



Augmentation du loyer (6 ans plus tard problème d'IRL)

Par **Miren75**, le **27/03/2018** à **18:18**

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement depuis 2012. Suite à des dégâts propres à l'immeuble, le loyer n'a pas été revu pendant six. A l'issue de la deuxième reconduction, mon bailleur m'envoie un courrier me précisant qu'il augmentait de loyer de 45 Euros par mois en se basant sur l'IRL du 3e trimestre 2011 versus celui de 2017. Or, selon la loi Alur, les augmentations ne peuvent être rétroactives. En appliquant l'IRL de 2012 (date de la prise du bail), c'est comme si il appliquait une augmentation sur six ans. Selon mes calculs, mon augmentation ne devrait être que de 8 Euros.

Merci de bien vouloir m'aiguiller à ce sujet.

Cordialement

Miren

Par **Lag0**, le **28/03/2018** à **07:39**

Bonjour,

Vous avez raison, les indexations non effectuées sont perdues pour le bailleur.

Loi 89-462 :

[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.

[fluo]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.[/fluo]

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]

[citation]Article 7-1

Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

[fluo]Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.[/fluo]

[/citation]

Par **Miren75**, le **30/03/2018 à 10:02**

merci beaucoup