



Modalités de révision du loyer

Par **ale><**, le **21/06/2022** à **00:10**

Bonjour,

J'ai lu l'article ci-après concernant la révision annuelle du bail d'habitation :

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/bail-habitation-revision-loyer-21893.htm>

Depuis la loi ALUR de 2014, il apparaît, pour citer Me DRAY, que la révision « est nécessairement subordonnée à une manifestation de volonté du bailleur ».

Question :

Sans aucune transmission préalable au locataire d'une lettre d'information détaillant, pour la révision, le mode de calcul basé sur l'I.R.L., le seul envoi par le bailleur, à la date de révision annuelle prévue au contrat, d'un avis d'échéance affichant le nouveau montant à acquitter, constitue-t-il, au sens de la loi, une « manifestation de sa volonté » ou ce procédé pourrait-il s'assimiler à une révision automatique, désormais interdite ?

Autrement dit : dans le cas d'un contrat avec clause de révision annuelle prévue, la lettre d'information préalable est-elle ou non obligatoire à la « manifestation de la volonté » du bailleur ou l'avis d'échéance seul peut-il en tenir lieu sans risque de disqualification ?

Merci d'avance pour vos lumières.

Par **janus2fr**, le **21/06/2022** à **07:21**

Bonjour,

Un avis d'échéance avec le loyer révisé suffit à démontrer la volonté du bailleur de toucher le loyer révisé...

Par **ale><**, le **21/06/2022** à **17:37**

Bonjour et merci pour votre réponse janus2fr,

Soit, mais en ce cas, en quoi un avis d'échéance au montant revalorisé se distingue-t-il d'une révision automatique (résultant par exemple de quelque calcul automatisé par logiciel comptable, suivi de publipostage...) ?

Pour clarification et distinction des deux méthodes, comment concrètement se traduirait une révision automatique (désormais interdite) ?

Merci encore.

Par **Visiteur**, le **21/06/2022** à **17:51**

Bonjour,

Où avez-vous trouvé que la "révision automatique" est interdite ?

Le bailleur a parfaitement le droit d'utiliser un ordinateur ou une calculette pour réviser ce loyer, et d'émettre l'avis d'échéance autrement qu'avec un formulaire rempli à la main.

Le texte de loi :

[quote]

Article 7-1

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

[Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1](#)

[/quote]

[quote]

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

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.

[/quote]

Par **janus2fr**, le **21/06/2022 à 18:08**

[quote]

Soit, mais en ce cas, en quoi un avis d'échéance au montant revalorisé se distingue-t-il d'une révision automatique (résultant par exemple de quelque calcul automatisé par logiciel comptable, suivi de publipostage...) ?

[/quote]

Ce n'est pas ce que l'on entend de la révision automatique. Avant la loi ALUR, le locataire était censé appliquer de lui-même l'indexation sans même que le bailleur n'ait à lui demander. La clause d'indexation s'appliquait "automatiquement", on dit aussi qu'elle s'imposait.

Maintenant, pour que la clause s'applique, le bailleur doit montrer sa volonté de l'appliquer. Or un appel à payer le loyer indexé est bien l'expression de cette volonté.

Par **ale><**, le **23/06/2022 à 00:05**

Bonsoir & merci pour vos réponses Supprimé & janus2fr,

De fait, j'avais lu un peu rapidement l'article de Me DRAY, qui précisait :

« Il résulte de ces nouvelles dispositions [ALUR/2014] que la clause d'indexation ne joue plus automatiquement [...] »

La notion d'automaticité semblerait, si j'ai bien compris, se référer non à la révision proprement dite ou au formalisme de sa demande, mais plutôt au fait qu'antérieurement à ALUR, les loyers étaient supposés révisables d'office (base I.R.L.) pour récupération à tout moment par le bailleur, dans une limite rétroactive de cinq ans, quand depuis 2014 la récupérabilité du loyer révisé n'est plus acquise d'office, mais seulement possible pour le bailleur, 1° durant les 365 jours suivant la date théorique de révision contractuelle, 2° sous réserve ET à compter de la manifestation de sa volonté (de réviser).

Fugiat nox !

Legavox ?

Par **ale><**, le **24/06/2022** à **23:12**

Rebonsoir,

Dans l'article infra *, Me SAGAND NAHUM indique, à propos des modifications introduites par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 :

*

<https://www.legavox.fr/blog/cabinet-d-avocat-sagand/revision-loyer-alur-28407.htm>

« 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 sur : 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. »

Dès lors que penser de cette manière de se manifester pour le bailleur, au moyen de la signification au locataire de sa volonté de procéder à révision du loyer par simple transmission d'un courrier standard (délivré accessoirement le jour de la date de révision prévue au contrat) ?

Merci encore pour vos avis éclairés.

Par **Visiteur**, le **25/06/2022** à **07:27**

Bonjour,

Si vous n'iez l'avoir reçu, ce n'est que partie remise (1 ou 2 mois max), puisque votre bailleur

vous écrira à nouveau en LRAR cette fois ou via huissier.

Post modifié par la modération

Par **janus2fr**, le **25/06/2022 à 10:25**

Bonjour,

La loi ne prévoit rien de particulier :

[quote]

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.

[/quote]

On peut toujours interpréter la loi à son idée, comme le fait l'article que vous citez, mais seule la jurisprudence pourrait éventuellement la compléter.

La loi n'impose rien, pas plus la LRAR que le délai d'un mois...

Comme déjà dit, il suffit au bailleur de manifester sa volonté d'appliquer la révision, un appel à payer est bien la manifestation de cette volonté.

Après, si le locataire refuse de payer, c'est une autre histoire. On va entrer dans le domaine du contentieux et si l'affaire va devant un tribunal, le juge pourrait demander au bailleur la preuve qu'il a bien manifesté sa volonté d'appliquer la révision. A lui alors d'apporter cette preuve sous quelque forme que ce soit...

Par **ale><**, le **25/06/2022 à 16:40**

Bonjour Supprimé & janus2fr et merci pour vos réponses.

Accoutumé à une lettre d'information pré-révisionnelle, je m'étais interrogé quant à l'admissibilité de sa carence depuis ALUR.

Tant il peut s'avérer que l'homme de la rue, voire honnête, concède force échoir à la loi, fors le bras déganté.

Vous sachant gré de votre obligeante patience.