



FICHE d'information

26 juin 2023

N°83

INDEXATION du loyer

Vous êtes locataire d'un logement vide dans le privé et c'est l'anniversaire de votre bail ?

L'occasion de vérifier si le calcul de l'augmentation annuelle est juste.

Il vous faut une clause d'indexation, un indice

Il est bien rare qu'un bail ne comprenne pas de clause de révision du loyer. Mais vérifiez tout de même car la loi du 6 juillet 1989, d'ordre public, est claire, le contrat doit le prévoir (*article 17-1-I d*). Sans clause, pas d'indexation !

Si la clause figure bien au contrat (c'est le cas la plupart du temps), vous serez augmenté chaque année. Le contrat peut définir la date applicable, à défaut de précision l'augmentation s'appliquera à la date d'anniversaire.

Le montant de l'augmentation sera limité. La loi dispose en effet que la hausse ne peut pas excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié tous les trimestres par l'INSEE¹.

Le choix du trimestre peut avoir son importance. Il est défini dans le contrat, donc par le bailleur qui devra par la suite respecter ce choix, même s'il s'aperçoit qu'un autre lui aurait été plus favorable. Reportez-vous au contrat de location qui le précise. À défaut de précision sur le choix du trimestre, il conviendra de rechercher le dernier trimestre publié au jour de la signature. Le dernier indice publié en avril 2023 est celui du « *premier trimestre* », par exemple.

Le bailleur doit vous avoir notifié l'indexation

La révision de loyer ne s'applique pas automatiquement, le bailleur doit impérativement « manifester *sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet* » (*article 17-1-I alinéa 3*).

¹Les indices parus ainsi qu'un simulateur sont à votre disposition sur le site de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (anil.org)

Or il n'est pas si rare que le bailleur « oublie » la date exacte de l'anniversaire de votre bail. Le temps de s'en souvenir et il risque de vous adresser une régularisation sur plusieurs mois. Certains tentent même sur plusieurs années... Préparez-vous à protester car les règles sont claires. L'indexation ne vaut que si le bailleur y pense dans les temps.

La prescription en la matière est dérogatoire. Votre bailleur vous rappelle qu'elle est de trois ans pour les rapports locatifs ? Cela vaut pour les loyers et les charges, mais pas pour l'indexation annuelle. Un bailleur qui « oublie » d'appliquer l'augmentation dans l'année écoulée, y aura renoncé, c'est la loi. S'il se « réveille » un peu tard mais dans l'année, il peut vous demander la réévaluation. Mais cela ne vaut qu'à partir de sa demande, pas question de l'appliquer aux mois déjà écoulés.

Une indexation provisoirement plafonnée

Les locataires bénéficient pour un temps d'un "bouclier" pour plafonner la révision des loyers. Cela a commencé avec les indexations basées sur l'indice du 3 -ème trimestre 2022 (*le trimestre précédent l'augmentation annuelle était de 3,60 %*), et cela se poursuivra jusqu'au 2ème trimestre 2023.

Avec ce bouclier, les augmentations ne peuvent pas excéder 3,50 % en France métropolitaine par exemple. Mais pour le moment, toutes les variations sont restées en dessous de la variation maximale, le dernier IRL paru (*1 er trimestre 2022*) permet des augmentations de loyer de 3,49 % ! Reste à voir l'évolution du deuxième trimestre 2023 à paraître en juillet.

Une indexation impossible

Un autre motif de refuser l'indexation annuelle pourrait être d'habiter un logement classé F ou G . Vous avez dû l'entendre dans les médias ou le lire dans la presse, depuis le 24 août 2022, la révision du loyer n'est pas possible pour les logements trop énergivores. Vous êtes concernés si vous avez conclu votre bail depuis cette date, il ne pourra pas y avoir d'indexation du loyer au terme de la première année. Votre loyer est bloqué.

En revanche, pour les contrats en cours au mois d'août dernier, l'application se fera petit à petit, à la date de reconduction (*tous les trois ans*) ou s'il y a renouvellement. À vous d'ouvrir l'œil. Aussi, longtemps que votre bailleur n'aura pas engagé d'importants travaux dans votre logement pour le faire remonter sur une étiquette énergie plus favorable, il ne pourra plus augmenter le loyer.

Pour INDECOSA-CGT