



# Est-il possible de réviser le loyer en l'absence de bail ou de clause écrite ?

Question / réponse publié le 30/07/2023, vu 1267 fois, Auteur : [Boris LARA, juriste](#)

Cet article aborde la location sous la forme d'une question suivie de sa réponse. L'idée étant de répondre à vos interrogations de manière rapide ou de parfaire simplement votre information.

**Non. Sauf si le locataire donne son consentement de manière expresse et non équivoque.**

A titre liminaire, il convient de préciser que cet article s'applique aux **baux d'habitation** portant sur une **location vide** ou **meublée**.

Premièrement, la loi prévoit que le contrat de location doit être établi par **écrit** et qu'il doit indiquer notamment le **montant du loyer**, ses **modalités de paiement** ainsi que ses **règles de révision éventuelle** [1].

Deuxièmement, en présence d'une clause contractuelle de révision annuelle du loyer, le bailleur doit manifester sa volonté de réviser le loyer auprès du locataire dans un **délai d'1 an suivant la date de prise d'effet**. A défaut, il est réputé avoir renoncé au bénéfice de la clause pour l'année écoulée [2].

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'1 an, la révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

Troisièmement, si le bail a été conclu **à compter du 24/08/2022**, le logement doit respecter un **critère de performance énergétique** pour pouvoir réviser le loyer chaque année. Lorsque le diagnostic de performance énergétique (DPE) annexé au bail indique que le logement est de **classe F ou G, le loyer ne peut pas être révisé annuellement**.

**Exemple** : un bail a été signé le samedi 07/05/2022 et a pris effet le même jour moyennant un loyer hors charges de 500€/mois. Il comprend une clause de révision annuelle du loyer stipulée ainsi :

Modalités de révision du loyer :

a) *Date de révision* : Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail

b) *Date ou trimestre de référence de l'IRL* : Indice du 1er trimestre 2022 publié le 16/04/2022, valeur 133,93

A la fin du mois d'Avril 2023, le bailleur adresse un courrier en lettre recommandée avec accusé de réception au locataire afin de l'informer de sa volonté de réviser le loyer à la date anniversaire du bail. Ce courrier lui est notifié le mercredi 03/05/2023. Comme précisé dans le courrier, le nouveau loyer est calculé de la manière suivante :

Nouveau loyer :  $500\text{€} \times 138,61$  (nouvel indice 1er trim 2023) /  $133,93$  (ancien indice 1er trim 2022) =  $517,47$  €/mois (+ 3,49 %)

A noter que la loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat [3] a **plafonné l'augmentation du loyer entre le 3ème trimestre 2022 (01/10/2022) et le 2ème trimestre 2023 (30/06/2023). Ce plafonnement a été reconduit jusqu'au 1er trimestre de l'année 2024 (31/03/2024) [4].** Pendant cette période la révision ne peut pas conduire à une hausse du loyer de **plus de 3,5%**.

D'autre part, l'envoi d'un courrier LRAR au locataire n'est pas imposé par la loi mais est fortement recommandé dans un souci d'administration de la preuve.

Enfin, si le bail a été convenu de manière orale ou si il ne comprend pas de clause contractuelle stipulant la révision, **le loyer ne peut être révisé qu'avec l'accord exprès et non équivoque du locataire.**

Ainsi, il a été jugé que doit être cassé et annulé un jugement qui accueille une demande d'indexation du loyer en retenant que l'indexation s'applique automatiquement pour tenir compte des augmentations de la vie quotidienne **dès lors que s'agissant d'un bail verbal, il est constaté qu'il n'existe aucun accord écrit d'indexation entre les parties [5].**

Dans une autre affaire, la Cour de cassation a approuvé la décision des juges du fond appliquant les dispositions de la loi régissant les rapports locatifs à une situation litigieuse où les parties avaient conclu un bail verbal. En l'espèce, les juges du fonds ont précisé que **la loi n° 89-462 du 06/07/1989 subordonne la révision du loyer à l'existence d'une clause dans le bail la prévoyant et qu'il ne saurait être dérogé à ces dispositions d'ordre public qui prévoient l'obligation de stipuler par écrit une clause de révision.** Ainsi, en l'absence de contrat écrit, **le bailleur ne pouvait pas procéder à une quelconque révision du loyer sauf accord exprès et non équivoque des locataires.** Sur ce point, il a été précisé qu'un tel consentement ne peut se déduire du seul fait que les locataires aient payé sans protester le loyer augmenté pendant une période et auraient ainsi renoncé implicitement au bénéfice des dispositions légales qui encadrent la révision annuelle du loyer [6].

## Notes de l'article :

[1] Article 3 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989

[2] Article 17-1 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989

[3] Article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16/08/2022

[4] Article 2 de la loi n° 2023-568 du 07/07/2023

[5] Cass. Civ., 3ème, 04/10/1995, n° 93-20461, Bull. 1995 III N° 211 p. 142

[6] Cass. Civ., 3ème, 05/02/2014, n° 13-10804, Bull. 2014, III, n° 16

## **Pour en savoir plus :**

[Questions/Réponses sur la révision annuelle du loyer d'un bail d'habitation](#)