



## Révision de loyer et erreurs de calcul de la part du bailleur

-----  
Par Lou53

Bonjour,

Je loue mon appartement depuis 6 ans, dans le privé (logement non meublé). Mon contrat de location a débuté en avril 2018.

Lors de la récente révision annuelle 2024, mon bailleur me transmet son calcul ainsi que le nouveau loyer révisé, en prenant comme loyer de référence « en cours » un loyer qui ne coïncide pas avec mon loyer réel. Autrement dit, un loyer « hypothétique » ou fictif.

Pour justifier ça, le bailleur explique qu'il vient de se rendre compte d'une erreur de son logiciel, faite par le passé. Cette erreur aurait fait que lors de la première révision du loyer, réalisée en 2020, il a pris en compte des IRL erronés. Plus précisément, il a appliqué les IRL du 3<sup>e</sup> trimestre de 2017 et 2018, alors qu'il aurait dû prendre en compte les IRL du 3<sup>e</sup> trimestre de 2018 et de 2019.

En partant de cette erreur, il me fournit un tableau indiquant les loyers que, selon lui, j'aurais dû payer chaque année passée : 2021, 2022, 2023... jusqu'au présent. Il y précise que mon loyer actuel « aurait dû être » de 690 euros (alors qu'en réalité, mon loyer, depuis la révision que le bailleur lui-même m'a transmis en 2023, est de 675 euros). Il ne me demande pas de régler la différence, mais, pour faire le calcul de mon nouveau loyer, considère comme « loyer en cours » la somme de 690 euros. Il applique ensuite les IRL du 3<sup>e</sup> trimestre de 2022 et 2023.

Ma question ne concerne pas tellement les IRL. Ma question est : le bailleur a-t-il le droit de faire le calcul de la révision du loyer à partir d'un loyer « hypothétique » ? Autrement dit, sans considérer mon loyer actuel réel, mais un autre loyer plus élevé, celui qu'il « aurait dû demander » s'il ne s'était pas lui-même trompé d'IRL, en faisant cette « correction rétrospective » ?

De son côté l'ADIL de mon département me confirme que le bailleur a tort, d'après la loi du 6 juillet 1989. Mais le bailleur, lorsque je lui en fais part, persiste dans sa position. Merci d'avance ! cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est l'ADIL qui a raison.

cf articles 7-1 et 7-2 de la loi 89-462

... 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.

...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.

Donc il ne peut absolument pas utiliser un loyer différent de celui en cours pour faire le calcul.

-----  
Par Lou53

Je vous remercie pour votre réponse !

-----  
Par Lou53

Bonjour,

Je me permets de vous re-solliciter au sujet de ma question sur la révision de loyer.

Je viens de constater que sur mon bail, signé en avril 2018, l'IRL de référence est bien explicité: 3<sup>e</sup> trimestre 2017, valeur: 129, 90.

Sachant que le bailleur a révisé le loyer une première fois en juillet 2020: pour 2024, quels seraient les IRL correctes à utiliser pour effectuer cette révision ? Outre la question du loyer de référence, a-t-il effectivement le droit d'utiliser les IRL 3<sup>e</sup>T. de 2022 et 2023 ou bien il doit se référer au trimestre ET à l'année explicités sur le bail ? (par exemple en

prenant en compte 2017 et 2022.... ou 2017 et 2023) ?

Merci encore pour vos réponses.

Cordialement,

L.

-----  
Par yapasdequoi

Pour le calcul, il faut prendre :

loyer réel x IRL 3T2024 / IRL 3T2023.

ou encore loyer réel + 2,47%

et ignorer tous les IRL antérieurs, ils sont prescrits.

et surtout pas recalculer le loyer théorique dans le passé.

Votre bailleur n'a pas appliqué en temps utile, c'est trop tard. Au besoin donnez lui le texte de l'article 7-1.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723  
[/url]