



Augmentation de loyer

Par **Caroline Plessis**, le **05/01/2020 à 20:28**

Bonjour

je suis locataire depuis le 5 janvier 2016 d'un T3 dont le bail prévoit une augmentation annuelle du loyer à date anniversaire du bail.

Mon loyer a été augmenté le 18 mars 2018 pour la dernière fois (il m'a été demandé de payer l'augmentation des mois de janvier fevrier et mars ce que j'ai fait).

J'ai reçu un mail de mes propriétaires le 4 janvier 2020 pour m'informer de l'augmentation du loyer (passage de l'IRL du 3T 2017 de 126,46 à celui du 3T 2019 de 129,99). Mon loyer du mois de janvier ayant été versé le 30 décembre dernier car du au 1er janvier il m'est également demandé de verser rapidement les 32euros en plus pour le mois de janvier

Ma question : est ce bien légal? J'avais cru comprendre que les augmentations devaient se limiter aux 12 derniers mois sans être rétroactives .

je vous remercie de votre aide

(32 euros par mois en plus ce n'est pas rien :)

Caroline

Par **janus2fr**, le **06/01/2020 à 20:05**

Bonjour,

[quote]

Mon loyer a été augmenté le 18 mars 2018 pour la dernière fois (il m'a été demandé de payer l'augmentation des mois de janvier fevrier et mars ce que j'ai fait).

[/quote]

Et vous n'auriez pas du !

L'article 17-1 de la loi 89-462 précise :

[quote]

Article 17-1

Créé par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6](#)

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]

Il n'y a pas de possibilité de "rattrapage", si le bailleur demande l'indexation en mars, le nouveau loyer n'est à payer qu'à partir de mars !

[quote]

J'avais cru comprendre que les augmentations devaient se limiter aux 12 derniers mois sans être rétroactives .

[/quote]

Et vous aviez bien compris, voir toujours l'article ci-dessus, en particulier :

[quote]

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.

[/quote]

Par **Caroline Plessis**, le **06/01/2020 à 23:10**

Je vous remercie sincèrement pour votre réponse.

Je tente de partager cela avec mes propriétaires en leur indiquant que l'augmentation ne peut être que de 13,86 € si on se base sur les 12 derniers mois et que je l'appliquerai dès le paiement du prochain loyer... (j'ai utilisé le simulateur PAP)

En espérant ne pas déclencher de conflits ...

je vous souhaite une bonne soirée.

Par **Caroline Plessis**, le **08/01/2020** à **19:36**

Merci encore Le problème est réglé : augmentation de 13,86 € et non 32,27 € à partir de février et non janvier !

Par **janus2fr**, le **09/01/2020** à **07:47**

Merci du retour...