



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 34145

Texte de la question

M. Jean-Yves Le Déaut attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la date de révision du loyer. L'article 17 d) de la loi sur le logement est ainsi rédigée : « 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... ». Or, en réalité les bailleurs imposent à leurs nouveaux locataires un indice de référence des loyers au 1er janvier de chaque année et ce, quelle que soit la date d'entrée dans le logement. Ainsi, d'une part, n'est pas respecté le fait de prendre une décision commune entre le bailleur et le locataire. D'autre part, de plus en plus de personnes sont amenées à changer d'appartement en cours d'année (mutation, divorce, perte d'emploi...). Ainsi, quelques mois après leur entrée dans leur nouvel appartement, ces locataires doivent payer une augmentation de loyer avec une révision calculée sur une année pleine et entière. Cette pratique est pénalisante pour les millions de locataires, dont de nombreux étudiants. Il semble donc opportun et plus juste de modifier la loi, en précisant que chaque révision de loyer ne puisse intervenir qu'à compter de douze mois effectifs d'occupation par les locataires du logement. Il lui demande quelles sont ses intentions en la matière.

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. Jean-Yves Le Déaut](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (6^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34145

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 4 novembre 2008, page 9476

Réponse publiée le : 16 juin 2009, page 5937