



Indice de révision du loyer

Par **csupi**, le **01/08/2017** à **18:47**

Bonjour,

Nous allons signé un bail de location pour un appartement à compter du 1er septembre 2017. Le contrat prévoit pour la révision des loyers un indice de référence au 1er trimestre 2012 (soit 122,37). Est-ce possible de prendre un indice d'une année antérieure ? ou ne devrait-il pas reprendre le dernier indice connu à ce jour, soit celui du 2ème trimestre 2017 (126,19) ? Merci de m'éclairer sur ce qui est possible de faire concernant l'IRL ? En vous remerciant par avance pour vos précisions sur le sujet.

Par **morobar**, le **01/08/2017** à **19:04**

Bonjour,

C'est souvent un problème de copié-collé.

Il aurait mieux valu remarquer l'indice pris en compte au moment de la signature.

Mais vous pouvez toujours contacter le bailleur afin de vérifier cette "éventuelle" erreur et obtenir la rectification.

Sinon à la première augmentation vous allez scorer à 4/5 %

Par **Juliette3438**, le **02/08/2017** à **15:57**

bonjour,

« Lorsque le contrat de location d'un logement d'habitation 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. **L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Insee.** »

Cdt.

Par **morobar**, le **02/08/2017 à 16:15**

Cela ne signifie pas pour autant que l'IRL au départ soit celui dernier connu.
C'est peut-être logique, mais en attendant la controverse est présente.

Par **Juliette3438**, le **02/08/2017 à 21:34**

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui fixe les règles de la révision d'un loyer (article 17-1) :

« (...) **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. »

Et :

« L'augmentation de loyer intervient chaque année, à la date convenue, ou à la date anniversaire du bail.

L'augmentation du loyer annuelle ne peut pas dépasser la variation de l'Indice de Référence des Loyers sur un an.

L'indice à prendre en compte est :

- **soit celui mentionné dans le bail,**
- [s]soit, à défaut,[/s] le dernier indice paru lors de la signature du contrat de bail. »

Et :

« Pour réviser un loyer selon l'IRL, le bail doit contenir une clause d'indexation. Elle peut prévoir le trimestre de référence et la date de révision annuelle du loyer. **À défaut, le trimestre retenu est le dernier publié au moment de la signature du bail.** Et la date de la révision sera celle de l'échéance annuelle du contrat. »

J'en conclus, mais peut-être je me trompe (?), qu'un bailleur peut indiquer sur le contrat de location l'indice qu'il veut, que le locataire accepte du fait de sa signature sur ce contrat, et que, toutefois, l'augmentation annuelle ne peut pas dépasser la variation de l'Indice de Référence des Loyers sur un an.

CDT.

Par **morobar**, le **03/08/2017 à 10:01**

C'est bien là que la controverse va naître, rien n'impose que l'indice de départ soit le dernier relevé à la conclusion du bail.

C'est une disposition qui figure au bail et donc légitime.

Par **Lag0**, le **03/08/2017 à 10:25**

Bonjour morobar,

A priori, l'augmentation de loyer ne peut dépasser la variation de l'indice sur un an. Ce qui, déjà, la limite.

En revanche, je ne sais pas s'il est possible de prendre un indice de départ à une époque où la variation était très importante...

Par **morobar**, le **03/08/2017 à 10:55**

Je reviens à mon premier post, il est vraisemblable qu'on soit en présence d'un copié-collé malheureux, et donc commencer par demander la correction de ce qui paraît être une simple erreur de plume.

Mieux vaut prévenir un conflit éventuel (sur le loyer d'une année certes) que d'ouvrir ultérieurement un débat sans fin.

Par **Juliette3438**, le **03/08/2017 à 21:47**

Re bonjour,

si la mention du dernier indice connu à la signature du contrat de location était obligatoire, alors, pourquoi cette distinction ? :

« (...) L'indice à prendre en compte est :

- soit celui mentionné dans le bail,
- soit, à défaut, le dernier indice paru lors de la signature du contrat de bail. »

Cdt.

Par **morobar**, le **04/08/2017 à 08:40**

C'est là l'origine de la controverse, le dernier indice connu ne s'impose que par défaut.

Par **Juliette3438**, le **04/08/2017** à **12:49**

j'ai bien compris, mais je ne vois pas où il peut y avoir controverse... puisque c'est légal.

La question, à la rigueur, pourrait être :

de combien d'années en arrière est-il possible de remonter pour un indice/trimestre de référence ?

Non ?

Cdt.

Par **morobar**, le **04/08/2017** à **15:13**

Le soucis réside dans les variations de l'indice ici de 4 points, qui aurait pu être plus important, alors que l'indice d'une année sur l'autre, quand il est positif varie de epsilon %