



## Révision du loyer qui semble abusive

-----  
Par Miya99

Bonsoir,

Locataires depuis 2007 (location vide, soumis à la loi du 06 Juillet 1989, une agence-mandataire était en charge de la gestion jusqu'en Octobre 2022, dernière révision du loyer faite par leurs soins.

Notre bailleur a repris la gestion, et n'a pas procédé à la révision du loyer ni au 1er Octobre 2023, ni au 1er Octobre 2024.

Notre bail a bien une clause de révision annuelle du loyer au 1er Octobre, avec IRL au 1er trimestre.

Nous recevons ce 11 Décembre 2025, un mail de notre bailleur pour la révision du loyer, calculée ainsi :

Loyer d'Octobre 2007 (1096 Eur HT) X IRL du 1er trimestre 2025 / IRL du 1er trimestre 2007.

Le loyer actuel étant de 1298,07 Eur HT

Ce qui fait une augmentation subite mensuelle de 182,84 Eur, soit 14,08%.

De plus il nous réclame le complément de loyers dû pour Octobre et Novembre 2025 (précision nous avons déjà payé Décembre 2025 avant la réception de son mail)

D'après nos recherches, la révision devrait porter sur l'IRL de l'année en cours (1er trimestre 2025) divisé par celui de l'année précédente (1er trimestre 2024) sur la base du loyer actuel, soit une augmentation de 1,4%

Et il ne pourrait prétendre rattraper 3 mois perdus.

Nous préférons demander conseil à des spécialistes en droit, plus habilités à analyser la jurisprudence sur ce sujet, d'où notre question sur votre forum.

Merci d'avance

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre bailleur a tout faux.

Lire ce lien qui indique en bas de page les articles 7-1 et 17-1 de la loi 89-42 en référence :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1311#0]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1311#0[url]

extraits :

"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.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

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."

La dernière variation de l'IRL du 1er T est de 1.40% applicable uniquement à partir de la date de la demande.

Si vous avez déjà payé décembre, c'est applicable en janvier.

Contestez par courrier RAR.

Si vous refusez de payer plus que 1.40% à compter de janvier 2026, le bailleur pourrait saisir le tribunal ... et se prendre une belle claque.

J'espère pour vous que vous payez par virement et non par prélèvement automatique...

-----  
Par Miya99

Bonsoir,  
et avant tout merci pour votre réponse rapide et précise,

Nous avons découvert que certaines décisions de justice, qui font partiellement jurisprudence à ce jour, optent pour la prise en compte de l'index de la dernière augmentation en lieu et place de l'IRL de l'année précédente, en fonction de situations particulières, exemple dans ce lien :

[url=https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURDAPPELDAMIENS-20230216-2104626]https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURDAPPELDAMIENS-20230216-2104626[url]

(partie concernant l'indexation du loyer)

Notre cas pourrait-il être concerné par une "situation particulière" ?

Nous avons toujours échangé par mail avec le mandataire comme avec le bailleur, nous nous apprêtons à lui répondre demain par courriel en citant le calcul légal (1,40%) et en lui demandant de nous adresser un appel de loyer révisé en ce sens pour Janvier ou faut-il absolument le faire par lettre RAR plutôt que par mail ?

Nous réglons par virement bancaire, et pour Janvier 2026 ce sera par le même mode avec loyer révisé selon la loi (+1,40%) même sans son mail d'accord ?

Encore merci à vous

-----  
Par yapasdequoi

Je ne vois pas de situation particulière qui empêcherait d'appliquer la loi.

Si vous n'y croyez pas, vous pouvez aussi demander confirmation à votre ADIL.

Le courrier RAR permet de formaliser votre contestation. Le bailleur peut toujours objecter de n'avoir pas reçu un mail.

Mais faites votre propre calcul, et le virement de janvier en conséquence. Laissez ensuite le bailleur saisir la justice et se prendre un râteau.

-----  
Par Miya99

Mais nous y croyons.

C'est justement notre ADIL qui a soulevé la question de la jurisprudence défavorable d'où notre souhait d'approfondir auprès de votre forum.

Nous allons suivre vos conseils, et reviendrons vers vous quand il y aura du nouveau.

Nous vous remercions pour vos réponses et votre aide,

Bonne fin de soirée à vous

-----  
Par janus2

Bonjour,

Cette jurisprudence est intéressante en effet :

- sur l'indexation du loyer

Conformément aux dispositions prévues par l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989, introduit par la loi Alur, l'application de la révision du loyer prévu par le contrat de bail suppose une manifestation de volonté du bailleur et si celui-ci ne s'est pas manifesté dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, il est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

La clause d'indexation ne disparaît pas pour autant, et l'année suivante, le bailleur peut mettre en 'uvre la clause afin de

faire réviser le loyer. Afin que le calcul soit conforme à l'indice de référence contractuellement convenu, il y a lieu de tenir compte de l'indexation non réclamée des années précédentes.

En l'espèce ainsi que l'indique à juste titre le premier juge Mme B n'a jamais procédé à l'indexation du loyer et ne peut donc réclamer cette indexation qu'à compter de sa demande de réévaluation du loyer qu'elle a adressée à sa locataire le 17 mars 2021.

Elle est contraire à tout ce qui a été dit depuis la loi ALUR. Le bailleur, qui n'a pas manifesté sa volonté d'indexer le loyer une année ne perdrait donc pas le bénéfice des indexations oubliées, seul le rattrapage des sommes perdues lui serait interdit, mais le calcul du nouveau loyer devrait être fait comme si toutes les indexations avaient bien été faites. A noter que c'est ce qui se faisait avant la loi ALUR, sauf qu'à cette époque, les arriérés générés étaient dus au bailleur.

-----  
Par Miya99

Bonjour,

@janus2 merci pour votre intervention,

Y a-t-il un nombre important de décisions qui vont dans ce sens ?

Est-ce qu'il y avait des circonstances particulières qui les ont permises ? Notre cas pourrait-il être concerné ?

Selon votre dernière phrase, quel serait donc le calcul de la révision de notre loyer ?

Merci d'avance

-----  
Par yapasdequoi

En fait cette jurisprudence est intéressante et inquiétante car elle va à l'encontre des textes de loi en vigueur.

Est-elle réelle ? (les IAs génèrent des JP à tour de bras et dans tous les sens)

N'a-t-elle pas été cassée ultérieurement ?

Est-elle applicable à votre cas ?

Vous pouvez continuer vos investigations en consultant un avocat (mais ce ne sera pas gratuit) ou bien comme conseillé persister dans votre application de la loi telle que décrite dans les textes et laisser au bailleur le soin de lancer une éventuelle procédure.

Maintenant vous avez le choix :

- ne rien faire et payer sans rien dire
- contester et ne pas payer avec le risque que le bailleur fasse appel à la justice.

Vous pouvez aussi consulter un avocat pour vous aider à prendre la décision.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Initialement j'avais lu l'alinéa de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 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 comme l'a fait la cour d'appel d'Amiens dans son arrêt du 16 février 2023 mais, comme je lisais des interprétations différentes partout ailleurs, je m'étais rallié au consensus.

Selon cet arrêt, si le bailleur a renoncé une année, cela n'implique pas qu'il ait renoncé définitivement et il devrait les années suivantes pouvoir calculer le loyer révisé à partir du loyer initial, de l'indice initial et du dernier indice publié comme dit dans l'arrêt relevé par l'ADIL.

Cet arrêt se trouve sur le site de la cour de cassation :  
[url=https://www.courdecassation.fr/]https://www.courdecassation.fr/[url]citation]decision/63ef2b310b119f05de484e72.  
Ce n'est pas le produit d'une intelligence artificielle hallucinée et, comme il n'a pas fait l'objet d'un pourvoi en cassation, c'est un précédent dont les bailleurs concernés peuvent essayer de se servir. Je n'ai pas trouvé de jurisprudence de la cour de cassation.

Il serait souhaitable que les parlementaires adoptent des formulations dénuées d'ambiguïté.

-----  
Par yapasdequoi

Il y a aussi le 7-1 sur la prescription !

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.

Donc ce serait prescrit une année et pas l'année suivante ? Très surprenant ....

-----  
Par CLipper

Bonjour Miya,

Mon point de vue:

est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Ne veut pas dit qu'il est réputé avoir renoncé à l'indexation ...

Si dernière indexation appliquée 2022, faut partir loyer actuel pas indexé depuis 2022 et irl 2022  
( et non 2007 l'erreur du bailleur je pense)

Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

La jurisprudence ne fait pas la loi. Et cet arrêt ne tient pas compte de la prescription. L'avocat n'a pas soulevé cet aspect ou alors il y a d'autres arguments.

Refusez ce calcul qui n'est pas conforme à la loi :

"La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers."

En l'occurrence la demande du bailleur excède ce plafond.

Il ne faut pas baisser les bras. Au pire le bailleur fera une demande d'augmentation selon l'article 17-2... mais ceci est une autre histoire.

-----  
Par janus2

Ou alors, cette jurisprudence s'applique bien, puisque même l'ADIL le pense.

-----  
Par yapasdequoi

L'ADIL n'est pas un tribunal ....

L'avis d'un avocat serait utile.

-----  
Par CLipper

Le calcul avec 2022 tient compte de la prescription puisque le bailleur ne récupère pas le bénéficiaire pour 2023, 24 et 25

-----  
Par janus2

L'ADIL n'est pas un tribunal ....

Mais la Cour d'appel d'Amiens me semble en être un...

-----  
Par Miya99

Bonjour à tous,

Pouvez-vous vérifier dans cette décision, svp, si la loi ALUR s'appliquait bien au bail en question ?

Merci

-----  
Par janus2

Pouvez-vous vérifier dans cette décision, svp, si la loi ALUR s'appliquait bien au bail en question ?

Il suffit de lire cette jurisprudence :

Conformément aux dispositions prévues par l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989, introduit par la loi Alur,...

-----  
Par Nihilscio

Les juges ne font pas la loi mais disent comment il faut la lire dans l'affaire qu'ils ont à juger.

L'ADIL a une fonction d'information. Elle informe qu'une cour d'appel a donné une interprétation de la loi différente de celle qui était généralement admise jusqu'alors.

L'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 réduit à un an le délai de prescription de l'action en révision du loyer. Les modalités de la révision sont indiquées à l'article 17-1.

Il est intéressant de comparer les dispositions qui portent sur les baux d'habitation avec celles qui portent sur loyers commerciaux.

Le code de commerce indique sans ambiguïté que

- la variation du loyer depuis le début du bail jusqu'à son renouvellement ne peut excéder la variation de l'indice au cours de la même période,
- la variation du loyer entre deux révisions triennales ne peut excéder la variation de l'indice au cours de la même période.

L'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 indique que la révision du loyer est annuelle et que la variation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice. Il n'y est pas précisé sur quelle période porte la variation maximale du loyer résultant de la révision. Est-ce depuis la dernière révision ou est-ce depuis un an seulement ? On peut comprendre de la phrase le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée que la variation considérée est la variation depuis un an mais ce n'est pas évident. Un raisonnement pas l'absurde conduit néanmoins à privilégier cette interprétation. Car si l'on admet que la durée à considérer est celle qui s'étend depuis la dernière révision, alors cette phrase n'apporte rien, elle est simplement redondante avec la disposition de l'article 7-1. Or il faut rejeter l'idée que le législateur s'exprime pour ne rien dire. Donc l'interprétation à retenir est plutôt l'interprétation traditionnelle que celle donnée par la cour d'appel d'Amiens dans son arrêt du 16 février 2023.

-----  
Par Miya99

Il suffit de lire cette jurisprudence :

Conformément aux dispositions prévues par l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989, introduit par la loi Alur,...

@janus2,

Merci, c'était une confusion de notre part.

-----  
Par Miya99

@Nihilscio,

Merci,

L'article 17.1 précise bien qu'il s'agit de la variation des 12 derniers mois. Donc on devrait se baser sur ça, n'est-ce pas ?

@yapasdequoi

Merci,

-Oui et aussi contester en continuant à payer (par virement) l'actuel loyer en attendant un accord ou entre nous ou par intervention de la conciliation ou par décision de justice...

-----  
Par yapasdequoi

Si vous payez le bailleur va encaisser et c'est tout. Il n'y aura pas d'accord à négocier. Il n'y a que si vous ne payez pas qu'il va réagir... ou laisser tomber.

-----  
Par janus2

D'après l'ANIL, la Cour d'appel d'Amiens n'est pas la seule à aller dans ce sens :

Lorsque la révision n'a pas été effectuée : comment indexer le loyer ?

"À 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" (loi du 6.7.89 : art. 17-1 issu de la loi ALUR).

Au regard de ce texte, si le bailleur ne manifeste pas sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, la révision pour l'année écoulée est perdue.

Selon certaines décisions des juges du fond (CA Douai : 5.4.18, n°16-01305, CA Versailles : 25.10.16, n°15-04657, CA Bordeaux : 22.11.21, n°20/01159, CA Lyon : 29.6.22, n°21/08644 et CA Paris : 6.4.23, n°21/01755), la révision ne pourra donc pas être prise en compte dans le calcul des révisions au titre des années ultérieures. Passé le délai d'un an sans révision, le nouveau loyer exigible serait donc calculé de la façon suivante :

$$\text{Loyer révisé} = \text{loyer pratiqué sur l'année écoulée (hors charge)} \times \text{IRL applicable à la date de révision} / \text{IRL de l'année } n-1$$

D'autres décisions de juges du fond (CA Aix-en-Provence : 15.6.17, n°16-03155, CA Paris : 9.5.19, n°17-14121, CA Rouen : 31.1.19, n°17-05966, CA Paris : 31.3.22, n°19/17660 et CA Amiens : 16.2.23, n°21/04626) ont retenu une solution différente, en considérant que le bailleur pouvait tenir compte de l'indexation non mise en œuvre sur l'année écoulée pour réactualiser le montant du loyer.

Ce n'est donc pas une jurisprudence isolée.  
On reste dans le flou...

-----  
Par CLipper

C'est pas moi qui dit prescription appliquée, c'est le calcul fait avec loyer ( initial) de 2022 et irl 2022 également.

Les différents jugements ne sont pas incohérents. C'est simplement que certains bailleurs appliquent le terme initial au loyer de l'année de signature du bail.

Alors que loyer initial doit être entendu comme le dernier indexé donc l'actuel

Parce que

"Réputé perdre le bénéfice de la clause....annuelle" ne veut pas dire " réputé perdre le bénéfice de l'indexation"

Mais le bailleur ne peut tout de même pas bénéficier d'indexation dont il a déjà bénéficié

Sinon, ça engendrerait des cas comme celui de Miya avec une augmentation de loyer de 14% !!!

-----  
Par janus2

Mais le bailleur ne peut tout de même pas bénéficier d'indexation dont il a déjà bénéficié

Sinon, ça engendrerait des cas comme celui de Miya avec une augmentation de loyer de 14% !!!

Il n'est pas question de bénéficier d'indexation dont il a déjà bénéficié, mais, lorsque le bailleur n'a pas indexé le loyer depuis plusieurs années, de le recalculer comme si toutes les indexations avaient bien été faites, ce qui peut

représenter une augmentation importante effectivement.

-----  
Par yapasdequoi

Certains devraient réviser les cours de CM2 sur la règle de 3...

-----  
Par Miya99

@janus2

Merci, en effet ce n'est pas une jurisprudence isolée  
Et tout cela est plutôt confus, ça n'aide pas à y voir plus clair.

Nous avons contacté l'Adil, qui a préconisé en un 1er temps (pour rester dans le cadre habituel, et viser l'amiable) de répondre par mail au bailleur en contestant son calcul.  
Et en fonction de sa réaction ou non-réaction, d'envoyer un courrier RAR plus formel et plus détaillé.  
Nous l'avons fait, en lui apportant le calcul légal à ce jour.

Nous avons toujours réglé nos loyers, nous ne souhaitons pas d'impayés.  
Et là l'intervention de @yapasdequoi nous interpelle

Devons-nous régler notre loyer de Janvier 2026, sans changement ou devons-nous régler majoré selon la loi (Loyer révisé = loyer pratiqué sur l'année écoulée (hors charge) x IRL applicable à la date de révision / IRL de l'année n-1 )  
ou ne pas régler ?

Votre avis, svp ?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Mon avis c'est de régler janvier avec l'indexation légale, après l'avoir expliqué dans votre courrier RAR, ce qui prouvera votre bonne foi.  
Mais si vous consultez un avocat il vous dira ce qui est préférable.

-----  
Par CLipper

citation Janus:

Il n'est pas question de bénéficier d'indexation dont il a déjà bénéficié, mais, lorsque le bailleur n'a pas indexé le loyer depuis plusieurs années, de le recalculer comme si toutes les indexations avaient bien été faites, ce qui peut représenter une augmentation importante effectivement.

----

Pour son calcul, le bailleur de Miya a pris loyer de 2007 et IRL 2007 - 2025 d'où l'augmentation de loyer : +14% en 2026. et comme, bien sur, il n'est pas question de bénéficier d'indexation dont il a déjà bénéficié, les valeurs de son calcul sont fausses ( mais la formule de calcul, pour moi, est bonne)

----

J'interprète ( ce n'est que mon interprétation qui vaut ce que vous voulez) les affaires passées en justice comme indiquant que le calcul d'indexation doit partir du dernier loyer indexé ( justement pour ne pas faire comme le bailleur de Miya qui calcule sur le loyer de 2007 alors que le loyer a été indexé jusqu'en 2022)  
et le calcul d'indexation depuis 2022, fait en 2025 ne permet pas au bailleur de toucher la révision/hausse des loyers de 2023 , 2024 et 2025.

bonne continuation

-----  
Par yapasdequoi

Abracadabrantesque ! Comment s'enfoncer sans honte.

-----  
Par Nihilscio

Nous l'avons fait, en lui apportant le calcul légal à ce jour.  
Il y a un flou sur le calcul légal. Votre bailleur entend la loi comme l'on fait certains tribunaux.

-----  
Par CLipper

Oh que si j'ai honte de vous avoir tous embrouillés

Du coup je vous mets la formule de calcul si indexation pas demandée depuis octobre 2022:

[nouveau loyer] ? = loyer actuel × (IRL T1 2025 / IRL T1 2022)

( je revisiterai mes précédents messages où je n'ai pas su me faire comprendre ce soir).

bon aprèm

-----  
Par yapasdequoi

Ce qui donne exactement le même résultat que le calcul du bailleur. (cf le cours de CM2)

-----  
Par janus2

Oh que si j'ai honte de vous avoir tous embrouillés

Du coup je vous mets la formule de calcul si indexation pas demandée depuis octobre 2022:

[nouveau loyer] ? = loyer actuel × (IRL T1 2025 / IRL T1 2022)

Que vous calculiez à partir de n'importe quelle année, cela donne la même chose...

loyer de 2007 × (IRL T1 2025 / IRL T1 2007)

loyer de 2008 × (IRL T1 2025 / IRL T1 2008)

...

loyer de 2024 × (IRL T1 2025 / IRL T1 2024)

En prenant, bien sur, le loyer de chaque année avec toutes les indexations faites.

En partant de 2007, les loyers avec toutes les indexations :

2007 113.07 1 096.00 ?  
2008 115.12 1 115.87 ?  
2009 117.7 1 140.88 ?  
2010 117.81 1 141.95 ?  
2011 119.69 1 160.17 ?  
2012 122.37 1 186.15 ?  
2013 124.25 1 204.37 ?  
2014 125 1 211.64 ?  
2015 125.19 1 213.48 ?  
2016 125.26 1 214.16 ?  
2017 125.9 1 220.36 ?  
2018 127.22 1 233.16 ?  
2019 129.38 1 254.09 ?  
2020 130.57 1 265.63 ?  
2021 130.69 1 266.79 ?  
2022 133.93 1 298.20 ?  
2023 138.61 1 343.56 ?  
2024 143.46 1 390.57 ?  
2025 145.47 1 410.06 ?

Avec le calcul du bailleur :



$1096 \times (145.47 / 113.07) = 1410.06?$

Avec votre calcul :

$1298.20 \times (145.47 / 133.93) = 1410.06?$

Etonnant, non ?

-----  
Par yapasdequoi

Un magnifique exemple de règle de 3 ...

-----  
Par CLipper

Pour la lecture, c'est du niveau CP.

Et tout cela prouve bien qu'il est très difficile d'expliquer à quelqu'un qui ne veut pas comprendre.  
(Janus le loyer actuel est le même depuis octobre 2022)

-----  
Miya demande si elle pourrait être dans le cas des jurisprudences que lui a signalé l'adil,  
Je n'en sais rien (\*).  
mais j'essaie de vous faire comprendre leur raisonnement et leur lecture de l'article de la loi alur.

Les calculs faits pas Janus ne sont pas avec ma base de calcul (d'où peut être problème de lecture plus que de règle de 3 !!)

Mais peut être vous aideront t'il à comprendre que, actuellement, quelques cours de justice ont compris de l'article que :  
Puisque le bailleur de miya n'a pas demandé l'indexation en 2023, il a perçu 1298 au lieu de 1343 et c'est tant pis pour lui parce que il est réputé avoir perdu le BÉNÉFICE de la clause d'index annuelle.

Idem pour 2024, perçu toujours 1298 alors que si il avait demandé, loyer de 1390 euros, okay ?

Donc il a perdu toutes ces hausses/bénéfice d'indexation de loyer parce qu'il ne les a pas demandé dans le temps imparti..

Mais mais mais

il n'a pas perdu le "droit de rattraper" le montant de son loyer à la hausse subie par l'indice depuis que son loyer n'est plus indexé (parce que en ne faisant pas sa demande, il n'a perdu que le BÉNÉFICE de l'année).

Ça suit plus ? Tant pis, je n'ai pas le temps de faire mieux et je pense impossible dans l'absolu d'expliquer en 3 mots..

-----  
(\*) je n'en sais rien car 1- je ne suis pas une cour de justice et 2- je n'a pas assez étudié les cas jugés pour dire que Miya/ bailleur miya sont dans situation similaire.

Peut être faut il plus de 3 ans sans indexation pour que le bailleur est gain de cause.

Un exemple si y'en encore quelqu'un ou quelqu'une :

Prenons un bailleur qui n'a pas fait d'indexation depuis 10 ans .

Et bien, avec la lecture actuelle, il obtiendrait, je pense probablement le "droit" de faire sur cette base de calcul, pour que son loyer ait suivi l'indice de référence des loyers dans sa continuité et donc que son loyer soit dans le prix du marché d'aujourd'hui et non pas d'il y a 10 ans.

Bonne soirée

-----  
Par yapasdequoi

Bientôt la page 3 et le néant...

-----  
Par CLipper

citation Janus: "Avec le calcul du bailleur :

$1096 \times (145.47 / 113.07) = 1410.06?$

Avec votre calcul :

$1298.20 \times (145.47 / 133.93) = 1410.06?$

Etonnant, non ?

---

Oui, étonnant que vous disiez cela

puisque miya parle d'une augmentation de plus de 180 euros qui représenterait 14% de 1298 euros (son loyer actuel depuis octobre 2022)!

Je n'ai pas fait le calcul avec 2007 car c'est impensable, vous l'avez dit vous même, c'est impensable.

---

J'essayais simplement de vous expliquer comment certains juges lisent/interprètent "le bailleur est réputé avoir renoncé au BÉNÉFICE de cette clause pour l'ANNÉE ÉCOULÉE"

Au plaisir

---

-----  
Par yapasdequoi

On y est presque.

---

Par Miya99

Bonsoir,

Précision que nous relevons maintenant : le bailleur a pris l'indice du 1er trimestre 2007, qui figurait sur le bail (107,66) et qui apparemment correspond à l'ancien indice antérieur au 14.02.2008, d'où le montant sur lequel il tombe.

En effet janus2, on arrive au même résultat en prenant les bons IRL de 2007 ou 2022.

Nous avons lu quelques exemples de jurisprudence cités par janus2.

Nous avons relevé qu'il s'agissait d'affaires qui impliquaient plusieurs points de droit, notamment dans l'arrêt de la Cour d'appel de Paris, où la chambre n'était pas spécialisée en matière de baux... donc pas d'exemple similaire au nôtre.

Nous avons la Loi et ses textes qui sont contredits, parfois, par la jurisprudence selon les juges et leurs spécialités. Pas facile à comprendre tout ça d'autant que les décisions ne sont pas juridiquement bien argumentées.

Pour en revenir à la loi, l'article 17-1 stipule que la variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation... de l'IRL de la moyenne sur les 12 derniers mois.

Donc il nous semble que cette phrase indique qu'on ne peut pas procéder à une augmentation supérieure à la moyenne des 12 derniers mois, par rapport à la date de la demande de revalorisation, le 11 Décembre 2025.

Et s'il a abandonné une année où plus, rien dans le texte n'indique qu'il a le droit de recalculer une augmentation supérieure à la moyenne des 12 derniers mois.

Est-ce correctement interprété par nous ?

Merci à tous d'avance

Et merci aussi à CLipper, nous sommes tous dans la même confusion suite à des décisions de justice mal étayées juridiquement.

---

Par janus2

Oui, étonnant que vous disiez cela

puisque miya parle d'une augmentation de plus de 180 euros qui représenterait 14% de 1298 euros (son loyer actuel depuis octobre 2022)!

Ce qu'écrit Miya9 :

Nous recevons ce 11 Décembre 2025, un mail de notre bailleur pour la révision du loyer, calculée ainsi :

Loyer d'Octobre 2007 (1096 Eur HT) X IRL du 1er trimestre 2025 / IRL du 1er trimestre 2007.

Le loyer actuel étant de 1298,07 Eur HT

Ce qui fait une augmentation subite mensuelle de 182,84 Eur, soit 14,08%.

Si on reprend ce qu'il (elle) écrit :

"Le loyer actuel étant de 1298,07 Eur HT"

Je ne sais pas pourquoi il (elle) écrit HT d'ailleurs, je n'ai jamais vu un loyer HT ou TTC.  
Ce qui correspond à mon tableau (1298.20 ?) à quelques centimes près.

Ensuite, Loyer d'Octobre 2007 (1096 Eur HT) X IRL du 1er trimestre 2025 / IRL du 1er trimestre 2007.  
Donc  $1096 * (145.47 / 113.07) = 1410.06?$ .

On est toujours d'accord avec mon tableau, c'est le loyer qu'il (elle) devrait payer aujourd'hui si les indexations avaient été faites depuis 2022.

Il n'y a donc rien d'exceptionnel à ce chiffre.

J'essayais simplement de vous expliquer comment certains juges lisent/interprètent "le bailleur est réputé avoir renoncé au BÉNÉFICE de cette clause pour l'ANNÉE ÉCOULÉE"

Je ne suis pas un perdreau de l'année, j'étais bailleur bien avant la loi ALUR. Je connais les 2 versions, celle d'avant la loi ALUR appliquée ici par le bailleur de Miya9 puisqu'à l'époque on faisait ainsi, on recalculait le loyer avec toutes les indexations et en plus on pouvait récupérer les arriérés sur les 5 dernières années (certains locataires se trouvaient à devoir payer une belle somme quand les indexations n'avaient pas été faites depuis plusieurs années).

Depuis la loi ALUR, on avait compris qu'il n'était plus possible de recalculer le loyer avec toutes les indexations passées mais seulement la dernière (et bien sur, plus d'arriérés possibles).

Dans ce fil, on s'aperçoit que ce n'est pas aussi net et que certains juges admettent que l'on puisse recalculer avec toutes les indexations comme on le faisait par le passé.

-----  
Par CLipper

Janus,  
je n'ai jamais dit que vous étiez un perdreau.  
ni que vos calculs étaient faux.  
il suffisait simplement d'en faire deux:  
1- avec indice 2022-->2025 (calcul fait par certaines cours de justice dans certains cas)  
2- avec indice 2024-->2025  
et toujours le loyer stagnant de 2022.

Miya avec son HT a surement voulu dire "hors charges".

Le fait est que  $1298,07 + 14,08\%$  est égal à 1480,98 euros  
ou  $1298,07 + 182,84 = 1480,91$  euros.

je me répète

: peut être qu'il n'y a aucun risque pour Miya de répondre à son bailleur que on ne remonte qu'à l'indice premier trimestre 2024.

mais si son bailleur prend la mouche

(parce qu'il lui réclame une augmentation de 14% calculé sur loyer 2007 soit 182 euros et quelques d'augmentation et que Maya lui répond, non excusez moi, monsieur c'est seulement 18 euros l'augmentation),  
avec ces décisions de justice dont lui a parlé l'ADIL, on peut pas savoir qui gagnerait

----

PS: Vous avez vu la courbe de l'indice ?

Je pense que la loi Alur a voulu empêcher, justement, que les bailleurs réclament des arriérés sur cinq ans mais je pense qu'elle n'a pas voulu empêcher que les prix des loyers suivent l'indice (c'est dû à une interprétation de l'article 17... que peut-être certains jugements sont en train de rectifier)

-----  
Par janus2

parce qu'il lui réclame une augmentation de 14% calculé sur loyer 2007

Ce n'est pas une augmentation depuis 2007, mais depuis 2022 (dernière indexation). J'ai l'impression que vous ne maîtrisez pas les indexations.

Loyer 2022 : 1298,07?  
Loyer réclamé par le bailleur : 1410.06?  
Augmentation : 111.99?  
Ce qui, au passage est loin de représenter 14% mais environ 8.6% !

-----  
Par CLipper

citation Janus: "citation CLipper:  
parce qu'il lui réclame une augmentation de 14% calculé sur loyer 2007"  
Ce n'est pas une augmentation depuis 2007, mais depuis 2022 (dernière indexation). J'ai l'impression que vous ne maîtrisez pas les indexations.  
Loyer 2022 : 1298,07?  
Loyer réclamé par le bailleur : 1410.06?  
Augmentation : 111.99?  
Ce qui, au passage est loin de représenter 14% mais environ 8.6% !

-----  
Je me base sur ce qu'a écrit Miya dans son premier message je crois.  
Miya ne dit pas quel montant de loyer lui réclame son bailleur mais elle a écrit  
Citation Miya:  
Le loyer actuel étant de 1298,07 Eur HT  
Ce qui fait une augmentation subite mensuelle de 182,84 Eur, soit 14,08%.

-----  
Moi, je trouvais comme vous:  
Option IRL 2022 ? IRL 2025  
Nouveau loyer==>1410,60 euros.( soit une augment de 120 euros et quelques)

Pas 1480 euros

-----  
Par Miya99

Calcul du bailleur :

Loyer d'Octobre 2007 (1096 ?) X IRL du 1er trimestre 2025 (145,47) ÷ IRL du 1er trimestre 2007 (107,16 lire mon avant dernier post, svp) = 1480,91 ?  
hors charges

Le loyer actuel étant de 1298,07 ?, la différence est donc de 182,84 ?, ce qui fait 14,08% d'augmentation.

-----  
Par yapasdequoi

il y a une erreur de calcul quelquepart  
Le calcul donne 1?487,82

2007 T1 113,07  
2025 T1 145,47

-----  
Par CLipper

Bonsoir Miya,

j'ai bien vu que le bailleur vous demande un nouveau loyer de 1480 et quelques euros.  
Ce n'est pas que son calcul est faux ( j'ai pas vérifié parce que) des le départ, ce calcul est frappé de nullité car part du loyer d'octobre 2007.

Après, je ne sais pas si vous avez lu mes messages  
je vous remets mon résumé:

je me répète

: peut etre qu'il n'y a aucun risque pour Miya de répondre à son bailleur que on ne remonte qu'à l'indice premier trimestre 2024.

mais si son bailleur prend la mouche

( parce qu'il lui réclame une augmentation de 14% calculé sur loyer 2007 soit 182 euros et quelques d'augmentation et que Maya lui répond, non excusez moi, monsieur c'est seulement 18 euros l'augmentation), avec ces décisions de justice dont lui a parlé l'ADIL, on peut pas savoir qui gagnerait..

Ajout: avec ces décisions de justice, il peut vouloir vous réclamer a partir de janv 2026 loyer de 1410 euros. Comme vous dites ça fait une grosse augment d'un coup de loyer 2022 qui depuis 2022 reste a 1298 et nouveau loyer 1410 euros mais Il faut aussi regarder que parce qu'il n'a pas demandé indexation depuis 2022, vous payez 1298 depuis 3 ans et donc vous n'avez pas payé les augmentations de loyers depuis 2022 et ça il ne peut pas vous les réclamer aujourd'hui..

-----  
Par Miya99

il y a une erreur de calcul quelquepart  
Le calcul donne 1?487,82

2007 T1 113,07  
2025 T1 145,47

@yapasdequoi  
On a apporté une précision sur l'IRL 2007 choisi, mais aucun de vous ne l'a lue.

-----  
Par Miya99

@CLipper,

Merci,

Le bailleur a largement les moyens d'aller en justice, nous n'avons pas beaucoup d'illusions sur sa réaction à notre mail, qui précède le RAR dans quelques jours.  
S'il le faut, on terminera ainsi avec lui.  
Que le droit s'applique et que Justice passe !

-----  
Par Miya99

On recite notre post avec une question restée sans réponse.

Si vous pouvez ?

Bonsoir,

Précision que nous relevons maintenant : le bailleur a pris l'indice du 1er trimestre 2007, qui figurait sur le bail (107,66) et qui apparemment correspond à l'ancien indice antérieur au 14.02.2008, d'où le montant sur lequel il tombe.

En effet janus2, on arrive au même résultat en prenant les bons IRL de 2007 ou 2022.

Nous avons lu quelques exemples de jurisprudence cités par janus2.  
Nous avons relevé qu'il s'agissait d'affaires qui impliquaient plusieurs points de droit, notamment dans l'arrêt de la Cour d'appel de Paris, où la chambre n'était pas spécialisée en matière de baux... donc pas d'exemple similaire au nôtre.

Nous avons la Loi et ses textes qui sont contredits, parfois, par la jurisprudence selon les juges et leurs spécialités.  
Pas facile à comprendre tout ça d'autant que les décisions ne sont pas juridiquement bien argumentées.

Pour en revenir à la loi, l'article 17-1 stipule que la variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation... de l'IRL de la moyenne sur les 12 derniers mois.

Donc il nous semble que cette phrase indique qu'on ne peut pas procéder à une augmentation supérieure à la moyenne des 12 derniers mois, par rapport à la date de la demande de revalorisation, le 11 Décembre 2025.

Et s'il a abandonné une année où plus, rien dans le texte n'indique qu'il a le droit de recalculer une augmentation supérieure à la moyenne des 12 derniers mois.

Est-ce correctement interprété par nous ?

Merci à tous d'avance

Et merci aussi à CLipper, nous sommes tous dans la même confusion suite à des décisions de justice mal étayées juridiquement.

-----  
Par yapasdequoi

Dès le départ j'ai noté que prendre l'IRL de 2007 était une erreur et je ne l'ai vérifié qu'après par acquit de conscience : dès l'inscription sur le bail il est faux.

Voici le tableau de l'INSEE.

[url=https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333]https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333[/url]

-----  
Par janus2

Loyer d'Octobre 2007 (1096 ?) X IRL du 1er trimestre 2025 (145,47) ÷ IRL du 1er trimestre 2007 (107,16 lire mon avant dernier post, svp) = 1480,91 ?  
hors charges

Le loyer actuel étant de 1298,07 ?, la différence est donc de 182,84 ?, ce qui fait 14,08% d'augmentation.

L'indice IRL T1 2007 est de 113,07, pas 107.16 !

-----  
Par janus2

Ce n'est pas que son calcul est faux ( j'ai pas vérifié parce que) des le départ, ce calcul est frappé de nullité car part du loyer d'octobre 2007.

Je ne sais pas combien de fois il faut le répéter, que l'on parte de n'importe quelle année, le résultat est le même. Ici, le problème est tout simplement qu'il y a une erreur sur l'indice T1 de 2007. Avec le bon indice, le calcul est bon.

D'ailleurs, si avec les indexations effectuées jusqu'en 2022 le loyer est bon (on l'a vu dans mes messages précédents), c'est donc que le bailleur utilisait le bon indice précédemment. Étrange...

-----  
Par Miya99

Pour en revenir à la loi, l'article 17-1 stipule que la variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation... de l'IRL de la moyenne sur les 12 derniers mois.

Donc il nous semble que cette phrase indique qu'on ne peut pas procéder à une augmentation supérieure à la moyenne des 12 derniers mois, par rapport à la date de la demande de revalorisation, le 11 Décembre 2025.

Et s'il a abandonné une année ou plus, rien dans le texte n'indique qu'il a le droit de recalculer une augmentation supérieure à la moyenne des 12 derniers mois.

Est-ce correctement interprété par nous ?

-----  
Par yapasdequoi

Vous répétez x fois le sujet qui fait polémique depuis le début de ce fil.

Personne ne vous répondra oui ou non puisque si vous relisez les différentes interventions, les jurisprudences font état des 2 approches, et c'est ce que l'ADIL vous a répondu.

Inutile de tourner en rond.

Consultez maintenant un avocat (avant de vous noyer en page 4)

-----  
Par CLipper

Miya,

relisons l'article

I. ? Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

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.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

---

je lis que lorsque le contrat le prévoit, une révision du loyer peut être faite chaque année et que la variation qu'entraîne cette révision annuelle ne peut excéder....

"rien dans le texte n'indique qu'il a le droit de recalculer une augmentation supérieure à la moyenne des 12 derniers mois." Il ne recalcule pas une augmentation annuelle, il veut simplement que son loyer reprenne le cours de l'indice de référence ( sans vous réclamer les augmentations de loyer pour années 2023, 2024 et 2025..)

-----  
Par yapasdequoi

C'est l'une des interprétations que je ne partage pas. L'autre que je soutiens est que l'indexation ne peut s'appliquer que sur le dernier loyer pratiqué et avec la variation depuis 1 an soit +1.40%.

Et comme les 2 interprétations ont leurs partisans et détracteurs, vous tournerez en rond sur ce forum tant que vous répèterez la même question.

Bonne nuit.

-----  
Par Nihilscio

On s'enlise. Inutile de répéter le même texte. Une fois suffit. Il y a de ce texte une lecture communément admise mais aussi une lecture dissidente de la part de quelques tribunaux et cours d'appel.

Quelle est la bonne ? On le saura lorsque le législateur aura modifié le texte qui fait débat ou lorsque la cour de cassation se sera prononcée, quoique un arrêt de la cour de cassation n'ait pas la même autorité qu'une disposition législative.

Contrat datant de 2007. Dernière révision en 2022, révision demandée par le bailleur en 2025.

Lecture communément admise :  $\text{Loyer}(2025) = \text{loyer}(2022) * \text{indice}(2025) / \text{indice}(2024)$

Lecture dissidente :  $\text{Loyer}(2025) = \text{loyer}(2022) * \text{indice}(2025) / \text{indice}(2022)$   
 $= \text{loyer}(2007) * \text{indice}(2025) * \text{indice}(2007)$

-----  
Par CLipper

Citation Janus:

---

"Citation CLipper:

Ce n'est pas que son calcul est faux ( j'ai pas vérifié parce que) des le départ, ce calcul est frappé de nullité car part du loyer d'octobre 2007."

---

Je ne sais pas combien de fois il faut le répéter, que l'on parte de n'importe quelle année, le résultat est le même. Ici, le problème est tout simplement qu'il y a une erreur sur l'indice T1 de 2007. Avec le bon indice, le calcul est bon.

D'ailleurs, si avec les indexations effectuées jusqu'en 2022 le loyer est bon (on l'a vu dans mes messages précédents), c'est donc que le bailleur utilisait le bon indice précédemment. Étrange...

---

Il n'y a rien d'étrange.

vous avez calculé très correctement les indexations de chaque année, avec la bonne formule de calcul et la bonne année de loyer et bon indice.

moi, j'ai pris la formule du bailleur ( qui est la formule de la "jurisprudence"), formule non pas pour réviser le loyer annuellement mais pour "rattraper l'indice"(\*\*).

et nous trouvons le même montant de loyer parce que c'est la bonne formule de calcul, formule utilisée par le bailleur et certains jugement pour \*\* trouver le nouveau loyer si il avait été indexé chaque année depuis la non application de l'indexation.

Vous avez fait calcul révision annuelle faite chaque année depuis 2007 jusqu'en 2025 et vous êtes arrivé à 1410 euros. La formule de calcul du bailleur calcule le montant du loyer si les indexations avaient été fait durant toutes ces mêmes années sans s'être arrêtée en 2022.

donc tout a fait normal que nous arrivons au même montant de loyer.

----

Dans son calcul, le bailleur a pris montant loyer à la signature du bail en octobre 2007 ainsi que l'IRL premier trimestre 2017 inscrit dans le bail donc bien normal qu'il ne trouve pas le même résultat que nous.

----

le bon résultat (le même que vous par une autre méthode),  
on l'obtient en prenant le loyer de 2022 et l'indice premier trimestre 2022 et 2025:

IRL 2022 ? IRL 2025

Nouveau loyer = loyer 2022 x (IRL 1erT 2025/IRL 1erT 2022)  
= 1 298 x (145,47/133,93)  
= 1 298 x 1,0863 = 1410,60 euros environ.

bonne soirée

-----

Par CLipper

Miya,

votre bailleur connaît probablement les jugements qui ont donné raison au bailleur.

Il s'est trompé en prenant loyer et indice du bail donc de 2007 ou peut être erreur volontaire parce qu'il voulait pousser le bouchon jusqu'à récupérer ce qu'il a déjà appliqué ..

Si vous avez une protection juridique par votre banque ou assurance habitation, peut être préciser tout cela avec un conseiller juridique avant d'envoyer votre RAR.

Bonne soirée