



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 33561

Texte de la question

M. Kléber Mesquida attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville à propos de l'article 17 d) de la loi du 6 juillet 1989, qui sur les conseils de l'ANIL, l'Agence nationale pour l'information sur le logement et de ses organes déconcentrés (ADIL), permettrait aux bailleurs d'imposer à leurs nouveaux locataires un indice de référence des loyers au 1er janvier de chaque année, quelle que soit la date d'entrée dans les lieux. Cette disposition, notamment dans cette interprétation, crée des injustices flagrantes surtout auprès des étudiants. En effet, si le locataire signe un bail le 1er octobre, le 1er janvier il devra subir une augmentation de loyer, conformément à l'article 17 d) avec une révision calculée sur une année pleine. Aussi, il lui demande si elle peut lui apporter tous les éclaircissements nécessaires à l'application effective de cet article, en précisant si sa rédaction permet réellement de procéder à une première révision de loyer seulement après quelques mois d'occupation effective du logement alors qu'elle est inférieure à une année, et pour une augmentation équivalente à une année pleine.

Texte de la réponse

Il ressort de l'article 17 d) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs, que lorsque le contrat de location 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. L'augmentation qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE chaque trimestre, qui correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de révision des loyers. Dans la mesure où la loi laisse la possibilité aux parties de fixer la date de révision, rien ne s'oppose à la possibilité de prévoir la première révision du loyer avant la date anniversaire du bail, en pratique avant qu'une année ne s'écoule. En revanche, la révision suivante devra avoir lieu un an plus tard dans la mesure où il ne peut y avoir qu'une révision par an. En pratique, la date de révision la plus souvent retenue dans les contrats de location est la date anniversaire du bail, même si la loi permet explicitement une révision à une autre date. Toutefois, quand la révision du loyer intervient moins d'un an après la prise d'effet du bail, cette disposition ne s'applique en tout état de cause qu'au cours de la première année du contrat de location.

Données clés

Auteur : [M. Kléber Mesquida](#)

Circonscription : Hérault (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33561

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 octobre 2008, page 9176

Réponse publiée le : 16 juin 2009, page 5937