

Image not found or type unknown



Augmentation d'un loyer

Par **grimaldia**, le **10/10/2021** à **14:04**

Bonjour,

Je n'ai pas augmenté le loyer de mon locataire depuis 2014 pour amortir des frais qu'il avait avancé.

Aujourd'hui je procédé à l'ajustement du loyer en appliquant la formule classique :

Loyer de 2014 divisé par L'IRL de 2014, multiplié par l'Irl de 2021...

Mon locataire prétend que ce calcul n'est pas le bon.

Quel méthode dois-je appliquer ?

Merci.

Par **Tisuisse**, le **10/10/2021** à **16:13**

Bonjour,

Rappelez à votre llocataire que, n'ayant pas eu d'augmentation de son loyer pendant toutes ces années, il a fait de substantielles économies.

L'ajustement que vous êtes en train de faire est parfaitement légal et rien à redire. S'il conteste, qu'il s'adresse aux tribunaux.

Par **nihilscio**, le **10/10/2021** à **16:21**

Bonjour,

Le bon calcul est : Loyer de 2014 divisé par l'IRL de 2020 multiplié par l'IRL de 2021.

Cela résulte de l'article 7-1 de la loi 89-4623 du 6 juillet 1989 : *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.*

Par **grimaldia**, le **10/10/2021** à **16:24**

Nihilscio

Votre réponse contredit celle de Tissuisse.

Que conclure sachant que le bail de 1997 revoyait une augmentation automatique ?

Par **nihilscio**, le **10/10/2021** à **16:46**

Le bail peut prévoir une indexation automatique mais il ne faut pas oublier de l'appliquer. Un oubli est considéré comme un renoncement du bailleur. Vous êtes réputé avoir renoncé à l'indexation entre 2014 et 2020.

Explication détaillées : <https://www.pap.fr/bailleur/loyer-charges/lindexation-du-loyer-en-cours-de-bail/a5643>

[quote]

Le bailleur qui laisse s'écouler l'année sans manifester sa volonté de réviser le loyer ne pourra pas revenir dessus. Non seulement l'indexation de l'année écoulée est perdue, mais en plus pour la prochaine indexation il ne pourra pas réajuster le loyer comme s'il avait régulièrement fait ses indexations.

[/quote]

Par **Lag0**, le **11/10/2021** à **06:58**

Bonjour,

Article 17-1 de la loi 89-462 :

[quote]

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.

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.

[/quote]

Les parties en gras ont été ajoutées par la loi ALUR, donc en 2014. Il reste possible d'effectuer les indexations qui ne l'ont pas été jusqu'à cette date, donc dans votre cas de 1997 à 2014.

Edit : je n'avais pas fait attention au fait que ce n'est que depuis 2014 que vous n'avez pas procédé aux indexations. Donc vous ne pouvez plus les répercuter aujourd'hui.

En revanche, si le loyer se trouve sous-évalué, il y a une procédure pour cela, voir l'article 17-2 :

[quote]

[Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 139](#)

Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans

ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Les

loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Lorsque

le bailleur fait application des dispositions du présent article, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La

notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent article et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de

désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission

départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

[/quote]