



Augmentation du loyer selon l'indice du coût de construction ?

Par Clanguedoc

Bonjour,

d'avance un grand merci pour vos éventuelles réponses.

Je suis en location depuis un an dans un appartement à titre privé (usage d'habitation non commercial).

Hier, j'ai reçu une note de l'agence immobilière m'annonçant le montant de l'augmentation annuelle, disant :

" Compte tenu de l'indice de base de révision de loyer, soit 2077,00 et de l'indice d'échéance de révision de loyer correspondant, soit 2227,00, soit une augmentation de 7,22% votre loyer se trouve porté à (montant) "

Trouvant le montant élevé, je m'informe et sur internet je découvre que l'indice fourni par l'agence n'est pas l'indice de révision de loyer (IRL), mais l'indice du coût de construction, qui est deux fois plus élevé et qui, dans ce que je lis, semble concerner plutôt les loyers commerciaux.

Je demande à l'agence s'il n'y aurait pas une erreur sur l'indice, et celle-ci me répond :

" Votre interprétation est exacte mais votre bail meublé est soumis à l'indice du coût de la construction et non celui de l'IRL qui correspond au bail non meublé. "

Sauf que, en cherchant plus en détails, je ne trouve rien sur internet qui dit qu'un logement meublé dépend de cet indice et non de l'irl.

J'ai vu des sites disant par ailleurs que cet indice aurait été supprimé au profit de l'irl il y a quelques années.

J'ai regardé dans mon contrat de location et, effectivement, il est écrit "selon l'indice du coût de construction".

Est-ce que quelqu'un pourrait m'indiquer si l'utilisation de cet indice est valable ? Et si non, auriez-vous un texte de référence que je pourrais adresser à l'agence svp ?

Merci par avance pour votre aide,

Chris

Par janus2

Bonjour,

Votre bail est-il bien pour votre résidence principale ? Si oui, la loi 89-462 est applicable et est d'ordre public, ce qui signifie qu'elle s'impose même si une clause du bail est contraire.

Il est tout de même fort étonnant qu'un agent immobilier ignore cela !!!

Article 25-9

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

Pour la révision du loyer, les I et III de l'article 17-1 sont applicables aux logements meublés.

Article 17-1

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

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.

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.

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.

Par Clanguedoc

Bonjour,

merci beaucoup pour votre réponse.

Oui il s'agit bien de ma résidence principale.

Votre réponse confirme ce que j'ai trouvé dans une vidéo juridique !

Merci beaucoup pour le détail des articles cités, je transmets à mon agence et je vous dirai le résultat !

En effet je veux bien imaginer à la limite que mon contrat était basé sur un vieux modèle mal mis à jour, mais je trouve très bizarre la réponse de l'agence.

Chris