



Très forte révision de loyer

Par stepit

Bonjour à tous,

J'ai reçu une très forte révision de loyer cette année et je voudrais savoir si elle est légitime.
Merci d'avance pour vos réponses et pardon pour ce long historique , je le mets au cas où.

Infos : début bail 6 fev 2006

Loyer initial : 850?

Le bail précise : "L'indexation annuelle est fixée au 1er février de chaque année et pour la première fois le 1er février 2007. L'indice de base sera celui du 3ème trimestre 2005 dont la valeur s'établit à. 103, 12 points"

J'ai ensuite eu les augmentations suivantes :

- Courrier mars 2007 pour révision Avril 2007 : 850? >>> 877? (sur la base de l'indice T3 2006 - 106,36)
- En 2008, le loyer passe de 877? à 888? (pas de trace écrite)
- Courrier jan 2010 pour révision Fev 2010 : 888? >>> 912? (on me dit que comme pas d'augmentation en 2009, l'indexation se fait sur 2008 et que le nouvel indice est celui du T4 2009 : 117,41)
- En 2012 ou 13, le loyer passe de 912? à 930? (pas de trace écrite)
- En 2014, le loyer passe de 930? à 970? (pas de trace écrite)

ET CETTE ANNÉE :

- Courrier de jan 2025 pour révision en février 2025 : 970? à 1088? avec comme justification : "Base de 2006 par mois avec l'indice 112,43 de cette date et le dernier indice connu à 144,51 (T3 2024).

Il est vrai qu'on ne m'avait pas augmenté depuis 10 ans mais la somme atteinte est vraiment énorme pour moi alors je voudrais savoir si c'est justifié et légal ou non.

Merci d'avance pour vos réponses.

Stepit

Par yapasdequoi

Bonjour,

Non cette révision n'est pas légale.

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

Il ne peut pas dépasser 993,94 ?

= 970,00 ? x (indice de référence des loyers du 3ème trimestre de l'année 2024 / indice de référence des loyers du 3ème trimestre de l'année 2023).

Les augmentations non réclamées les années précédentes sont perdues.

vous trouverez sur ce lien un modèle de lettre de contestation à envoyer en recommandé au bailleur.

D'autre part, le bailleur peut tenter de réviser le loyer s'il est manifestement sous-évalué par rapport au marché local du logement. Mais dans ce cas il doit respecter la stricte procédure.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312[ur]

Par janus2

Bonjour,

Jusqu'à la loi ALUR, soit mars 2014, le bailleur pouvait rattraper les indexations non faites. Cette loi a introduit la prescription d'un an pour les indexations.

Dans votre cas, il est donc possible de rattraper les indexations entre 2006 et 2014 mais celles de 2014 à 2024 sont prescrites.

Par yapasdequoi

Objection !

Article 2224

Version en vigueur depuis le 19 juin 2008

Modifié par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 1

Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Par janus2

Objection !

Objection rejetée...

La prescription, avant la loi ALUR, ne portait que sur la perception des arriérés, pas sur le calcul de l'indexation.

Ainsi, par exemple, un bailleur qui n'avait pas appliqué les indexations des 10 dernières années pouvait recalculer le loyer comme si toutes les indexations avaient été faites, mais ne pouvait exiger les arriérés ainsi générés que sur les cinq dernières années.

Par yapasdequoi

2014 = plus de 10 ans.

Le bailleur peut aller se rhabiller

Par stepit

Bonjour à tous et merci de vos réponses.

Suite au dernier commentaires de Janus "La prescription, avant la loi ALUR, ne portait que sur la perception des arriérés, pas sur le calcul de l'indexation.

Ainsi, par exemple, un bailleur qui n'avait pas appliqué les indexations des 10 dernières années pouvait recalculer le loyer comme si toutes les indexations avaient été faites, mais ne pouvait exiger les arriérés ainsi générés que sur les cinq dernières années."...

Je suis un peu perdue.

Ce que je comprends suite à ce commentaire, c'est que, considérant que les augmentations ont été plus ou moins dans les clous jusqu'en 2014 suivi de 10 ans de non augmentation, je dois accepter le bond de loyer correspondant au rattrapage des 10 ans sans augmentation ET EN PLUS, le propriétaire peut me réclamer 5 ans d'arriérés ?

Désolée d'être un peu obtuse à ce ping-pong juridique mais je n'arrive pas à savoir s'il y a un flou ou si il y a une réponse sûre.

J'ai prévenu mon propriétaire que je prenais conseil et revenait vers lui mais je ne voudrais pas dégrader la bonne relation que j'ai avec lui (surtout au vu des arriérés un peu énormes que j'ai tenté de simuler (correctement j'espère) et aussi d'une petite veille des loyers pratiqués qui m'indique que même avec la big augmentation, ça reste en dessous des tarifs actuellement pratiqués autour de chez moi.

Est-ce que ça se fait de négocier un entre-deux ?

Merci encore de prendre le temps de lire mes (trop) longs posts.

Par yapasdequoi

Mon avis est clair et net, je vous ai calculé le loyer max qui peut vous être appliqué et respectant les dispositions de la loi 89-462.

Ce qui s'est passé avant 2024 importe peu, même si certains aiment étaler leur science.
Selon la loi en vigueur A CE JOUR la révision ne peut porter que sur la variation de l'IRL sur la dernière année.

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL.

Après vous pouvez aussi saisir le tribunal si le litige persiste.

Par stepit

OK, bien compris. Je vais maintenant annoncer ça au propriétaire .
Merci Yapasdequoi.

Par yapasdequoi

Vous communiquez de préférence par écrit et en recommandé.
CE courrier RAR vous permettra ensuite de saisir le tribunal si besoin.

Par stepit

Oui c'est le mieux. Merci.

Par stepit

HAPPY END !

Suite à un simple mail, mes propriétaires n'ont pas rechigné à revenir à l'augmentation légale et même à m'exonérer de la taxe des ordures ménagères.

Je n'imaginai pas que ce serait si simple.

100€/mois de gagné grâce à vos bons conseils ! alors un dernier merci pour la route.

Par yapasdequoi

Super ! Merci pour ces bonnes nouvelles.

Par janus2

Ce que je comprends suite à ce commentaire, c'est que, considérant que les augmentations ont été plus ou moins dans les clous jusqu'en 2014 suivi de 10 ans de non augmentation, je dois accepter le bond de loyer correspondant au rattrapage des 10 ans sans augmentation ET EN PLUS, le propriétaire peut me réclamer 5 ans d'arriérés ?

Bonjour,

Non, vous m'avez mal compris.

Si le loyer n'avait pas été indexé les années précédentes la loi ALUR, le bailleur aurait pu procéder à ces indexations, mais comme vous dites que le loyer était à jour en 2014, c'est tout bon.

même si certains aiment étaler leur science.

Les certains en question sont bien obligés de corriger vos erreurs...

Par yapasdequoi

Errare humanum est.

Mais dans le cas présent ma réponse était parfaitement correcte et elle a été utile pour résoudre ce litige.
Sans commentaire.