



14^{ème} législature

Question N° : 3870

de Mme Adam Patricia (Socialiste, républicain et citoyen - Finistère)

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 > loyer. révision.
réglementation**

Question publiée au JO le : **11/09/2012** page : **4971**

Réponse publiée au JO le : **18/12/2012** page : **7573**

Date de signalisation : **27/11/2012**

Texte de la question

Mme Patricia Adam attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés rencontrées par les locataires en cas de révisions de leur loyer sur cinq ans. En effet, puisqu'en principe, toutes les actions découlant d'un contrat de bail sont soumises à un délai de prescription de cinq ans, les propriétaires conservent un droit de réclamer à leurs locataires les augmentations de loyer non effectuées durant cette période. Les sommes réclamées peuvent être très importantes puisque l'indexation du loyer peut se faire sur cinq ans en se fondant bien évidemment sur l'indice de référence des loyers en vigueur pour chaque année. Les locataires se sentent bien souvent démunis face à de fortes sommes qu'ils n'avaient pas prévu de déboursier. Aussi, elle lui demande si elle envisage de limiter la prescription pour cette action en révision du loyer.

Texte de la réponse

L'article 17-d de la loi n° 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 charges à l'encontre du locataire est 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 25 janvier 1995). Cette renonciation doit être claire et non équivoque (CA 5 avril 2005) et en l'absence d'une telle renonciation, la clause d'indexation automatique jouant de plein droit, 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 8 juillet 2004). Toutefois, un arrêt du 21 mars 2012 de la cour de cassation (3^e chambre civile) a nuancé ce principe. Celle-ci a constaté que le locataire s'étant inquiété à plusieurs reprises du calcul des charges, avait réclamé, en vain, le décompte exact alors même que le bailleur avait mentionné, à l'occasion d'un rappel d'indexation, que le montant de la provision sur charges était maintenu. De ce fait, la Cour de cassation a considéré que la Cour d'appel de Rouen avait à juste titre pu retenir que la réclamation présentée par le bailleur sur une période écoulée de 5 ans, de plus du triple de la somme provisionnée, tout en étant juridiquement recevable et exacte dans son calcul, était déloyale et brutale et constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat engageant la responsabilité du bailleur à l'égard du preneur et de sa caution solidaire pour le dommage occasionné. Tel est aujourd'hui l'état du droit et de la jurisprudence. Une large concertation s'engage dans les prochaines semaines en vue d'aboutir à l'élaboration d'un projet de loi-cadre concernant notamment les rapports propriétaires-locataires qui devrait être soumis au Parlement dans le courant de l'année 2013. Au cours de cette concertation, les représentants des bailleurs et des locataires pourront faire des propositions sur les conséquences du délai de prescription de l'action en paiement des loyers et charges et sa réduction éventuelle.