prendre en compte, pour le calcul de la révision, l'indice de référence du 1er janvier 2016 au lieu de prendre celui du 1er janvier 2019 ? Le bailleur a-t-il le droit de compenser d'un seul coup l'absence d'augmentation de mon loyer depuis 2016 ?

Je vous remercie beaucoup pour votre aide,
Cordialement
Axel

Par janus2

Bonjour,
Non, c'est illégal si l'on parle bien d'un bail à titre de résidence principale du locataire (loi 89-462). Depuis la loi ALUR, toute indexation non faite dans l'année est perdue. Votre bailleur ne peut donc indexer votre loyer que sur la dernière année.

Loi 89-462 :

Article 17-1

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

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.

II. ? Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.

Par holdengrey

Bonsoir,

Je vous remercie infiniment de votre retour.

Cordialement