



Questions/Réponses sur la révision annuelle du loyer d'un bail d'habitation

Fiche pratique publié le 16/04/2023, vu 2395 fois, Auteur : [Boris LARA, juriste](#)

Un bailleur peut réviser annuellement le loyer aux conditions que cette faculté soit prévue contractuellement, d'en avoir informé le locataire préalablement et de respecter un critère de performance énergétique.

Les informations qui suivent s'appliquent aux locations de **logement vide ou meublé**.

Sous quelles conditions le loyer peut-il être révisé ?

En principe, le loyer fixé au moment de la signature du bail doit rester le même pendant toute la durée d'exécution du contrat. Néanmoins, la loi régissant les rapports locatifs autorise la stipulation d'une clause conventionnelle de révision annuelle du loyer.

1) La révision annuelle du loyer doit être prévue dans le bail

La révision du loyer ne peut avoir lieu que **si une clause figure dans le bail** [1].

La loi prévoit que le bail doit stipuler les règles de révision éventuelle du loyer [2].

Le décret n° 2015-587 du 19/05/2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale prévoit des champs spécifiques concernant les modalités de révision du loyer. Le bail doit indiquer la **date de révision** ainsi que la **date ou le trimestre de l'indice de référence des loyers** (IRL).

A défaut de clause contractuelle stipulant la date de révision, cette dernière s'applique au terme de chaque année du contrat [3].

Les parties sont libres de choisir la date ou le trimestre de l'IRL qu'elles souhaitent. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du bail.

2) Le bailleur doit informer le locataire de sa volonté de réviser le loyer

La loi n° 2014-366 du 24/03/2014 a instauré un critère de manifestation de volonté pour éviter des révisions tardives qui entraîneraient un rappel de loyer conséquent.

La révision du loyer intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. Toutefois, elle n'est pas automatique.

En effet, le bailleur doit manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'1 an suivant la date prévue au bail. A défaut, il est réputé avoir renoncé au bénéfice de la clause pour l'année écoulée.

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

La révision de loyer ne s'applique pas rétroactivement. Elle ne s'applique qu'à compter de la demande du bailleur.

Par exemple si la date de révision est le 01/01/2023, le bailleur peut réviser le loyer jusqu'au 31/12/2023. Si il informe le locataire de sa volonté de réviser le loyer le 01/03/2023, seuls les loyers perçus à compter de cette date peuvent être révisés.

Dans une affaire, le bail prévoyait une clause de révision « automatique » et « annuelle » du loyer intervenant à la date d'effet du bail. Les juges ont relevé que le commandement de payer, qui aurait pu suspendre le délai de prescription de l'action en révision, a été délivré plus d'1 an après la date de révision annuelle prévue au contrat, que le locataire avait continué à verser le même montant de loyer après la date de révision et que les bailleurs ne justifiaient pas avoir exigé l'indexation du loyer dans l'année suivant la date convenue entre les parties. Il a été jugé que **l'automatisme de la clause d'indexation ne fait pas obstacle à l'exercice de la prescription**. La créance des bailleurs était donc partiellement prescrite [4].

Aussi, il a été jugé que les dispositions de l'article 17-1 de la loi n°89-462 du 06/07/1989 sont d'ordre public. Elles mettent fin à l'automatisme de la clause d'indexation, qui existait dans l'état antérieur du droit, et à toute possibilité pour le bailleur négligent d'effectuer un éventuel rattrapage d'indexation ; de plus **l'indexation ne joue plus de plein droit et ne s'applique qu'à compter de la demande en révision formulée par le bailleur** [5].

Dans une autre affaire, le bail comportait une clause d'indexation prévoyant que le loyer serait révisé automatiquement et de plein droit sans que le bailleur ait à effectuer une quelconque notification ou formalité particulière, en fonction de la variation de l'indice trimestriel de référence des loyers publié par l'INSEE, chaque année, le 1er mai. Il a été jugé que la renonciation par le bailleur au bénéfice de la clause d'indexation ne porte que sur les années écoulées sans augmentation du loyer et non sur toute la durée de la location et que la prescription annuelle ne porte que sur l'action par le bailleur en recouvrement des différentiels de loyers issus de la mise en œuvre des clauses de révision [6].

Ainsi, bien que la loi ne prévoit pas de formalisme à respecter, il est recommandé au bailleur de notifier au locataire sa volonté de réviser le loyer soit par **lettre recommandée** avec demande d'avis de réception, soit par la **signification** d'un commissaire de justice ou soit par la **remise en main propre contre récépissé** ou émargement.

3) Le logement doit respecter un critère énergétique

L'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22/08/2021 a introduit un nouveau critère à respecter afin de pouvoir procéder à la révision annuelle du loyer.

Ainsi, 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 [7].

- **Classe F** : le logement consomme **entre 330 et 420 kWh/m²** d'énergie primaire chaque année et/ou émet une émission de gaz à effet de serre conséquente comprise **entre 70 et 100 kg CO₂ eq** (dioxyde de carbone)/m².an.
- **Classe G** : le logement consomme **plus de 420 kWh/m²** d'énergie primaire chaque année et/ou émet une émission de gaz à effet de serre très conséquente de **plus de 100 kg CO₂ eq** (dioxyde de carbone)/m².an

Cette interdiction s'applique aux baux conclus depuis la date de promulgation de la loi, soit le **24/08/2022**, et s'appliquera progressivement aux baux en cours.

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

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

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 [8].

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 [9].

Quel est le délai de prescription applicable à l'action en révision du loyer ?

La loi n° 2014-366 du 24/03/2014 a réduit le délai de prescription.

L'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite 1 an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer [10].

Le délai de prescription d'1 an applicable à l'action en révision du loyer concerne la perception des arriérés de loyer et non pas les modalités de calcul du loyer indexé [11].

La révision du loyer est-elle limitée ?

Oui. L'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26/07/2005 a institué un indice de référence des loyers (IRL) qui a remplacé l'indice du coût de la construction (ICC) et l'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 Février 2008 a fixé une limite à l'augmentation annuelle du loyer.

Ainsi, la révision du loyer n'est plus calculée en fonction de la variation de la moyenne sur 4 trimestres de l'ICC et doit être calculée en fonction de l'IRL publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

A présent, la variation résultant de la révision du loyer ne peut excéder, à la hausse, la variation de l'IRL.

Autrement dit, un bailleur peut réviser chaque année le loyer à la condition qu'une clause expresse stipulée au bail prévoit cette faculté, qu'il ait informé le locataire de sa volonté de révision, que la classe énergétique du logement ne soit pas en classe F ou G et que la révision tienne compte des indices IRL publiés par l'INSEE, lesquels plafonnent l'augmentation annuelle en tenant compte de l'évolution des prix.

Ainsi, l'évolution annuelle de l'IRL détermine l'augmentation maximale du loyer.

Les indices IRL sont publiés sur les Internet de l'INSEE, du service public ou de l'institut national de la consommation (INC).

Le taux de l'IRL peut-il être plafonné temporairement ?

Oui. Pour limiter l'impact de l'inflation, la loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a **plafonné l'augmentation du loyer entre le 3^{ème} trimestre 2022 (01/10/2022) et le 2^{ème} trimestre 2023 (30/06/2023)** [12].

Ce plafonnement a été **reconduit jusqu'au 1^{er} trimestre de l'année 2024 (31/03/2024)** [13].

Par conséquent, pendant cette période la révision ne peut pas conduire à une hausse du loyer de **plus de 3,5%** en France métropolitaine.

En Corse, la variation ne peut pas dépasser 2% et en Outre-mer (Guadeloupe, Réunion, Guyane, Martinique, Mayotte) 2,5%.

Comment calcule-t-on la révision du montant du loyer ?

Pour calculer le nouveau loyer, c'est très simple.

Il suffit de prendre le loyer en cours, de le multiplier par le nouvel IRL correspondant au trimestre de référence du contrat puis de diviser la somme obtenue par l'IRL du même trimestre de l'année précédente.

Par exemple : un bail a été signé le 01/01/2020, le loyer hors charges a été fixé à 650 €/mois. Le dernier indice connu était celui du 3^{ème} trimestre 2019 (129,99) publié le 16/10/2019.

Le loyer peut être révisé chaque année de la manière suivante :

- Révision pour le 01/01/2021 :

$650 \text{ €} \times 130,59 \text{ (nouvel indice 3ème trim 2020)} / 129,99 \text{ (3ème trim 2019)} = 653 \text{ € (+ 0,46\%)}$

- Révision pour le 01/01/2022 :

$653 \text{ €} \times 131,67 \text{ (nouvel indice 3ème trim 2021)} / 130,59 \text{ (3ème trim 2020)} = 658,40 \text{ € (+0,83\%)}$

- Révision pour le 01/01/2023 :

$658,40 \text{ €} \times 136,27 \text{ (nouvel indice 3ème trim 2022)} / 131,67 \text{ (3ème trim 2021)} = 681,40 \text{ € (+3,49\%)}$

Quel est l'indice à prendre en compte lorsque la révision du loyer n'a pas eu lieu chaque année ?

Lorsque la révision du loyer n'a pas été réalisée de manière régulière chaque année, il y a lieu de calculer l'indexation du loyer telle qu'elle aurait dû intervenir dès l'entrée en vigueur du bail, sur la base du loyer en vigueur à cette date [14].

Notes de l'article :

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

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

[3] Cass. Civ., 3^{ème}, 21/04/2022, n° 21-14491

[4] Cass. Civ., 3^{ème}, 17/06/2021, n° 20-16986

[5] Cour d'appel de PARIS du 06/04/2023, n° 21/01755

[6] Cour d'appel de VERSAILLES du 04/04/2023, n° 22/02040

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

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

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

[10] Article 7-1 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989

[11] Cass. Civ., 3^{ème}, 12/05/2016, n° 15-16285, Bull. 2016, n° 850, III, 1271

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

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

[14] Cass. Civ., 3^{ème}, 12/05/2016, n° 15-16285, Bull. 2016, n° 850, III, 1271