

Comment augmenter le loyer d'un locataire d'un bien d'habitation ?

Que le locataire soit entré dans les lieux depuis plusieurs années ou depuis un an, le bailleur est soumis à des règles précises et doit veiller à toujours les respecter.

LE PRINCIPE GENERAL DE CALCUL

Le loyer actuel sans les charges est multiplié par le nouvel indice de référence des loyers d'habitation (IRL) puis le montant trouvé est divisé par l'indice IRL de l'année précédente selon le trimestre indiqué dans le bail initial.

EXEMPLE : Loyer d'un montant hors charges de 500 € / Bail indique une révision selon le 1er trimestre.

Loyer x Dernier indice connu 1er trimestre / Avant-dernier indice connu 1er trimestre

$$500 \times 130,69 / 130,57 = 500,459... \text{ €}$$

Le montant du nouveau loyer est de 500,45 €.

Attention, vous ne pouvez pas arrondir au centime supérieur du montant trouvé.

LOYER QUI N'A PAS ÉTÉ AUGMENTÉ DEPUIS PLUS D'UN AN

Depuis la loi ALUR, vous ne pouvez plus appliquer d'effet rétroactif supérieur à un an sur les indices quand vous n'avez pas augmenté le loyer régulièrement ou même jamais depuis l'entrée du locataire. Pour les montants, aucune rétroactivité n'est acceptée également. Il vous faudra donc toujours prendre comme référence les deux derniers indices connus correspondant au même trimestre que celui indiqué dans votre bail initial.

Exemple 1 :

Locataire entré dans les lieux en 2016 avec une révision du loyer basé sur le 2ème trimestre 2016 (125,25)

Le bailleur ne pourra pas prendre ce trimestre en référence dans le calcul mais les deux derniers « 2ème trimestre » connus :

2ème trimestre 2019 (129,72) et 2020 (130,57)

$$\text{Calcul : } 500 \text{ €} \times 130,57 / 129,72 = 503,276... \text{ €}$$

Vous pourrez donc pratiquer une augmentation de 3,27 € soit un loyer hors charges de 503,27 €

Exemple 2 :

Locataire entré dans les lieux en 2016 avec une révision de loyer basé sur le 3ème trimestre 2016. Le bailleur avait fait l'augmentation en 2017 uniquement et le loyer actuel est de 504,50 € hors charges.

Le bailleur ne peut pas reprendre à partir de 2017 mais bien uniquement les deux derniers indices « 3ème trimestre » connus :

3ème trimestre 2019 (129,99) et 2020 (130,59)

$$\text{Calcul : } 504,50 \times 130,59 / 129,99 = 506,828... \text{ €}$$

Vous pourrez donc pratiquer une augmentation de 6,82 € soit un loyer hors charges de 506,82 €