Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Litige date d'effet de révision du loyer

Par GabrielMarie

Bonjour,

En bref avant de rentrer dans le détail : mon bailleur révise le loyer selon son droit (incontesté) avec pour date d'effet le 1er décembre, alors que nous étions convenu d'une réduction de loyer suite à une erreur relative à la surface habitable ayant la même date d'effet.

Le 22.10.2024 est constaté un écart de surface >5% en deçà de la surface habitable inscrite sur le bail. Je demande donc à mon bailleur une réduction de loyer proportielle à cet écart.

Le 31.10.2024 le logement est mesuré par un professionnel, qui fournit une attestation quelques jours plus tard.

Le 27.11.2024 je signe un avenant au contrat de location (bail) pour une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté, avec pour date d'effet le 1er décembre (sous pression de mon bailleur, après de longs échanges et qu'il ait fait trainer les choses, je renonce à la rétroactivité car la date d'effet devrait être la date de ma demande initiale...). Le loyer mensuel passe alors de 1000? à 900? au 1er décembre.

Le 28.11.2024 le bailleur envoie par LRAR, dont le contenu est daté du 27.11.24, une notification de révision annuelle du loyer et dont la date d'effet est le 1er décembre.

Le 04.12.2024 je prends connaissance de cette notification. Le loyer de 900? révisé s'élève à environ 930? à compté du 1er décembre.

Tout d'abord, j'ai déjà réglé le loyer de décembre (virement programmé fin novembre) à hauteur de 900? comme convenu lors de la signature de l'avenant du bail.

Ensuite, la notification de révision annuelle du loyer se base sur un loyer de 900?, sauf qu'au moment de la rédaction de la notification, et donc des calculs associés à cette révision, le loyer était toujours de 1000? : l'avenant au bail n'était pas encore en vigueur, le bailleur n'ayant pas souhaité appliquer la rétroactivité.

Le litige porte donc sur la date d'effet de la révision du loyer : est-il possible de réviser un loyer qui n'est pas encore réellement appliqué ?

Je ne conteste pas la révision du tout, seulement mon bailleur a voulu "jouer" et récupérer encore quelques dizaines d'euros en me faisant renoncer à la rétroactivité en jouant sur les dates. Mais dans ce cas je me demande si cela ne serait pas en sa défaveur, car nous avons une baisse de loyer et une hausse de loyer avec la même date d'effet.

J'espère que la situation est claire, au besoin je répondrai en détail à toute question pouvant apporter quelconque précision.

Merci d'avance,

Gabriel

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il manque des infos :
Quelle est la date d'effet initiale du bail ?
Quelle est la date de révision annuelle prévue sur le bail ?

Ayant signé l'avenant de diminution, vous ne pouvez plus contester sa date d'effet.

Avez-vous posé la question à votre ADIL ?

Par GabrielMarie

Bonjour,

Effectivement, voici les informations :
- Date d'effet du bail : 28.07.2023
- Date révision annuelle : 13.07 chaque année (T2)

Je ne cherche pas à contester la date d'effet de l'avenant, mais la date d'effet de sa notification de révision de loyer !

Je les contacte demain merci.

Par yapasdequoi

Est-ce qu'il y a eu une révision au 13 07 2024 ?
Si oui, il ne peut pas réviser à nouveau au 1er décembre.

Par GabrielMarie

Non aucune révision antérieure.

Par yapasdequoi

Donc il peut réviser au 1er décembre.