



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 35466

### Texte de la question

M. Jean-Pierre Balligand attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la pratique de certains bailleurs qui imposent à leurs nouveaux locataires, dans le contrat de location, une date de révision de loyer avant l'écoulement d'une année complète d'occupation. En effet, bien que l'article 17, paragraphe (d), de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, prévoit que « la date de révision du loyer intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat », la difficulté pour trouver un logement décent pousse les futurs locataires, par obligation ou par méconnaissance, à accepter des termes du contrat qui leur sont préjudiciables. Ce sont les étudiants les plus touchés par ces pratiques et ils subissent, ainsi, une augmentation de loyer après seulement quelques mois d'occupation du logement (entrée généralement au 1er septembre et révision du loyer au 1er janvier suivant). Par conséquent, il lui demande, quelles dispositions elle compte prendre pour que la loi protège mieux les étudiants et les 28 % de nos 8 millions de locataires qui déménagent 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. Jean-Pierre Balligand](#)

**Circonscription :** Aisne (3<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 35466

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 18 novembre 2008, page 9895

**Réponse publiée le** : 16 juin 2009, page 5937