

L'indice de révision à prendre en compte pour l'augmentation des loyers

Pour qu'un loyer soit révisé, il est impératif qu'une clause du bail le précise expressément. S'il n'y a pas de clause de révision, il n'y a pas de révision annuelle du loyer possible.

L'article 17d) de la loi du 6 juillet donne une limite à cette révision. En effet, elle ne peut dépasser la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'INSEE. Cet indice est publié chaque trimestre.

Mais bien souvent la clause existe, il s'agit d'ailleurs souvent d'une clause type. Pourtant des questions se posent fréquemment : quels indices de référence doit-on prendre en compte pour calculer la révision ? Que faire lorsqu'il n'y a pas d'indice de précisé dans le bail ou que cet indice est erroné ou ne correspond pas au dernier indice publié ?

Autant de questions qui ont une réponse précise dans la loi, du moins avant la modification de l'article 17d) en 2005. Prenons soin de bien lire cet article 17d).

Tout d'abord, le premier alinéa nous dit : « 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 ». Ce sont donc bien les parties qui choisissent la date à partir de laquelle s'applique la révision. Par exemple, pour un bail signé le 1er janvier 2007, le contrat peut préciser que la révision aura lieu chaque 1er avril. Bien entendu, la première révision n'aura pas lieu le 1er avril 2007 dans notre exemple, mais le 1er avril 2008. Si le bail ne dit rien sur la date de révision, c'est la date de signature du contrat qui sera prise en compte comme date de révision.

Ensuite, le second alinéa nous précise qu'il ne faut pas dépasser la variation de l'indice de référence des loyers.

Mais quel indice prendre en compte ? Avant son abrogation par la Loi du 26 juillet 2005, le dernier alinéa de l'article 17d) nous donnait la réponse. Il fallait prendre en compte l'indice du coût de la construction connu (plus exactement sa moyenne associée) à la date de référence, la date de référence étant, rappelons-le, la date de révision choisie par les parties ou en l'absence de choix, la date de signature du contrat de location.

Tous les problèmes étaient donc solutionnés par cet alinéa. En cas d'absence d'indice dans le bail, il fallait prendre le dernier indice publié à la date de signature du contrat (ou à la date choisie pour la révision). En cas, d'erreur dans le bail, c'est-à-dire en présence d'un indice qui ne correspondait pas au dernier indice publié, il fallait faire une distinction. Tout d'abord, faire le calcul avec le dernier indice connu à la date de référence, puis faire le calcul avec l'indice stipulé dans le bail et ne retenir que la plus faible augmentation des deux. En effet, les parties peuvent déroger à la loi mais uniquement dans le sens d'une révision inférieure à celle de l'indice légal. Cet alinéa avait le mérite de faire coïncider la date de référence (ou la date de révision) avec l'indice à prendre en compte.

Or cet alinéa a été abrogé de manière un peu hâtive par le législateur. Une réécriture destinée à l'adapter au nouvel indice de référence des loyers aurait permis plus de clarté.

Il faut donc désormais se contenter du dernier alinéa de l'article 17d) : « 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 ». Beaucoup de dates pour peu de mots !

Retenons que l'indice à prendre en compte est, dans tous les cas, le dernier indice publié, à la date de signature du bail ou à la date de révision prévue par les parties.