



Réviser un loyer dont le montant n'a pas été révisé depuis plusi

Par Anomisis

Bonjour,

mon loyer depuis la signature de bail(privé) en 10/07/2014, n'as étai jamais révisée . Le montant sans charge : 850 euros.

En 13/06/2023,mon propriétaire m'annonce pour le mois juillet un loyer de 922,5 euro et a partir de aout 940 euros/mois.

j'ai voudrai savoir si il as raison ou bien la loi n'as pas étai bien applique ?
merci de vos réponses !!

Par Isadore

Bonjour,

Je suppose que c'est un bail de résidence principale (soumis à la loi de 1989). Si ce n'est pas le cas (bail de résidence secondaire, ou autre bail civil) veuillez le préciser.

Le bail a une clause de réévaluation ? Le DPE est supérieur à F OU G ?

Quoi qu'il en soit, la révision est beaucoup trop élevée ! Je suppose que le bailleur "rattrape" ce qui est interdit. Le loyer révisé (hors charges) donne une somme inférieure à 880. Voyez cette page :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2977]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2977[/url]

Par morobar

Bjr,

Le loyer révisé (hors charges) donne une somme inférieure à 880

Je ne crois pas.

IRL 2eme trimestre 2014: 125.15

IRL 2eme trimestre 2023: 140.59

SOit (850 x 140.59)/125.15 = 954.86

Par AGeorges

Bonjour Anomisis,

Pour les logements 'normaux' dont le bail prévoit une clause d'augmentation annuelle (à vérifier pour vous) :

- le propriétaire peut augmenter le loyer chaque année à la date anniversaire du bail,
- l'augmentation est limitée à celle de l'indice des loyers (IRL)

Avec les limites suivantes :

- Toute augmentation non demandée est perdue. Le propriétaire ne peut pas "rattraper" ce qu'il n'a pas demandé,
- L'augmentation ne peut donc porter que sur la dernière année,
- L'augmentation ne sera applicable qu'à l'échéance qui suit la demande (pas de rétroactivité).

Pour votre cas, bail signé le 10.07.2014, loyer 850?, le propriétaire peut augmenter le loyer au 10.07.2023, puisqu'il vous a avisé avant.

Normalement, votre indice IRL est celui du 1er trimestre, selon la date de signature.
L'augmentation sera donc basée sur la différence entre l'IRL du 1T2022 et celle du 1T2023.
C'est un cas particulier puisqu'il y a eu une loi qui a limité cette augmentation à 3,5%.
Votre nouveau loyer maximum est donc de $850 \times 1,035$
soit : 879,75?.
Ceci, à partir du mois de juillet, et pas d'autre augmentation pour le mois d'août.

Par morobar

Bjr,
otre nouveau loyer maximum est donc de $850 \times 1,035$ soit : 879,75?.
C'est une hérésie.
Le blocage de l'augmentation, en admettant qu'elle tienne devant les tribunaux éventuellement saisis; ne concerne que la dernière année, et non une période de 10 ans.
Car c'est la hausse de l'indice qui est bloquée.

Par AGeorges

@Morobar,

Bon, c'est dimanche, c'est le défilé, vous avez fait la fête hier avec des pétards, on comprend que ce matin ce soit un peu difficile.
Mais relisez ce que j'ai écrit, et vous verrez que l'hérésie n'est pas là où vous la voyez.

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est une hérésie. Euh NON !

Reprenons les textes de référence : article 17-1 de la loi n°89-462
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028778231/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028778231/[url]

"Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, "
=> est-ce bien le cas ?

"La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers"
=> la variation de l'IRL
est précisée ici :

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

il est sur cette dernière année de 3,49% (T1 et T3) ou 3,50% (T2 ou T4)

"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."

Comme la demande est très récente et n'a pas eu lieu les années précédentes, seule la dernière année est prise en compte.

DONC :

$850 + 3,50\% = 879,75$ au maximum !

Conclusion : contestez par courrier RAR cette augmentation. Et si le bailleur persiste vous pourrez saisir la commission de conciliation puis le tribunal qui vous donnera raison.

Par yapasdequoi

PS : Il me semble avoir déjà répondu à la même question il y a quelques jours... Vous aviez perdu la réponse ?

Par janus2

C'est une hérésie.

Bonjour morobar,

Votre raisonnement était valable avant la loi ALUR. Avant cette loi, on pouvait réajuster le loyer comme si toutes les indexations avaient été faites année par année. Il ne s'agissait pas, d'ailleurs, de faire le calcul avec l'indice de début et celui de fin, il fallait bien le faire pour chaque année.

Mais la loi ALUR a introduit une mesure qui dit que toute indexation non demandée par le bailleur dans l'année est définitivement perdue. En clair, le bailleur qui a oublié d'indexer le loyer depuis plusieurs années ne peut l'augmenter qu'avec le dernier indice.

Par morobar

Bjr,

La disposition impliquant le renoncement de la hausse est récent (2021) et ne peut pas avoir d'effet rétroactif.

Ce qui signifie que si le bail faut état d'une variation annuelle de loyer, celle-ci peut intervenir à la date prévue sans autre forme de procès.

Ne pas l'avoir calculée ni encaissée ne signifie pas qu'elle ne peut exister.

Quant au plafonnement on verra ce qu'il adviendra devant les tribunaux. Il suffit de voir ce qui est advenu pour le blocage et/ou la limitation des hausses dans de nombreux domaines et les régularisations intervenues par la suite.

Ceci est mon avis.?

Par janus2

La disposition impliquant le renoncement de la hausse est récent (2021) et ne peut pas avoir d'effet rétroactif.

Euh non, comme déjà dit, c'est depuis la loi ALUR, donc en mars 2014 !!!!

Par janus2

Version de l'article 17-1 de 2014 :

Article 17-1

Version en vigueur du 27 mars 2014 au 24 août 2022

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 yapasdequoi

L'article 17-1 a été créé en 2014... il n'existait pas avant.

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

Par AGeorges

@Morobar,

Ce que vous dites est, au moins partiellement, vrai pour les loyers commerciaux. Mais pas pour les loyers habitation sous loi de 89. Janus vient de vous donner le texte.

Je n'insiste donc pas plus.

Par Anomisis

yapasdequoi: oui, effectivement ,je n'ai plus l'accès ,c'est "page introuvable "

Merci de toutes vos réponses, a tous !

le bail prévoir une révision annuelle ,avec un ICC et pas un IRL, avec l'indice du 1er Trimestre 2014 établit a 125.

Le contrat il est établie pour 3 ans ,résidence principale, pas de DPE .(pas de double vitrage ,pas de isolation,-de ou la non révision pédant des années)

La date anniversaire c'est le Julie ,ca demande de révision en 15juin, et donc il peut augmenter pour la dernier mois de contrat 2022-2023 . Ensuite a partir de juillet 2023-voir que c'est la date anniversaire de contrat, il as bien le droit de faire la 2eme augmentation a partir de 879,75 ?

La révision annuelle est par année écoulée ou par année du contrat ? Si j'ai bien compris , il est en bien en droit de faire les 2 révision dans la même lettre ,mais il se trompée dans ses calcul .

J'ai déjà payée comme avant mon loyer pour ne pas être en retard , après vos réponses je paye la différence .

Milles merci a vous !!

Par Henriri

Hello !

Anomisis, selon la confiance que vous avez dans votre bailleur, peut-être serait-il utile de "payer la différence" dans une LRAR attirant son attention sur son erreur dans le calcul de la révision de votre loyer que vous corrigez selon le calcul qui suit...

A+

Par Anomisis

merci Henriri ,donc avec 2 fois l'augmentation. Une pour la derniere mois de contrat et ensuite pour continuer le contrat...

Par yapasdequoi

le bail prévoir une révision annuelle ,avec un ICC et pas un IRL,

Ce n'est plus légal. Maintenant c'est l'IRL qui s'applique selon l'article 17-1 abondamment cité dans cette discussion.

La demande de révision au 15 juin s'applique à partir du mois suivant puisque le loyer de juin a été payé en début de mois, donc sur juillet.

Selon la date anniversaire exacte, je doute que la 2eme augmentation soit légale. Mais c'est vous qui voyez jusqu'où vous acceptez une interprétation "limite" de la loi.

Vous devez surtout demander le DPE ! Parce que s'il est F ou G, toute augmentation est illégale à compter de ce renouvellement 2023 ...

cf toujours le même article 17-1 :

III. ? La révision et la majoration de loyer prévues aux I et II du présent article ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément au IV de l'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la présente loi.

Par Anomisis

merci yapasdequoi !