



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 34147

Texte de la question

M. Jérôme Cahuzac 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. En effet, une disposition fiscale du code général des impôts décrites dans les paragraphes 68 et suivants du BOI 5-D-04-06 n° 179 du 2 novembre 2006 conseille, quelle que soit la date d'entrée dans les lieux, de faire une révision de loyer au 1er janvier. En conséquence, des locataires entrés dans les lieux en octobre par exemple, supportent les frais d'une telle disposition car ils subissent une augmentation de loyer quelques mois à peine après leur entrée dans leur logement. Cette situation est d'autant plus vraie pour les étudiants, par exemple, qui entrent dans les lieux en septembre ou octobre. En conséquence, Il lui demande d'apporter tous les éclaircissements utiles à l'application effective de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et, en particulier, si cette disposition dans sa rédaction permet 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. Dans ce cas, il lui demande si une modification de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ne serait pas judicieuse pour éviter qu'une telle injustice ne devienne une pratique courante et ne vienne frapper les étudiants, en particulier, et les 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. Jérôme Cahuzac](#)

Circonscription : Lot-et-Garonne (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34147

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 4 novembre 2008, page 9477

Réponse publiée le : 16 juin 2009, page 5937