



Double révisions de loyer

Par Nath14

Bonjour,

Je m'excuse de vous déranger mais je suis un peu perdu dans le milieu de la location immobilière.

J'ai aménagé le 20/06/2022 date inscrite sur le bail (bail de 1 ans), dans mon appartement qui est loué en direct du propriétaire, il n'y avait jamais eu de révisions de loyer même si c'était prévu dans le bail, cet année en janvier 2024 la propriétaire a mis l'appartement en agence. Dès que l'appartement a été mis en agence il ont fait une révision du loyer en cours de bail avec un IRL qui passe de 133,93(2022/1) à 138,61(2023/1). Faisant passer mon loyer de 595 hors charge à 615,79 hors charge.

Et aujourd'hui soit pour le mois 06/2024 il me révisé encore une fois le loyer avec un IRL passant de 138,61(2023/1) à 143,46(2024/1) mon loyer passant de 615,19 hors charge à 637,34 soit une augmentation soit une augmentation de 42 euros en 6 mois.

Hors je me demande si c'est autorisé parce que j'ai lu dans plusieurs endroit que il peut y avoir 1 seule révision maximum par ans.

Donc si je me trompe pas, la nouvelle révisions devrait avoir lieu en janvier 2025.

Pouvez vous me dire si ce qu'il font est autorisé ou si c'est moi qui me trompe.

Je vous remercie par avance

Je m'excuse encore pour le dérangement.

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

La révision est inscrite dans le bail avec l'indice IRL de révision au 1er trimestre.

La date anniversaire du bail est au 20/06.

Donc chaque année, le bailleur peut réviser le montant du loyer (hors charges) selon l'article 17-1 de la loi 89-462.

Apparemment il ne l'a pas fait en Juin 2023 lors de l'anniversaire, mais l'agence l'a demandé au 1er Janvier 2024.

"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."

Ensuite la prochaine augmentation annuelle est possible en Juin 2024.

Tout est correct. Le retard de la révision de 2023 fait que vous en avez deux en 2024.

Par janus2

Hors je me demande si c'est autorisé parce que j'ai lu dans plusieurs endroit que il peut y avoir 1 seule révision maximum par ans.

Bonjour,

Oui et non...

Effectivement, le loyer est révisé une fois par an, mais si, une année, la révision est faite en retard, la suivante peut arriver moins d'un an après.

Par exemple, si la date de révision du bail est le 1er mars, le bailleur peut "oublier" de réviser le loyer à cette date et le faire, par exemple, au 1er juillet. La révision suivante pourra toutefois être faite au 1er mars suivant, donc seulement 8 mois plus tard. Le locataire aura toujours bénéficié de 4 mois de loyer non révisé.

Par Nath14

Bonjour,

Je vous remercie sincèrement pour vos réponses si rapide.

J'avais lu ceci "Dans la mesure où la loi laisse la possibilité aux parties de fixer la date de révision, rien ne s'oppose à la possibilité de prévoir la première révision du loyer avant la date anniversaire du bail, en pratique avant qu'une année ne s'écoule. En revanche, la révision suivante devra avoir lieu un an plus tard dans la mesure où il ne peut y avoir qu'une révision par an." Réponse ministérielle du 25 juin 2009 relative au délai de révision des loyers
Question n° 06134 JO Sénat du 06/11/2008 - Réponse JO Sénat du 25/06/2009

J'ai donc mal compris ce qui est dit dans cette partie du texte ?

Où est le texte qui est caduque ?

Encore une fois merci pour vos réponses

Par janus2

Ce texte est correct, vous n'en avez pas bien compris le sens.

Il est dit que la date de révision du loyer, prévue au bail, peut être une autre date que la date anniversaire.

Par exemple, bail signé le 1er juillet et date de révision fixée au 1er janvier.

La première révision aura donc lieu au 1er janvier, soit seulement 6 mois après la signature du bail et les suivantes tous les 1er janvier.

Cela n'a rien à voir avec le cas discuté dans votre sujet d'un loyer révisé "en retard".

Par Nath14

Très bien je comprend mieux.

Je vous remercie pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Dans votre cas le bailleur a oublié de régulariser à la première date anniversaire de juin 2023. Il a ainsi perdu 6 mois de régularisation puisqu'elle n'a été demandée que le 1er janvier 2024.

La régularisation suivante est intervenue à la date anniversaire de juin 2024.

Tout est correct et légal.