

Revision de loyer à partir de IRL initial

Par **cornelie**, le **31/07/2015** à **18:52**

Bonjour,

le bail indique que nous pouvons réviser le loyer chaque année en fonction d l'indice de référence des loyers du 1er trimestre de l'année en cours.

1er tr de l'année 2011 était de 119.69

1er tr de l'année 2014 :125

1er tr de l'année 2015 : 125.19

A ce jour nous n'avons jamais appliqué la révision. Cette année nous avons effectué des travaux et nous souhaiterions augmenter le loyer.

Est-il possible d'appliquer à compter du 1er septembre une augmentation 4,5952% calculée à partir des indices 2011 et 2015, ou sommes nous obligés d'appliquer l'augmentation en calculant par rapport à l'indice 2014.

Il est évident que nous ne revenons pas sur les loyers antérieurs.

Merci pour votre aide

Par **janus2fr**, le **31/07/2015** à **19:16**

Bonjour,

Malheureusement, votre projet aurait été réalisable avant le passage de la loi ALUR.

Il ne l'est plus depuis car cette loi a modifié la loi 89-462 et son article 17-1, le rendant applicable dans sa nouvelle rédaction aux baux en cours.

[citation]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.[/citation]