



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 66337

Texte de la question

Mme Laure de La Raudière interroge M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la question de l'articulation des deux indexations auxquelles le loyer est soumis dans le cadre de logements dits « Robien ». En effet, dans le contrat de bail doivent être mentionnées deux indexations : la première correspond à un plafond au mètre carré, et la seconde à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Si l'on prend l'exemple d'un contrat de bail portant sur une surface de 40 m², louée depuis le 1er juillet 2007, cette année-là, le plafond au m² était de 20,45 euros. Le loyer initial était donc de 40 x 20,5 soit 818 euros. L'IRL dit de référence, connu lors de la prise d'effet du bail, est de 113,07 (1er trimestre 2007). Le contrat stipule que le loyer est révisable au 1er janvier. En 2008, le plafond « Robien » passe à 21,02 euros. L'IRL connue au 1er janvier 2008 est de 113,68 (3e trimestre 2007). Aussi, est-ce que le loyer doit être révisé en fonction du plafond au m² (40 x 21,02 soit 841 euros, ce qui correspond à une augmentation de 2,81 % en six mois), ou bien en fonction de l'IRL comme un bail ordinaire (818 x 113,68/113,07 soit 822 euros, ce qui correspond à une augmentation de 0,49 %) ? Elle l'interroge afin de savoir s'il existe des dispositions légales ou réglementaires susceptibles de trancher cette question très importante, car elle conditionne toute l'indexation des futurs loyers.

Texte de la réponse

Les logements faisant l'objet d'une location dans le cadre du dispositif dit « Robien » sont soumis, notamment pour la révision des loyers, aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. De ce fait, l'article 17 d s'applique et la révision intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou à défaut, à la date anniversaire du contrat de location. L'indice utilisé pour cette majoration est l'indice de référence des loyers, lequel depuis la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Données clés

Auteur : [Mme Laure de La Raudière](#)

Circonscription : Eure-et-Loir (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 66337

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 décembre 2009, page 11929

Réponse publiée le : 16 mars 2010, page 3134