Révision de loyer automatique et rétroactivité

Par Labourde

Bonjour,

J'ai une question concernant la révision annuelle de loyer.

Les informations à ce sujet dans mon bail sont les suivantes :
Date de révision : 01/02 de chaque année
Date ou trimestre de référence de l'IRL : deuxième trimestre 2022 d'une valeur de 135.84
Le loyer sera augmenté automatiquement chaque année en fonction de la variation de l'indice de références des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

J'ai reçu ce Mecredi 27/09/2023 un mail de la régie m'indiquant l'augmentation de mon loyer, et que mon échéance à partir du 01/02/2023 comprendra le nouveau loyer.
Hors jusqu'à maintenant et ce depuis le 01/02/2023 mon loyer est inchangé. Sur mon échéance trimestrielle (du 09/23 au 12/23, il y a une nouvelle ligne "Rappel de loyer" qui correspond au montant impayé de l'augmentation de loyer depuis le 02/23.

Hors j'ai lu sur internet [url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311[/url], que l'augmentation du loyer n'était pas rétroactive.

Est-il normal d'être prévenu de l'augmentation de mon loyer par mail 6 mois après sa "date effective" et si oui suis-je dans l'obligation de rattraper cet écart sur des mois déjà payés ?

Merci de m'avoir lu.

Par yapasdequoi

Bonjour,
cf l'article 17-1 de la loi n°89-462

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.
ce qui veut dire :
Toutes les révisions passées ne peuvent PAS être rattrapées, elles sont perdues.

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.
ce qui veut dire :
La révision peut avoir lieu en cours d'année, mais pas de retro activité.
Donc elle ne peut s'appliquer qu'à compter du loyer d'octobre 2023.
Ensuite la prochaine révision pourra avoir lieu pour février 2024

Consultez votre ADIL.

Par AGeorges

Bonsoir Labourde,

Bien sûr, dans votre cas, la question à se poser est de savoir si la clause "AUTOMATIQUE" qui figure dans votre bail a la moindre valeur.
En fait, la loi oblige le bailleur à informer son locataire de toute augmentation AVANT, et d'en préciser les éléments. Et

donc, le mot "automatique" n'a pas de sens.

C'est, disons, un mot réputé non écrit. Le sujet est un peu délicat car il n'est écrit nulle part que ce mot est interdit, et que, puisque vous avez signé ce bail, c'est que vous auriez accepté à l'avance les augmentations ...

Mais le modus operandi, les conditions d'augmentation, votre droit à refuser la révision, convergent pour dire qu'une gestion automatique n'est pas permise. C'est mon AVIS.

Ce qui confirmerait votre avis. Une augmentation, puisqu'elle est prévue au bail, est possible. Mais la loi ne permet pas la rétroactivité, ce qui veut dire que toute demande de votre bailleur ne sera applicable qu'à compter du prochain terme. Les mois 'oubliés' sont perdus.

Par janus2

Bonjour,
L'indexation "automatique" était de mise avant la loi ALUR. Elle ne peut plus l'être depuis cette loi.
Votre bailleur est donc franchement en retard depuis 2014...

Par Labourde

Bonjour à tous,

Je souhaite dans un premier temps vous remercier pour vos réponses.

J'ai eu une réponse de mon bailleur qui m'indique :

Le rappel de loyer concerne donc la révision du loyer qui aurait dû être faite le 1er fevrier mais l'indice n'était pas encore paru c'est pour cela que nous effectuons maintenant la régularisation (l'indice du 2ème trimestre est en parution souvent courant juillet).

J'ai beaucoup de mal à discerner si c'est du flan ou si cette procédure est autorisée sachant, qu'elle semble être contradictoire avec la loi sur le sujet de la rétroactivité. Pouvez-vous me donner votre avis sur la question ?

Quant aux informations de révision, je trouve ça de moins en moins logique d'avoir une date de révision antérieure au trimestre de référence de l'IRL (mais ça c'est probablement car je n'ai pas tout compris).

Par yapasdequoi

Si le bailleur (ou l'agence) s'est vautré en prenant un IRL inadapté ne change rien à la loi.
La révision prend effet à la date de la demande, pas avant. Il n'y a pas de retroactivité légalement autorisée.

Il devra donc attendre la parution de l'indice T2, en général mi-juillet ... tant pis pour lui ... épicétou.

Vous pouvez aussi poser la question à votre ADIL.

Par AGeorges

Bonsoir Labourde,

C'est la façon dont fonctionne le système. Quand on signe un bail, on prend le dernier indice qui a été publié.
Si vous signez un bail fin février, par exemple, le dernier indice connu sera celui du 4e trimestre précédent.
Et donc, à chaque révision demandée dans les délais, soit pour la date anniversaire de février, on prendra toujours l'indice du 4e trimestre précédent.
Le "retard" est toujours le même et de cette façon, vous avez toujours 4 trimestres (donc un an) de variation.

Le bail précise la valeur de l'indice et le trimestre utilisé, et c'est ce qui compte.
On lira par exemple :
L'indice de base pour la révision annuelle du loyer est celui du 4e trimestre, valeur initiale 157,2. (je dis n'importe quoi ici).

DONC :
Le bailleur qui dit :
"Normalement, votre loyer devait changer au 25 février, mais l'indice au 25 février n'était pas publié, DONC je n'ai pas pu calculer le nouveau loyer"
n'a rien compris au système.

C'est l'indice du 4e trimestre qui est cité dans le bail, c'est donc lui qu'il faut utiliser pour réviser le loyer, et le 25 février, il a été publié.

De plus, si le bailleur attend juillet (par exemple) pour vous notifier la révision de votre loyer, cela n'empêchera pas qu'il devra faire le calcul avec l'indice du 4e trimestre de l'année d'avant (et non un indice ultérieur). Le nouveau loyer s'appliquera uniquement à partir d'août et les augmentations potentielles depuis février auront juste été perdues.

Par yapasdequoi

Si l'indice indiqué dans le bail est celui du T2, ce n'est pas celui du T4...
Inutile d'embrouiller la situation.

On utilise le dernier indice paru uniquement si le bail ne précise rien. Or ici ce bail précise 2ème trimestre !

Par janus2

Si l'indice indiqué dans le bail est celui du T2, ce n'est pas celui du T4...
Inutile d'embrouiller la situation.

Bah si, cela a de l'importance. L'indice T2 n'est jamais publié pour la date prévue d'indexation du bail, le 1er février (indice publié en juillet si je ne me trompe pas).
Il y a donc une incohérence manifeste dans le bail.
D'où la question, quand a été signé ce bail qui fait bien apparaitre l'indice T2 de 2022 ?

Par AGeorges

Bonjour Labourde,

Comme l'a souligné Janus, les informations que vous donnez sur votre bail ne sont pas cohérentes :
Les informations à ce sujet dans mon bail sont les suivantes :
Date de révision : 01/02 de chaque année
Date ou trimestre de référence de l'IRL : deuxième trimestre 2022 d'une valeur de 135.84

Si la révision est au 1er février, au plus probable, l'indice qui était à retenir était celui du 4ème trimestre précédent (c'est vérifié ci-dessous). Il n'est pas possible de faire figurer, dans un bail signé le 1er février, un indice IRL qui n'a pas encore été publié, n'est-ce pas ?

Je répète la règle :
L'indice retenu est le dernier qui a été publié AU MOMENT DE LA SIGNATURE DU BAIL.
Pour un bail signé au 1er février 2022, le dernier indice qui a été publié au JO (cf tableau du gouvernement) l'a été le 15 janvier 2022, et c'est celui du 4T2021 qui est de 132,62.
Et c'est pareil pour la révision, on n'applique pas un indice dont la publication serait postérieure à la date de révision.

Vous ne donnez pas la DATE DE SIGNATURE de votre bail. En principe, la date de révision est cadrée sur cette date. Est-ce bien le cas pour vous ?

Par Labourde

Bonjour,

Non, dans mon cas la date de révision et la date de signature diffèrent :

Date de signature: 24/07/2022
Date de prise d'effet du contrat: 01/08/2022

Par yapasdequoi

C'est la date de révision qui cloche !

Elle doit intervenir à la date anniversaire de la prise d'effet soit au 01/08, et pas au 01/02.

En voilà un bail bizarre ! Le bailleur n'a pas le droit d'augmenter après seulement 7 mois de location.

Et donc il peut calculer le 15/7 sur la base de l'indice T2, et l'appliquer au 01/08 s'il en exprime la demande.

Par AGeorges

Labourde,

C'est donc une COQUILLE dans votre bail.

Au lieu de
Date de révision : 01/02 de chaque année

il faut lire
Date de révision : 01/08 de chaque année

Erreur à signaler à votre gestionnaire.