



# Bail d'habitation : la révision du loyer.

publié le **28/09/2016**, vu **10414 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Pour que le loyer puisse être révisé chaque année, il est indispensable qu'une clause de révision annuelle soit expressément stipulée dans le bail sinon le propriétaire-bailleur ne pourra appliquer une augmentation du loyer sans accord exprès du locataire.**

## Bail d'habitation : la révision du loyer.

Pour que le loyer puisse être révisé chaque année, il est indispensable qu'une clause de révision annuelle soit expressément stipulée dans le bail sinon le propriétaire-bailleur ne pourra appliquer une augmentation du loyer sans accord exprès du locataire.

La révision du loyer, qu'il s'agisse du loyer fixé pour une nouvelle location ou du loyer du contrat renouvelé, est prévue par **le d) de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989**.

L'article 17 d) est ainsi rédigé : « *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.* ».

### 1. Conditions de la révision

**Le d) de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989**, devenu l'article 17-1, subordonne la révision du loyer à l'existence d'une clause dans le contrat la prévoyant.

La Cour de cassation veille au respect de cette exigence, et n'admet pas qu'il puisse y avoir une révision implicite.

En conséquence, si le bail est verbal, aucune révision ne peut intervenir pendant toute sa durée (**voir Cass. 3e civ., 4 oct. 1995, n° 93-20.461**).

La **3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt en date du 20 juillet 1989**, a rappelé que l'absence de clause interdit non seulement toute révision au cours du bail initial, mais également l'insertion d'une clause de révision lors du renouvellement.

Il se peut qu'une clause de révision soit incomplète. Lorsque seul l'emplacement de l'indice est rayé et non la clause entière, il ne peut être soutenu que le bailleur a renoncé au principe de l'indexation.

De même, le fait que la clause de révision ne mentionne ni la date de révision, ni l'indice de référence n'affecte pas la validité de la clause. En l'absence de telles mentions, il faut appliquer les modalités de révision fixées par l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 (**CA St Denis, La Réunion, 11 août 2006 : JurisData n° 2006-311055**).

Jugé en revanche que la révision n'est pas justifiée lorsque la clause pré-imprimée relative à l'indexation ne contient aucune mention manuscrite (**CA Paris, pôle 4, 3e ch., 2 juill. 2009 : JurisData n° 2009-009402**).

## 2. Modalités de la révision

Il résulte du nouvel article 17-1, qui reprend les dispositions antérieures, que la révision intervient chaque année et qu'elle est plafonnée selon la variation de l'indice. Dorénavant elle est nécessairement subordonnée à une manifestation de volonté du bailleur, alors que dans le régime antérieur la révision était automatique de plein droit.

- Annualité de la révision

Généralement, la clause du contrat prévoit la date à laquelle la révision interviendra. À défaut d'une date ainsi précisée, **l'article 171, I alinéa 2** prévoit que la révision intervient au terme de chaque année du contrat.

Jugé en application de la condition d'annualité de la révision que si un bail avait été conclu pour six mois et que les prolongations du contrat initial s'analysaient en des renouvellements aux mêmes conditions, un tribunal a pu en déduire que la clause de réajustement du loyer, qui ne prévoyait que l'hypothèse d'une durée de location excédant une année, ne pouvait recevoir application (**voir en ce sens Cass. 3e civ., 10 janv. 1995, n° 93-12.300**).

- Plafonnement de la révision

La variation de l'indice susceptible de résulter de l'insertion d'une clause d'indexation est plafonnée depuis l'origine, en fonction d'un indice qui a varié dans le temps.

Dans tous les cas, jugé que les parties ne peuvent contractuellement déroger à l'indice de référence (**voir CA Paris, 6e ch. B, 11 janv. 1996 : JurisData n° 1996-020027**).

Une décision a estimé que la clause relative à l'augmentation de loyer de 5 % annuel n'est pas nulle au regard de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, mais elle ne peut être appliquée que dans la mesure autorisée par la loi (**CA Douai, 3e ch., 10 févr. 2000 : JurisData n° 2000-013367**).

C'est la **loi n° 2008-111 du 8 février 2008** pour le pouvoir d'achat qui est venue modifier à nouveau l'indice de révision des loyers.

Ce nouvel indice s'est appliqué aux nouveaux contrats conclus à compter du 10 février 2008 mais aussi aux baux en cours. C'est dire que les révisions annuelles qui sont intervenues à compter du 10 février ont été calculées à partir de ce nouvel indice, à la différence des révisions intervenues entre le 1er janvier 2006 et le 9 février 2008 qui, elles, ont dû se faire en fonction de l'ancien IRL.

- Automaticité ou non de la révision

Une jurisprudence solidement établie en a déduit que le fait de n'avoir jamais réclamé l'application de la clause d'indexation n'interdisait nullement au bailleur de demander le paiement des sommes correspondantes pour les loyers échus, dans la limite de la prescription quinquennale de droit commun (**Cass. 3e civ., 17 avr. 1991, n° 89-19.951 : JurisData n° 1991-001282**).

Le bailleur peut renoncer à faire jouer l'indexation, mais la renonciation à un droit ne se présume pas et doit résulter d'actes manifestement sans équivoque (**voir Cass. 3e civ., 22 janv. 1997**).

Le bailleur ne peut, sans mauvaise foi, faire délivrer un commandement visant la clause résolutoire sans avoir au préalable indiqué au locataire le montant du nouveau loyer.

**L'article 17-1, I, alinéa 3** précise désormais, qu'à défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

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

Il résulte de ces nouvelles dispositions que la clause d'indexation ne joue plus automatiquement, comme auparavant, ce qui permettait au bailleur qui n'avait pas réclamé les augmentations en temps utile de réclamer les arriérés d'indexation sur une période de cinq ans, prescription alors applicable.

Désormais, l'application de la révision du loyer suppose une manifestation de volonté du bailleur et si celui-ci ne s'est pas manifesté dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, il est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Autrement dit, l'action en révision est prescrite au bout d'un an, l'objectif étant d'éviter les révisions tardives qui entraînaient un rappel de loyers conséquent pour le locataire.

Dans le même esprit, il est prévu que si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande, sans rétroactivité donc.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller [juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67