



Révision selon l'irl du loyer

Par **pat34**, le **01/08/2008** à **18:25**

Bonjour Maître,

J'ai signé un bail d'habitation dont le bailleur est une SCPI d'où sa durée initiale s'élevant à 6 ans. Ce mois d'août 08 correspond à ma première révision de mon loyer, en voulant le calculer, je me suis reportée sur mon bail, et viens de m'apercevoir que dans les conditions particulières de mon bail, à la rubrique "révision du loyer", il est stipulé ceci : Le loyer sera révisé chaque année le 01/08 en fonction de la variation de valeur de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. Sur ce point pas de problème. Ensuite, ils font référence à l'indice de base à retenir, celui du 4ème trimestre 2006. Là encore pas de problème, mais il existe une coquille sur la valeur de l'IRL du 4ème trimestre 06, elle est fixée à 107,13 au lieu de 112,77 (sa vraie valeur selon l'insee). En calculant mon nouveau loyer cela ferait un différentiel s'ils prenaient cet indice erroné de 37,35 %. Peuvent-ils se baser sur une valeur erronée puisqu'inscrite sur le bail, ou sont-ils obligés de prendre la vraie valeur du 4ème trimestre ? Dans l'attente de vous lire, avec mes remerciements.

Par **superve**, le **01/08/2008** à **18:49**

bonjour,

L'indice publié par l'INSEE est en votre faveur, la progression depuis cet indice étant moins forte que si elle devait se calculer depuis l'indice indiqué au bail.

Je vous invite à les informer de cette erreur et à les informer que, sauf pour eux de justifier de l'exactitude de la mention de l'indice 107.13 pour le 4ème trimestre 2006 au bail (ce qui sera, évidemment bien difficile pour eux), vous procéderez à la revalorisation de votre loyer par

rapport à l'indice publié par l'INSEE pour ce même trimestre soit 112.77.

L'article 9d de la loi de 1989 modifié par la loi de février 2008 dispose que

"d) Lorsque le contrat de location 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.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder 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."

Cette disposition est d'ordre public, votre propriétaire ne peut y contrvenir.

Bien cordialement.