

14ème législature

Question N° : 26527	De M. Jean-Claude Mathis (Union pour un Mouvement Populaire - Aube)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique > baux	Tête d'analyse > baux d'habitation	Analyse > loyers. révision. réglementation.
Question publiée au JO le : 21/05/2013 Réponse publiée au JO le : 11/03/2014 page : 2390		

Texte de la question

M. Jean-Claude Mathis attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'incompréhension exprimée par les locataires du secteur privé confrontés à une demande de révision rétroactive du montant de leur loyer pour les cinq dernières années. En effet, le loyer peut être révisé une fois par an si une clause inscrite dans le bail le prévoit. Or tout propriétaire qui oublie d'augmenter le loyer de son locataire conserve encore le droit de demander rétroactivement, par tous moyens, cette augmentation sur cinq ans, en se fondant sur les indices de référence des loyers (IRL) précédemment en vigueur (à l'époque où l'augmentation aurait pu être réclamée). Il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelle est sa position sur un rééquilibrage des relations entre propriétaires et locataires susceptibles d'être en grande difficulté dans ces circonstances.

Texte de la réponse

L'article 17-d de la loi no 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 des 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, 6e chambre civile, 25 janvier 1995). Cette renonciation doit être claire et non équivoque (CA, Paris, 6e chambre civile, 5 avril 2005). En l'absence d'une telle renonciation, la clause d'indexation automatique joue de plein droit et 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, 3e chambre civile, 8 juillet 2004). La concertation sur les rapports locatifs menée dans le cadre de l'élaboration du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), a mis en évidence les difficultés rencontrées par les locataires suite à l'application tardive de la clause d'indexation. Pour corriger cette situation préjudiciable aux locataires, ce projet de loi prévoit de limiter davantage les révisions annuelles de loyer. D'une part, il est prévu de réduire à un an le délai de prescription de l'action en révision de loyer. D'autre part, les conditions de mise en oeuvre de la clause de révision annuelle du loyer sont modifiées. La clause de révision de loyer ne peut prendre effet qu'à compter de sa mise en oeuvre par le bailleur. Il sera privé en conséquence, de la faculté d'appliquer rétroactivement la révision de loyer. Enfin, au-delà d'une année à compter de la date d'applicabilité de la clause, le bailleur est réputé y avoir renoncé pour l'année écoulée.

