

Révision de loyer & Clauses illicites

Exercice 1A — M. Dupont, propriétaire à Bordeaux

Question 1

Loyer actuel : **850 €/mois**.

IRL T3 2021 = **132,14**

IRL T3 2024 = **141,03**

Calculez le nouveau loyer maximum autorisé.

Question 2

À quelle date minimum M. Dupont peut-il notifier cette révision ?

Peut-il récupérer les révisions non réclamées en **2022 et 2023** ?

Question 3

Dans un bail, les clauses suivantes sont-elles licites ? **Justifiez chaque réponse.**

- a. Interdiction d'animaux.
- b. Révision sur l'IRL.
- c. Dépôt de garantie de 3 mois.
- d. Accès du bailleur au logement chaque lundi.

Question 4

M. Dupont hésite entre **bail nu et bail meublé** pour son T2 (loyer nu : **750 €/mois**).

Comparez les deux régimes sur **1 an** en supposant **10 500 € de charges réelles**.