



Augmentation annuelle

Par **Nonalou**, le **11/03/2024** à **14:40**

Bonjour,

Ma mère est rentrée le 01/04/2023 dans son logement, dont elle a signé le bail le 18/03/2023 (Entrée repoussée suite à des retards de travaux). Aujourd'hui, elle reçoit un courrier d'augmentation de loyer effectif au 01/04/2024.

Cette augmentation représente 12,017%, car la propriétaire s'appuie sur l'indice de référence inscrit sur le bail qui est du 4eme trimestre 2017.

Peut-elle inscrire un indice sur le bail antérieure à l'année de l'achat de la maison (achat fin 2022) ? J'ai vu qu'il fallait l'accord des deux parties, mais la propriétaire s'est bien gardé d'expliquer les risques à ma mère.

Est-ce que le bouclier s'applique vu qu'il finit au 31/03/2024 ?

Dans l'attente de votre retour.

Cordialement,

Par **Marck.ESP**, le **11/03/2024** à **16:57**

Bonjour et bienvenue

la propriétaire doit se baser sur l'IRL pour réviser le loyer après un an de location, mais en respectant les condition et plafonnements imposés par la loi... Selon l'article L353-9-2 du Code de la construction et de l'habitation, les loyers sont révisés chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers .

La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du trimestre de référence du bail , **mais en aucun cas partir d'un indice antérieur à celui de la date du bail.**

N'hésitez pas à) contacter l'ANIL ou votre ADIL.

<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/le-loyer/revision-du-loyer/>

Par **Pierrepaulejean**, le 11/03/2024 à 17:47

bonjour

pour l'indexation du loyer il faut prendre en compte la période indiquée sur le bail

il semble qu'ici ce soit celui du 4ème trimestre

mais on prend le dernier paru (4ème trimestre 20023: 142.06)et on fait le calcul avec celui de l'année précédente (4ème trimestre 2022 soit 137.26)

Par **Nonalou**, le 11/03/2024 à 18:42

Merci pour vos retours, sur le bail l'IRL de référence est celui du 4eme trimestre 2017, alors que la propriétaire aurait dû référencer celui du 4eme trimestre 2022.

Donc elle a bien pris celui référencé sur le bail, mais peut-on contester l'augmentation ?

Dans l'attente de votre retour.

Cordialement

Par **Pierrepaulejean**, le 11/03/2024 à 19:00

c'est la période qu'il faut prendre donc le 4ème trimestre

mais on ne peut calculer le nouveau loyer qu'en prenant le dernier paru (2023) et celui de l'année précédente (2022)

le bailleur a fait une erreur en indiquant 2017 (ou un mauvais copié collé)

de plus l'augmentation est limitée à 3,5%

Par **janus2fr**, le 12/03/2024 à 11:01

[quote]

sur le bail l'IRL de référence est celui du 4eme trimestre 2017

[/quote]

Bonjour,

On ne peut pas indiquer sur le bail une année, on indique quel trimestre est pris en compte, voir même on n'indique rien et c'est alors le dernier indice publié à la signature du bail qui est pris en compte.

Ici le bail est mal rédigé et l'on peut espérer une erreur, sinon ce serait une tentative d'arnaque, plus grave...

Par **Nonalou**, le **12/03/2024** à **11:16**

Merci encore pour vos réponses.

Du coup, on peut contester l'augmentation présentée par la propriétaire et appliquer une augmentation de 3,50%.

Mais si on argumente, en disant qu'il y a une erreur sur la rédaction du bail, peut-elle dénoncer le bail et mettre ma mère dehors ? Connaissant la propriétaire, elle en est tout à fait capable.

Dans l'attente de vos réponses

Cordialement,

Par **yapasdequoi**, le **12/03/2024** à **11:32**

Bonjour,

Le locataire peut contester l'augmentation par courrier RAR, puis si besoin saisir la commission de conciliation et même le tribunal.

Le propriétaire ne peut pas "se venger" en dénonçant le bail pour cette raison.

Un congé doit être motivé par un motif légal !

Par **Pierrepauljean**, le **12/03/2024** à **11:50**

3,5 % c'est le maximum légal : j'a bien écrit "limité"

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333>

Par **Nonalou**, le **12/03/2024** à **12:01**

@pierrepaulejean j'avais bien compris que c'est limité à 3,50%, ma mère accepte tout de même une augmentation de 3,50% pour prouver sa bonne foi.

Merci encore pour vos réponses, on va contester dans ce sens.

Bonne journée

Par **Pierrepaulejean**, le **12/03/2024** à **12:03**

pour la rédaction du courrier faites vous aider par l'ADIL

Par **janus2fr**, le **12/03/2024** à **13:30**

[quote]

@pierrepaulejean j'avais bien compris que c'est limité à 3,50%, ma mère accepte tout de même une augmentation de 3,50% pour prouver sa bonne foi.

[/quote]

De toute façon, 3.5% c'est l'augmentation légale pour le 4ème trimestre :

- indice 4ème trimestre 2022 : 137.26

- indice 4ème trimestre 2023 : 142.06

Différence : 3.497% soit 3.5%