Image not found or type unknown

revision du loyer - indice de reference IRL

Par **coqdingue**, le **15/09/2009** à **16:48**

Bonjour,

Mon cas est le suivant

Je suis locataire et mon bail a aujourd'hui un an. Au titre du bail, il est stipulé que le montant du loyer « sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année, le 1er septembre, en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice IRL de révision des loyers. La dernière valeur connue à ce jour est celle du : 4ème trimestre 2007 – Valeur 114.30 ». Le bail à été signé le 08 aout 2008.

Je conteste la valeur de référence du bail. Pour moi, la valeur du bail est la dernière valeur de l'indice publié au JO « à ce jour », soit le 08 aout date de signature du contrat. Il s'agit donc de la valeur de l'indice IRL du 2eme trimestre 2008 publiée en juillet 2008.

Il y a contradiction dans la phrase :
- d'une part « la dernière valeur connue à ce jour » (1) soit celle au 08.08.2009 qui est la valeur 116.07 au 2e trimestre 2008 publie au JO le 17/7/08
- et d'autre part « est celle du : 4ème trimestre 2007 – Valeur 114.30 » (2)
-
Pour moi la première partie de la phrase (1) prévaut. Elle indique bien que c'est la valeur connue en date de la signature du contrat qui fera référence pour la suite du contrat, soit au 8.08.08. Il y a eu une erreur manifeste dans la deuxième partie (2) de la phrase. Cette erreur n'est pas acceptable dans la mesure où le bail a été établi par le juriste de l'agence immobilière. Professionnel immobilier, la valeur de l'indice IRL lui était connue. Il s'agit d'une faute professionnelle ou d'une faute intentionnelle destinée à sous estimer l'indice de référence pour obtenir une révision du loyer plus élevée.

Pourriez-vous me donner votre avis sur mon cas présenté. En vous remerciant pour votre aide

Par **FREMUR**, le **15/09/2009** à **23:29**

Bonjour

La rédaction de votre bail est peut être confuse , mais la situation est claire.
Les indices à prendre en considération pour calculer la révision du loyer sont les derniers publiés respectivement à la date de signature du bail et à sa date anniversaire.

Le coefficient multiplicateur est obtenu en divisant l'indice à la date anniversaire par l'indice à la date de signature. Le loyer initial est ensuite multiplié par ce coefficient. A noter qu'en théorie le loyer peut baisser si l'indice à la date anniversaire est inférieur à celui de la signature du bail (cette situation pourrait bien se présenter pour les baux à échéance début 2010)
Pour connaître les indices en vigueur aux dates concernées reportez vous au site internet INSEE qui donne toutes les indications utiles concernant l' IRL.

cordialement

Par **coqdingue**, le **16/09/2009** à **08:56**

Merci FREMUR pour votre réponse. Je souhaite juste apporter un complément et aimerai avoir votre avis.

L'extrait de mon bail présente le montant du bail « sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année, le 1er septembre, en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice IRL de révision des loyers. La dernière valeur connue à ce jour est celle du : 4ème trimestre 2007 – Valeur 114.30 » est tiré des conditions particulières.

Dans les conditions générales il est stipulé que l'indice indiqué dans les conditions particulières servira d'indice de référence .

Pensez vous que cela remette en cause votre prise de position.

Merci d'avance pour votre réponse.

Par **FREMUR**, le **16/09/2009** à **14:53**

Bonjour

Au pire l'indice de départ à prendre en compte est celui mentionné dans votre bail (même si ce n'était pas le dernier connu,le décalage porte sur un trimestre au maximum)
Pour l'indice de la date anniversaire,c'est bel et bien le dernier publié à cette date (voir donc le site INSEE)

cordialement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés