



## Révision annuelle du loyer

Par **laure82**, le **22/08/2011** à **20:49**

Bonjour,

Mon propriétaire, par son notaire, vient de m'adresser un courrier en AR aujourd'hui (22 août) dont Voici le contenu de la lettre :

"Aux termes de votre bail du 21 août 1996, le loyer a été fixé à la somme de 3200 F, soit 487.84 euros mensuels. L'indice de base pour la révision du loyer est l'indice du coût de la construction du 1er trimestre 1996 qui était au cours de 1024.50.

Le nouvel indice du premier trimestre 2011 est de 1554.

L'augmentation légale serait de  $487,84 \times 1554 / 1024.50 = 739.97$  €

Par mesure de tempérament le propriétaire vous propose de fixer le loyer à 650€ à partir du 1er septembre."

Est-ce légal d'augmenter de 12.50 % le loyer entre août et septembre (le propriétaire augmentait le loyer régulièrement et celui du mois d'août est de 578 €)? Cette augmentation est de 72 € entre août et septembre. Je ne suis avertie que le 22 août pour un encaissement au 1er septembre, est ce légal ?

Merci

Par **VANCESLAS**, le **22/08/2011** à **21:20**

bonsoir si le loyer n'avait jamais été augmenté votre bailleur pouvait remonter que sur cinq ans, à priori il appliquait une augmentation puisque votre loyer de 487,84 est passé à 578 euros sur quel indice se basait-il? Il faudrait donc revoir avec le notaire

Par **mimi493**, le **23/08/2011** à **00:39**

"Aux termes de votre bail du 21 août 1996, le loyer a été fixé à la somme de 3200 F, soit 487.84 euros mensuels. L'indice de base pour la révision du loyer est l'indice du coût de la construction du 1er trimestre 1996 qui était au cours de 1024.50.

Le nouvel indice du premier trimestre 2011 est de 1554.

L'augmentation légale serait de  $487,84 \times 1554 / 1024.50 = 739.97$  €

Par mesure de tempérament le propriétaire vous propose de fixer le loyer à 650€ à partir du 1er septembre."

Si on fait le calcul, le loyer au 1 septembre 2011 doit être de 694.75 euros.

Faites-le vous-même, pour voir les loyers que vous auriez du payer depuis 1997 et les reliquats sur 5 que soit votre proprio doit (s'il a fait le calcul avec les anciens indices) soit l'argent que vous pourriez lui devoir.

[http://www.conso.net/images\\_publications/loyer\\_2011.html](http://www.conso.net/images_publications/loyer_2011.html)

Vous pouvez rappeler au notaire de se mettre un peu à jour, car l'indice du 1er trimestre 2011 est 119.69 et que le mode de calcul de l'augmentation des loyers a changé en 2004 mais attention, 650 euros c'est encore en dessous de 694.75 euros.

[fluo]ATTENTION : Conservez cette lettre PRECIEUSEMENT, c'est une renonciation explicite à l'augmentation totale. Sans cette lettre, le bailleur aurait 5 ans pour vous demander les reliquats de loyer[/fluo]

Par **laure82**, le **23/08/2011** à **21:32**

merci pour vos réponses.

Le bail n'avait pas été signé chez un notaire et mon propriétaire augmentait quand ça lui chantait sans nous avertir (prélèvement automatique pour le loyer)