



LOCATION
Révision annuelle des loyers
(loi du 6.7.89 : art. 17 d, modifié par la loi du 8.2.08)

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

Principes généraux

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 du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Insee 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.

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.

Ces dispositions s'appliquent aux locations de logements soumis à la loi du 6 juillet 1989 : locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. Elles s'appliquent également aux révisions annuelles de loyers des locations meublées (loi du 5.3.07 : art. 41 / CCH : art. L.632-1). Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, ni aux logements foyers, ni aux locations HLM.

Au quatrième trimestre 2007 (dernier indice connu) l'IRL augmente de 1,36% en évolution annuelle.

Calcul de la révision des loyers

Avant le 1er janvier 2006, l'indice national du coût de la construction (ICC) établi et publié par l'INSEE servait de base à la révision des loyers. Pour calculer les révisions annuelles qui auraient dû intervenir avant le 1er janvier 2006, il convient donc de se référer à cet indice et aux règles applicables lors de chaque révision.

Depuis le 1er janvier 2006, c'est l'indice de référence des loyers (IRL) toujours publié par l'INSEE chaque trimestre qui sert de référence. Cet indice était jusqu'au 9 février 2008 constitué, pour 60 % de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyer, pour 20 % de l'indice du coût de la construction, et pour 20 % de l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement. Pour calculer les révisions annuelles qui devaient intervenir entre le 1er janvier 2006 et le 9 février 2008, il convient de se référer aux valeurs et à l'évolution de cet ancien IRL. Le nouvel indice s'applique aux baux en cours mais la loi n'a pas d'effet rétroactif.

A compter du 10 février 2008, l'IRL correspond désormais à la moyenne sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Ce nouvel indice (dont la composition change mais pas le nom) s'applique aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 10 février mais aussi aux baux en cours, sans qu'il soit nécessaire de signer un avenant au bail. Les révisions annuelles intervenant à compter du 10 février 2008 doivent être calculées à partir de ce nouvel IRL publié par l'INSEE

LELOUPE – CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

Les Boutiques de Grand-Camp

Centre Commercial Rocade II – 1^{er} étage – 97139 LES ABYMES

Téléphone : 05.90.89.43.63 – Télécopie : 05.90.82.79.61



- *Exemple 1 : Contrat de location conclu le 1er mars 2007*

Montant du loyer initial 500 euros avec une clause de révision annuelle du loyer au 1er mars 2008 en fonction de l'IRL (date de référence du dernier indice connu à la date de signature du bail).

Au 1er mars 2008, le loyer = $\frac{500 \text{ euros} \times \text{IRL nouveau 3ème trimestre 2007}}{\text{IRL nouveau 3ème trimestre 2006}} = 505,56 \text{ euros}$ (soit 1,11 % d'augmentation)

- *Exemple 2 : Contrat de location conclu le 1er janvier 2007*

Montant du loyer initial 500 euros avec une clause de révision annuelle du loyer au 1er janvier en fonction de l'IRL (date de référence du dernier indice connu à la date de signature du bail).

Au 1er janvier 2008, le loyer = $\frac{500 \text{ euros} \times \text{IRL ancien 2ème trimestre 2007}}{\text{IRL ancien 2ème trimestre 2006}} = 513,79 \text{ euros}$ (soit 2,76 % d'augmentation)

Tableau du nouvel indice de référence des loyers

		Indice de référence des loyers	
		en niveau	Evolution annuelle (T/T-4) en %
2006	Trimestre 4	112,77	+ 1,59
2007	Trimestre 1	113,07	+ 1,44
	Trimestre 2	113,37	+ 1,24
	Trimestre 3	113,68	+ 1,11
	Trimestre 4	114,30	+ 1,36

L'indice de référence des loyers est un indice trimestriel, référence 100 au quatrième trimestre 1998.

Cet indice sera publié chaque trimestre par l'INSEE :

- L'indice de référence des loyers du 1er trimestre sera publié vers le 15 avril ;
- L'indice de référence des loyers du 2ème trimestre sera publié vers le 15 juillet ;
- L'indice de référence des loyers du 3ème trimestre sera publié vers le 15 octobre ;
- L'indice de référence des loyers du 4ème trimestre sera publié vers le 15 janvier suivant.

Les dates précises sont annoncées dans le cadre du programme quadrimestriel concerné, diffusé par l'INSEE de chaque mois. A noter que la publication de ce nouvel IRL se fera désormais plus rapidement.

Pour connaître, les valeurs de l'ancien IRL se reporter à l'ADIL Guadeloupe vous informe n° 155 de janvier 2008