



Re evaluation du loyer et indice insee

Par **pradelienne**, le **07/02/2012** à **10:58**

Bonjour,

je suis actuellement locataire d'une villa depuis le 1er octobre 2009, date à laquelle un bail a été signé. Jusqu'en 2010, la propriétaire gérait elle-même sa maison mais elle a décidé de la mettre en agence au 1er janvier 2011.

Il n'y a pas eu d'augmentation du loyer jusqu'à cette année ou j'ai reçu un courrier en fin d'année 2011 de l'agence.

Cette dernière me fait "un récap" depuis 2009.

En relisant mon bail, il existe bien une clause de révision du loyer. Voici ce qui est écrit :
"le montant du loyer est révisable annuellement au 1er février en fonction de l'indice de référence des loyers du 4ème trimestre 2007. L'indice de référence de départ est celui du 4ème trimestre 2007 soit 114.30"

Mes questions sont les suivantes :

- l'agence a ré-évalué le loyer à compter du 1er janvier de cette année. C'est-il légal ?
- si mon loyer est révisable au 1er février de chaque année, l'indice de référence INSEE ne doit-il pas être le 1er trimestre ? et surtout de quelle année ? 2008 ou 2009 ?

J'avoue que je suis complètement perdue, je ne trouve aucune explication sur internet.

Si j'ai raison, comment expliquer à l'agence qu'ils ont tort ? Dois-je demander un avenant à ma propriétaire pour cette clause de révision du loyer,

Je vous remercie par avance

Par **cocotte1003**, le **07/02/2012 à 12:27**

Bonjour, le loyer est révisable au 1 février donc vous aurez une augmentation pour le loyer de février pas avant. Votre bailleur peut revenir jusqu'à 5 ans en arrière pour calculer son augmentation. Donc en partant toujours de l'indice de référence des loyers du 4 ième trimestre, puisque les indices paraissent toujours en retard, on prend donc le dernier paru à la date de signature du bail. La première année vous auriez du avoir en février 2010, puis une autre en février 2011 et la dernière en février 2012, cordialement

Par **pradelienne**, le **07/02/2012 à 13:41**

merci beaucoup de m avoir répondu. donc si j ai bien compris le bon indice de référence est non pas 2007' comme stipulé dans mon bail) mais bel et bien 2008 puisque j ai signe en 2009. CA veut dire qu il s agit du 4 eme trimestre INSEE même si l augmentation a lieu annuellement au 1er février? (et non pas le 1er trimestre 2008)
je ne sais pas si je suis bien claire dans ma demande.
comment faire avec l agence pour q ils comprennent bien qu il y a une erreur dans le bail?
puis je aussi faire une demande a la propriétaire pour qu elle n augmente pas le loyer, son crédit a elle n a pas augmenté? en plus je vais certainement perdre mon emploi a la fin du mois, cela peut il jouer en ma faveur?
merci

Par **cocotte1003**, le **07/02/2012 à 14:35**

Bonjour, pour ce qui est de l'indice oui c'est certainement celui du 4 ième trimestre, il y a certainement eu une erreur d'écriture signalez le à l'agence, on note toujours le dernier indice paru, c'est la loi. Votre bailleur est libre d'augmenter puisque c'est prévu dans votre bail et que vous avez signé cette clause en signant le bail. Son crédit n'a peut-être pas augmenté mais les charges afférent au loyer (style csg ...) ont beaucoup augmenté ces dernières années. La perte de votre travail n'a aucune incidence sur votre loyer, le bailleur n'en est pas responsable et n'a donc pas à en subir les conséquences, mais vous pouvez toujours demander. Si vous retrouvez un travail (suite à une période de chômage) alors là vous pourrez demander un préavis réduit pour déménager, cordialement