



## IRL : Comment réviser un loyer quand l'IRL n'est pas encore sorti

-----  
Par Jordane32110

Bonjour,  
Mon bail est affecté au 1er trimestre pour l'IRL. Comment faire pour calculer la révision de loyer quand l'indice 2024 T1 n'est pas encore paru ? L'augmentation ne peut se faire qu'à partir de mai 2024 ?

Merci :)

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Quelle est la date de révision prévue ? Si non précisée, c'est la date anniversaire de la signature.

Si l'indice de référence n'est pas publié à cette date, il faut en effet attendre sa parution.

L'IRL T1 est en général publié mi-avril, ce qui permet une révision pour le loyer de mai.

-----  
Par Jordane32110

Il y a marqué sur mon bail : le loyer sera révisé chaque année le 1er avril comme indiqué aux conditions générales.

En fait je crois que je ne vais pas m'embêter, car le propriétaire sur son courrier de révision du loyer m'a dit que vu que l'indice du premier trimestre 2024 n'était pas encore paru, il prenait comme référence le dernier trimestre 2023, donc ça m'arrange :)

A-t-il le droit de m'en informer seulement un mois avant ? (Le 29 février pour une révision au 1er avril)

Merci encore

-----  
Par yapasdequoi

Avez-vous lu les conditions générales ?

Le propriétaire doit les appliquer.

Il ne peut pas utiliser un autre indice.

Et il n'y a pas de délai imposé.

-----  
Par janus2

Bonjour,

On ne peut pas indiquer dans le bail une date de révision et un trimestre de référence si à cette date l'indice en question n'est pas publié. L'indice T1 est toujours publié début ou mi-avril, il n'est jamais connu au 1er avril. Il y a une faute de rédaction dans ce bail.

-----  
Par Jordane32110

janus02 c'est EXACTEMENT CE à quoi je pensais.

Du coup, quelle donnée doit prévaloir ?

- \_ La révision indiquée au 1er avril (et donc prise en compte de T4 2023)
- \_ Le T1 indiqué (et donc paiement du loyer révisé au 1er mai 2024)

Par ailleurs, le bailleur a-t-il respecté le délai ? (Courrier le 29/02/2024 pour une révision 1 mois plus tard)

Merci beaucouppppp :)

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Comment faire pour calculer la révision de loyer quand l'indice 2024 T1 n'est pas encore paru ?  
On lit dans le marc de café et l'on interroge les augures.

-----  
Par yapasdequoi

Je répète : la loi n'impose pas de délai.

Relisez l'article 17-1 !

"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."

Il ne peut pas appliquer un indice qui n'existe pas.

Donc l'utilisation du T4 ou le décalage sur mai sont tous deux possibles.

Vous pouvez toujours contester si le litige persiste en saisissant le tribunal.