



## Indice à prendre en compte pour augmentation de loyer

Par **mapfra**, le **02/05/2019** à **09:39**

Bonjour

j'ai signé un bail à mon locataire en mars 2012.

Les augmentations de loyers depuis 2012 se sont faites sans vraiment respecter les règles de l'art cad avec calcul basé strictement sur les indices mais ont respectés approximativement les augmentation possibles.

Cela fait 3 ans que je n'ai pas augmenter le loyer de ces locataires mais je souhaite le faire désormais dans les règles.

D'où ma question : quels indices de référence dois-je prendre comme indice de référence et l'indice courant? :

- Indice Ref : du 1er trimestre 2012 ou d'il y a 3 ans ou celui du 1er trimestre 2018 ?
- Indice courant : celui du 1er trimestre 2019 ?

Merci par avance de votre réponse.

Marie

Par **morobar**, le **02/05/2019** à **10:17**

Bonjour,

Indice IRL obligatoire.

La variation est établie par comparaison entre les indices à date.

Attention on ne peut plus faire n'importe quoi sans faire pleurer les locataires, les possibilités

d'augmentation sont encadrées par Madame ALUR née Duflot, en terme de planning, rétro-activité...

Ainsi ne pas avoir modifié le loyer depuis 3 ans vous fait perdre 3 ans d'indice (art 7.1 loi de 89)

Par **mapfra**, le **02/05/2019** à **11:25**

Bonjour

oui je comprend bien mais je n'ai pas la réponse a ma question. Dans ce cas precis: le loyer est de 350 euros

Au démarrage du bail en mars 2012 il était de 320 euros.

Aujourd'hui si je veux augmenter la formule est :

- Loyer révisé = Loyer précédent x nouvel indice IRL de avril 2019 / IRL de avril 2018  
ou bien

Loyer révisé = Loyer précédent x nouvel indice IRL de avril 2019 / IRL de avril 2015 ?

merci de votre aide

Par **nihilscio**, le **02/05/2019** à **13:12**

Bonjour,

C'est : [citation] Loyer révisé = Loyer en cours avant révision x nouvel indice IRL de avril 2019 / IRL de avril 2018 [/citation] du fait de cet alinéa de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 : [citation] 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. [/citation]

La révision ne peut être automatique. Le bailleur doit la demander. Elle intervient à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. Si le contrat ne prévoit pas la révision, le loyer ne peut être révisé.

Par **mapfra**, le **02/05/2019** à **13:17**

merci beaucoup de ces précisions