



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 33562

Texte de la question

M. André Vézinhet 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 du professionnel, par le bailleur du fait de l'absence de connaissance du preneur ou de sa difficulté pour trouver un logement décent. Il l'informe que certaines ADIL soutiennent 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 conseillent, 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 rentrée dans leur logement. Il souhaite des éclaircissements utiles à l'application effective de l'article 17 d) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Il lui demande s'il est dans ses intentions de modifier cette loi en prévoyant que la première révision ne puisse avoir lieu avant douze mois effectifs d'occupation afin d'éviter que cette injustice ne devienne une pratique courante et ne touche les étudiants et les très nombreux locataires contraints de déménager chaque année.

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. André Vézinhet](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33562

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