



Révision de loyer et Loi ALUR

Actualité législative publié le **23/03/2020**, vu **12087 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

La révision annuelle du loyer est prévue par l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989. La loi Alur du 24.03.2014 a profondément remanié cet article.

1/ Le bailleur doit manifester clairement sa volonté de réviser le loyer

L'article 17-1 de la loi du 06.07.1989 dans sa rédaction issue de la loi Alur prévoit que la référence à la révision du loyer doit être expressément prévue dans le contrat de bail.

D'ailleurs, la jurisprudence antérieure qui reste valable a toujours exigée une clause écrite et précise sur le principe même de la révision et sur les modalités de révision (date de révision et date ou trimestre de référence de l'IRL).

Rappelons que l'IRL (Indice de référence des loyers) sert de base pour réviser les loyers des logements vides et meublés depuis 2008 et fixe également les plafonds des augmentations annuelles des loyers.

La valeur de l'IRL pour chaque trimestre est publiée par l'Insee.

Depuis la réforme de la Loi Alur, la révision du loyer n'est plus automatique et le bailleur doit donc adresser sa demande de révision par tous moyens, puisqu'aucun cadre formel n'est fixé par la loi.

On privilégiera néanmoins un mode de communication permettant de prouver que la demande de révision a été faite donc du plus sûr au moins sûr : une LRAR , une lettre remise en mains propres contre décharge, un mail avec accusé réception...

Il faut que le bailleur puisse attester de la bonne réception par le locataire de sa demande de révision du loyer.

En tout état de cause, le bailleur devra se manifester pour solliciter la révision du loyer un mois avant la date d'échéance de la révision.

En pratique le calcul de la révision par l'indice s'effectue de la façon suivante afin d'obtenir le nouveau loyer révisé :

Loyer en cours X Nouvel indice IRL du trimestre de référence / IRL du même trimestre de l'année précédente.

Dans l'hypothèse où le locataire refuserait d'appliquer la révision, le bailleur devra avoir recours à une mise en demeure par LR AR.

Il est fortement conseillé d'avoir recours à un professionnel pour la rédaction de ce courrier et ce

d'autant plus si la demande de révision a déjà été effectuée par LR AR et que le locataire a refusé de réviser le loyer.

La mise en demeure par avocat mettra en garde le locataire d'une éventuelle procédure pour non paiement partiel de loyer si le locataire ne revient pas à la raison, le bailleur aura 3 ans pour réclamer les dettes de loyer devant le Tribunal.

2/ Sur la limite temporelle fixée pour la révision

L'art 17-1 alinéas 3 et 4 de la loi de 1989 dispose qu'à défaut d'avoir appliqué la révision du loyer dans le délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de la clause de révision pour l'année écoulée.

Quant à l'article 7-1 alinéa 2 de la même loi, il vient préciser que l'action en révision du loyer est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

Ainsi le délai de prescription est passé avec la loi Alur de 5 ans à 1 an désormais, car la prescription quinquennale mettait parfois des locataires dans des situations difficiles face à des révisions de loyer remontant à 5 ans en arrière.

Maître Ilanit SAGAND NAHUM,

Avocat au Barreau de Paris