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 trimestre de 2017 et 2018, alors qu'il aurait dû prendre en compte les IRL du 3e 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° 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: 3e 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°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]

Par Lou53

Bonjour,

Je reviens sur une situation que j'avais exposée en décembre 2024 concernant une révision de loyer illégale. J'aimerais vous poser aujourd'hui une nouvelle question relative à la procédure à suivre.

Contexte : pour effectuer cette révision, le gestionnaire locatif de l'appartement que je loue depuis 7 ans a procédé à un calcul basé sur un loyer « fictif », en affirmant qu'il avait appliqué des indices de référence des loyers (IRL) erronés par le passé et qu'il s'agissait désormais de « les corriger ». De plus, il utilise des IRL caducs dans cette révision (j'ai apporté plus de détails dans mes précédentes questions).

J'ai suivi toutes les étapes formelles prévues pour contester cette révision, sur les conseils de l'ADIL : envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, puis un rendez-vous auprès d'un conciliateur de justice. Ce dernier s'est soldé par un échec, le gestionnaire restant fermement sur sa position et insistant sur l'application de la révision, qu'il considère légitime et « non rétroactive ».

Voici d'autres éléments significatifs:

- Il a « prélevé » pour lui-même des montants correspondant à la révision, à partir d'un trop-perçu sur charges à ma faveur, qu'il ne m'a pas remboursé.
- Il a émis des quittances de loyer erronées, et a refusé de les corriger malgré ma demande.
- Après l'échec de la conciliation, il m'a envoyé de nombreuses relances abusives concernant des soi-disant impayés de loyer, en rapport avec la révision contestée. Bien évidemment, j'ai toujours payé mon loyer dans les délais, et aucun impayé ne peut m'être reproché. Mais je n'ai logiquement pas payé les montants correspondant la révision en litige. J'ai répondu par lettre recommandée demandant la cessation de ces relances abusives, qui s'apparentent à du harcèlement.

Ma question concerne la procédure à suivre. Un conseiller de l'ADIL m'a indiqué qu'il fallait procéder à une « assignation », tandis qu'un autre m'a conseillé de faire une simple « saisine » du tribunal de proximité. Lorsque je me suis présentée au tribunal de proximité de ma commune, on m'a remis le formulaire n°16042*02 intitulé : « Requête aux fins de saisine du tribunal judiciaire ou tribunal de proximité. Demande de paiement d'une somme inférieure ou égale à 5000 euros ».
J'ai bien entendu aussi posé la question sur chatgpt, où j'ai obtenu des conseils contradictoires (soit requête soit assignation).

Je précise que ce que je souhaite avant tout est l'annulation de cette révision de loyer, compte tenu de son illégalité manifeste, ainsi que la demande d'une compensation (minimale et bien inférieure à 5000 euros) pour dommages et intérêts. Il ne s'agit donc pas prioritairement d'une demande de paiement, mais de la cessation de cette révision illégale.

Pourriez-vous me guider sur la procédure à suivre ? Est-ce la simple saisine (ou requête) qui est appropriée, ou bien l'assignation ? Cette dernière me semble par ailleurs plus complexe à mettre en ?uvre.

Je vous remercie d'avance pour vos conseils.

Cordialement, L.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il ya des consultations d'avocat gratuites.
Si vous multipliez les recherches, vous aurez autant de réponses divergentes.
Les IAs ont leur limites qui sont lies à la manière de poser la question.
Voici un lien sérieux :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301[/url]
En cas d'échec de la démarche amiable, il faut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué, dans l'année qui suit la date de révision du loyer.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783[/url]

Vous pouvez utiliser la requête uniquement si le montant de vos demandes ne dépasse pas 5 000 ?. Pour fixer le montant de votre litige, vous devez prendre en compte le montant total de vos demandes.

Par Lou53

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses précédentes. Je vous avais sollicité pour obtenir des informations concernant une révision de loyer demandée en décembre 2024, fondée sur un calcul erroné de la part du gestionnaire locatif de l'appartement dont je suis locataire. J'ai contesté cette révision, allant jusqu'à l'étape du conciliateur de justice. Cette conciliation s'est soldée par un constat d'échec.

Pour rappel, je suis locataire d'un appartement "nu" depuis avril 2018, avec un bail tacitement reconduit en avril 2021, puis en avril 2024. J'ai contesté la révision de loyer demandée en décembre 2024 pour trois motifs : l'absence de DPE valable, l'utilisation d'IRL caducs pour le calcul et la prise en compte d'un loyer de base "hypothétique", supérieur à mon loyer réel. Le gestionnaire a justifié cette application d'un loyer supérieur au réel pour réaliser son calcul en expliquant qu'il souhaitait "corriger" des indices qu'il considérait comme erronés, alors qu'il les a lui-même appliqués lors des révisions précédentes.
J'ai récemment obtenu la réalisation d'un DPE sur mon appartement. À deux reprises, lorsque j'avais demandé ce document, on m'avait fourni de faux DPE indiquant un classement E, mais réalisés sur un autre appartement que le mien.

Le diagnostic effectué en mars 2025 a finalement révélé que mon appartement est classé F.

Face à ce classement, mes questions sont les suivantes :

- Le gestionnaire accepte de ne plus appliquer de révision de loyer, mais il insiste pour fixer un "nouveau loyer" comme s'il avait appliqué d'autres indices par le passé.
Cela revient, malgré le classement F de mon appartement, à augmenter mon loyer de 13 euros sur la base d'un raisonnement rétroactif. Pouvez-vous me confirmer que la loi Climat et résilience, qui prévoit un gel des loyers pour les logements F et G, interdit cette augmentation ? (Pour information, mon bail a été tacitement reconduit pour trois ans en avril 2024.)

- Une révision de loyer a été appliquée en mars 2023. Cette révision était-elle légitime, sachant qu'à l'époque j'avais demandé un DPE, qu'aucun n'avait été réalisé, et que le diagnostic finalement effectué en mars 2025 classe l'appartement en F ?

Je vous remercie d'avance pour vos réponses, qui me sont d'une grande aide.

Cordialement,
L.

Par yapasdequoi

Il faut maintenant saisir le tribunal, vous avez de grandes chances d'avoir gain de cause.
Ce "loyer hypothétique" est une pure invention, seul compte le loyer réel.

Je vous ai déjà donné les références juridiques appliquables, ce doit être suffisant.

Je rappelle les extraits de l'article 17-1 que vous avez sans doute déjà lus :

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.

et la note :
Conformément au IV de l'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la présente loi.

Plus précisément :
- le blocage du loyer pour DPE F s'applique à compter du renouvellement d'avril 2024.
- la révision de 2023 était licite ...à condition d'avoir fait le calcul correctement comme déjà dit