



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 34146

Texte de la question

M. Marc Goua appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les pratiques de certains bailleurs qui imposent à leurs nouveaux locataires, dans le contrat de location, une date de révision de loyer autre que celle de la date anniversaire de la prise d'effet du bail ayant pour conséquence une révision du loyer avant l'écoulement d'une année complète d'occupation. Cette clause du bail est fixée le plus souvent avec l'appui de professionnel par le bailleur, du fait de l'absence de connaissance du preneur ou de sa difficulté pour trouver un logement décent. Une ADIL soutient que cette pratique est justifiée par les dispositions fiscales du code général des impôts décrites dans le paragraphe 68 et suivants du BOI 5-D-04-06 n° 179 du 2 novembre 2006 et conseille, quelle que soit la date d'entrée dans les lieux, de faire une révision de loyer au 1er janvier. En conséquence, ce sont les étudiants qui supportent les frais d'une telle disposition car ils subissent une augmentation de loyer quelques mois à peine après leur entrée dans leur logement (généralement au 1er septembre). Il lui demande d'apporter tous les éclaircissements utiles à l'application effective de l'article 17 d) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Cette disposition dans sa rédaction permet-elle de procéder à une première révision de loyer seulement après quelques mois d'occupation effective du logement inférieure à une année, et cela pour une augmentation correspondant à une année pleine et entière d'occupation ? Une modification de la loi ne serait-elle pas judicieuse, pour éviter qu'une telle injustice ne devienne une pratique courante et ne vienne frapper les étudiants et les 28 % des 8 millions de locataires contraints de déménager chaque année ? Il suffirait que l'article 17 d) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoie que cette première révision ne puisse avoir lieu avant douze mois effectifs d'occupation et que l'indice de référence des loyers (IRL) mentionné lors de la signature du contrat soit impérativement le dernier publié à la date de la prise d'effet du bail.

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. Marc Goua](#)

Circonscription : Maine-et-Loire (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34146

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 novembre 2008, page 9476

Réponse publiée le : 16 juin 2009, page 5937