



Augmentation de loyer

Par nicolehenri

bonjour,
je viens d'hériter d'un studio occupé en location non meublé, le bail date du 06/10/2017 avec indice IRL de 126.19
le loyer n'a jamais été réévalué, puis je demander une augmentation et de combien ? et a quelle date
merci de l'info
cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Est-ce dans une zone d'encadrement des loyers ?

Le bail prévoit-il une révision annuelle selon l'IRL ? Si oui, quelle est la date de la dernière révision ?

Quel est le DPE (attention pour les petites surfaces le calcul du DPE a changé récemment)?

Vous êtes concerné par les articles 17-1 et éventuellement 17-2 de la loi 89-462.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977085]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977085[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977083]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977083[/url]

Par nicolehenri

bonjour,
pas en zone d'encadrement des loyers
loyer révisé automatiquement en fonction de l'indice trimestriel de référence
pas de DPE
lien cjoint pour les 3 pages du bail
<https://www.cjoint.com/c/NHjiNoN5GwC>

Par yapasdequoi

Avez-vous lu les articles 17-1 et 17-2 ?

Si le loyer n'a jamais été révisé depuis 2017, il est sans doute en dessous des loyers moyens du marché local (cf 17-2), mais vous ne pouvez pas à la fois appliquer la révision annuelle selon l'IRL et en même temps

Pour une révision selon l'IRL (cf 17-1), vous ne pouvez appliquer que la variation de l'IRL depuis 1 an et (contrairement à ce qui est écrit) vous devez en exprimer la demande au locataire.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36511/0?idFicheParent=F1311]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36511/0?idFicheParent=F1311[/url]

Sauf si le DPE est F ou G, voici ce que vous pouvez demander :

Le loyer actuel étant de 500 euros (hors provision pour charge) :

517,48 au 10 septembre 2024 (+3,50% au titre de 2023)

534,34 au 6 octobre 2024 (+3,26% au titre de 2024)

D'autre part, la provision pour charges étant de 20 euros par mois, vous devez au locataire la régularisation des charges sur les 3 dernières années et le calcul de la nouvelle provision basée sur les charges réelles/12.

Par nicolehenri

OK
merci pour l'info
bonne journée