



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 21263

Texte de la question

Mme Laurence Abeille interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'indexation rétroactive des loyers. L'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que la révision du loyer intervient chaque année à la date convenue entre le bailleur et le locataire ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers fixé chaque trimestre par l'INSEE. Cependant, cette révision peut être exigée rétroactivement par le bailleur, comme le prévoit la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile qui a uniformisé le délai de prescription extinctive de trente à cinq ans. Toutes les actions découlant d'un contrat de bail sont, en principe, soumises à ce délai quinquennal. Aussi, certains locataires se voient réclamer par leur bailleur une régularisation des loyers sur les cinq dernières années et doivent donc s'acquitter de sommes souvent conséquentes, non budgétées et qui apparaissent souvent démesurées par rapport au loyer : elles peuvent en effet représenter plusieurs fois le loyer mensuel. Ces indexations rétroactives sont d'autant plus insupportables financièrement pour le locataire que la progression de l'indice de référence des loyers est particulièrement forte. Surtout, on peut légitimement considérer que, si le bailleur a omis de signifier chaque année la révision du loyer au locataire, c'est que le revenu perçu par cette révision n'apparaissait pas indispensable à son équilibre financier. Cette possibilité apparaît choquante au vu de la profonde crise du logement que notre pays traverse actuellement et des montants extravagants des loyers. Il est surtout anormal que le locataire pâtisse de l'imprévoyance du bailleur. Aussi, et afin de rééquilibrer les rapports entre le locataire et le bailleur, elle lui demande de mettre fin à cette disposition ou tout du moins de prévoir une rétroactivité sur une année seulement.

Texte de la réponse

L'article 17-d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs autorise la révision annuelle du loyer sur le fondement d'une clause d'indexation insérée dans le contrat de bail. Le jeu de cette clause d'indexation permet chaque année, à la date convenue entre les parties ou à défaut à la date anniversaire du contrat, la révision automatique du loyer en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). L'action en paiement des loyers et charges à l'encontre du locataire est actuellement soumise à la prescription quinquennale de droit commun en application de l'article 2224 du code civil. Le fait que le bailleur n'ait pas réclamé en temps utile l'augmentation du loyer résultant de la clause d'indexation ne signifie pas pour autant qu'il a entendu renoncer à son bénéfice (CA, Paris, 25 janvier 1995). Cette renonciation doit être claire et non équivoque (CA, 5 avril 2005) et en l'absence d'une telle renonciation, la clause d'indexation automatique jouant de plein droit, le bailleur qui n'a pas demandé les augmentations en temps utile peut réclamer les arriérés d'indexation sur une période de cinq ans (CA, Toulouse, 8 juillet 2004). La large concertation menée dans le cadre de l'élaboration d'une loi cadre portant notamment sur les rapports bailleurs-locataires, a mis en évidence les difficultés rencontrées par certains locataires suite à l'application tardive de la clause d'indexation. Pour corriger cette situation préjudiciable aux locataires, le projet de loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) prévoit que les conditions de mise en oeuvre de la révision annuelle du loyer seront modifiées

afin de raccourcir le délai de prescription de la révision et d'encadrer les modalités de rétroactivité en cas de non signalement par le bailleur de la hausse du loyer à la date prévue.

Données clés

Auteur : [Mme Laurence Abeille](#)

Circonscription : Val-de-Marne (6^e circonscription) - Écologiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 21263

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [19 mars 2013](#), page 2995

Réponse publiée au JO le : [16 juillet 2013](#), page 7548