



Révision du loyer illégale par mon propriétaire ?

Par Jordane32110

Bonjour !

J'ai emménagé dans un appartement en avril 2014.

Je payais un loyer de 850 ? par mois.

En septembre 2019, soit 5 ans et 5 mois après mon entrée dans les lieux, le propriétaire m'annonce une révision de loyer des années précédentes, et le loyer passe de 850 ? à 909,79 ? d'un coup.

À l'époque, je ne fouille pas plus que ça niveau droit et révision de loyer, et continue de payer mon loyer avec ce nouveau montant de 909,79 ?.

Ce mois de février 2024, je reçois une lettre de mon propriétaire qui me réévalue le loyer de 909,79 ? à 966 ?.

Cette fois-ci je prends le temps de me renseigner.

Je vais sur le site de l'ANIL, et fait une simulation de révision de loyer. Déjà, je m'aperçois que sa révision est trop élevée (941,60 ? pour l'ANIL VS 966 ? pour le propriétaire).

Puis, en fouillant un peu plus mes droits, je vois que ce propriétaire n'avait PAS LE DROIT de réviser mon loyer pour plusieurs années, comme il l'a fait ci-dessus (loi ALUR).

Question 1 :

Je paye donc probablement (?) un loyer de 909,79 ? depuis septembre 2019 à tort, y'a t'il un recours et un délai de prescription pour cela ?

Question 2 :

Pour sa révision de ce mois-ci, se fait-elle donc sur le loyer INITIAL de 850 ? signé en avril 2014, ou bien sur le loyer potentiellement "non-règlementaire" de 909,79 ? ?

Merci beaucoup de m'avoir lu, et au plaisir de vous lire :)

Par yapasdequoi

Bonjour,

On suppose que votre bail contient une clause de révision. Vérifiez quand même.

Selon l'article 17-1 de la loi 89-462, la révision se fait uniquement sur la variation depuis 1 an de l'indice IRL.

La prescription est de 1 an.

Vous pouvez uniquement contester la révision demandée ce mois-ci.

Réponse 1 : non, c'est 1 an.

Réponse 2 : sur le dernier loyer

Vous pouvez consulter votre ADIL.

Par janus2

La prescription est de 1 an.

Vous pouvez uniquement contester la révision demandée ce mois-ci.

Bonjour,

La prescription de 1 an ne concerne que le bailleur pour l'indexation. En matière de loyer, la prescription est de 3 ans.

Donc le locataire peut exiger réparation pour les 3 dernières années.

Article 7-1

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

Par yapasdequoi

Qui ne tente rien n'a rien !

Les démarches dans l'ordre :

- courrier RAR au bailleur
- saisie de la commission de conciliation
- saisie du tribunal, de préférence avec un avocat.

Consultez votre ADIL pour vérifier.

Par Nihilscio

Bonjour,

A mon avis, il est possible de reprendre le calcul du loyer depuis le début en 2014 à moins de considérer que le paiement par le locataire de ce que lui a demandé le propriétaire constitue un consentement tacite mais j'en doute. Le locataire ne pourra être remboursé que sur trois ans mais le montant du loyer sera ramené au montant correct résultant des termes du bail et des indices publiés par l'INSEE.

Par yapasdequoi

C'est vrai qu'il est préférable de demander le maximum.... Ensuite c'est le juge qui décidera.

Par Nihilscio

J'ignore qu'elles peuvent être les jurisprudences sur la question.

Je vous expose mon raisonnement.

Si la révision est prévue dans le bail, elle est plafonnée à l'évolution de l'IRL.

La loi du 6 juillet 1989 ne rend pas la révision automatique à la différence des clauses d'échelle mobile qu'on peut trouver dans les baux commerciaux. Le bailleur ne peut appliquer une révision que s'il l'a notifiée au locataire et, s'il oublie de notifier une révision, il perd son droit à l'appliquer au bout d'un an.

Mais la loi ne dit rien en ce qui concerne le locataire.

Supposons que le bailleur ait mal calculé les révisions annuelles, n'ait pas respecté les plafonds et que le locataire s'en aperçoive vingt ans après.

Le contrat de bail, qui fait la loi pour les parties, contient une clause de révision selon l'évolution de l'IRL.

Le bail s'applique tant qu'il n'est pas résilié. Les clauses du bail ne deviennent jamais caduques tant que le bail est en cours.

Le locataire peut donc reprendre les calculs annuels depuis le début, vingt ans en arrière le cas échéant, et prétendre à n'être tenu de payer pour l'avenir que ce qui résulte du calcul.

Le calcul fera apparaître des trop payés. Ceux-ci ne pourront être récupérés que sur les trois dernières années.