



REVISION ANNUELLE DES LOYERS: UN CADEAU D'ANNIVERSAIRE A 1,60%

publié le 18/04/2011, vu 4806 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

La Loi N°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi N° 86-1290 du 23 décembre 1986 -NOR: EQUX8910174 envisage la rédaction écrit pour le bail à usage d'habitation comportant diverses mentions obligatoires, lesquelles peuvent entraîner la nullité de l'acte. Ainsi, le loyer peut être révisé annuellement si une clause du contrat de location le prévoit expressément à une date fixée dans le contrat, ou au terme de chaque année (anniversaire) L'indice de référence des loyers (IRL) sert de point de référence pour réviser les loyers des logements soumis à la loi du 6 juillet 1989, ainsi que pour la révision des loyers des locations meublées. Il détermine le plafond des augmentations annuelles de révision des loyers que peuvent revendiquer les bailleurs.

La **Loi N°89-462 du 6 juillet 1989** tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi N° 86-1290 du 23 décembre 1986 -NOR: EQUX8910174 envisage la rédaction écrit pour le bail à usage d'habitation comportant diverses mentions obligatoires, lesquelles peuvent entraîner la nullité de l'acte.

Ainsi, le loyer peut être révisé annuellement si une clause du contrat de location le prévoit expressément à une date fixée dans le contrat, ou au terme de chaque année (anniversaire)

L'indice de référence des loyers (IRL) sert de point de référence pour réviser les loyers des logements soumis à la loi du 6 juillet 1989, ainsi que pour la révision des loyers des locations meublées. Il détermine le plafond des augmentations annuelles de révision des loyers que peuvent revendiquer les bailleurs.

La révision annuelle s'opèrera ainsi sur initiative du bailleur, soit à la date indiquée dans le contrat de location ou à défaut, à sa date anniversaire. Elle ne pourra excéder la variation annuelle de indice de référence des loyers ou IRL publié par l'Insee.

Elle sera différente d'autres notions juridiques; telles que

-l'**augmentation** du loyer qu'un propriétaire demandera lors du renouvellement du bail, en cas de loyer manifestement sous-évalué par rapport à celui des logements comparables du voisinage,
-la **majoration** du loyer en cours de bail, résultant de la réalisation par le bailleur de travaux d'amélioration.

I- L'indice de référence des Loyers

A) L'IRL antérieur à Loi N° 2008- 111 du 8 février 2008 afférente au pouvoir d'achat

Les révisions antérieures à la date de publication du nouvel IRL (14 février 2008) (non réclamées par le propriétaire, viseront l'ancien IRL calculé sur l'indice des prix à la consommation hors tabac

et hors loyers, l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement ainsi que l'indice du coût de la construction.

B) Depuis la Loi N° 2008- 111 du 8 février 2008: la variation tient mieux compte du coût de la vie.

La révision de **loyer d'immeuble à usage d'habitation**, depuis le 10 février 2008, doit être faite en utilisant le nouvel indice de référence des loyers comme plafond de la révision.

Le nouvel indice correspond désormais à la moyenne, sur les 12 derniers mois de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers.

A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

II La variation annuelle de l'indice de référence des loyers augmente de 1,60% au 1er trimestre 2011

A) L'indice a atteint 119,69 soit une augmentation sur un an de 1,60 %.

Il correspond à la moyenne, des 12 derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Au 1er trimestre 2011, il a confirmé la tendance croissante des derniers mois : la variation annuelle augmente de 1,60%.

Année Trim Indice Majorat Publication

2011	1er	119,69	+1,60%	14/04/11
	4ème	119,17	+1,45%	14/01/11
	3ème	118,70	+1,10%	14/10/10
	2ème	118,26	+0,57%	17/07/10
2010	1er	117,81	+0,09%	14/04/10

B) Quel trimestre de référence retenir ?

1°- *Le trimestre envisagé par une clause contractuelle*

Cette clause précisera les conditions de la révision annuelle du loyer et le trimestre de référence à prendre en compte pour le calcul de la révision.

2°- *Le trimestre à prendre en compte en cas de silence du contrat*

Il faudra alors se référer au dernier indice de référence des loyers connu à la date de la signature du bail.

C) Quelle sera la formule de calcul du nouveau loyer ?

= loyer précédent X (dernier indice de référence des loyers connu / indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente.

Elle s'applique pour :

-les locaux à usage d'habitation régis par la loi de 1989

-les locaux meublés soumis à l'article L 632-1 du Code de la construction et de l'habitation, -les redevances de location-accession à la propriété immobilière et les loyers des bâtiments d'habitation des fermages et baux ruraux article L 411-11 du Code Rural).

En sont notamment exclus : les locaux commerciaux et les locaux spécifiques régis par d'autres dispositions législatives.

C) Les textes

1°- **Article L 632-1 du Code de la construction et de l'habitation**, modifié par la Loi N° 2009- 323 du 25 mars 2009- art 69

Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

Lorsque le contrat 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 dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.

2°-Article L 411-11 du code rural *Modifié par les articles 61 et 62 de la Loi N° 2010- 874 du 27 juillet 2010*

Le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué et, le cas échéant, de l'obligation faite au preneur de mettre en oeuvre des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement en application de l'article L. 411-27. Ce prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues.

Le loyer des bâtiments d'habitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima qui sont arrêtés par l'autorité administrative sur la base de références calculées d'après des modalités définies par décret. Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Ces références sont applicables aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur de l'acte pris par l'autorité administrative dans chaque département pour arrêter les maxima et les minima. Le loyer des bâtiments d'habitation stipulé dans ces baux peut être révisé à l'initiative de l'une des parties au bail à compter de la publication de l'acte ci-dessus mentionné. A défaut d'accord entre les parties, le loyer des bâtiments d'habitation est fixé par le tribunal.

Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative.

Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation d'un indice national des fermages.

Cet indice est composé :

a) Pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes ;

b) Pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente.

Les modalités de calcul de l'indice et de ses composantes sont précisées par voie réglementaire.

L'indice national des fermages et sa variation annuelle sont constatés avant le 1er octobre de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

Par dérogation aux dispositions précédentes, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en une quantité de denrées comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative. Dans ce cas, les dispositions relatives à l'actualisation du loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation prévues au présent article ne s'appliquent pas.

L'autorité administrative détermine les maxima et les minima prévus aux alinéas ci-dessus sur proposition de commissions consultatives paritaires départementales et, le cas échéant, nationale. En cas de carence de ces commissions, l'autorité compétente procède elle-même à cette fixation.

Ces maxima et ces minima font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans. S'ils sont modifiés, le prix des baux en cours ne peut, sous réserve des dispositions figurant au premier alinéa de l'article L. 411-13, être révisé que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans. A défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe le nouveau prix du bail.

Les minima arrêtés par l'autorité administrative ne s'appliquent pas au loyer lorsque le bail comporte des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27.

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris

