



# La révision du loyer d'habitation.

publié le **04/12/2011**, vu **12398 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Il est rare que le loyer fixé d'un commun accord entre les parties demeurent inchangé pendant toute la durée du bail. La loi du 6 juillet 1989 applicable aux baux d'habitation autorise le bailleur a procédé à une révision du bail mais encadre cette faculté de révision. Pour que la révision du loyer puisse s'opérer, la loi exige une stipulation conventionnelle de révision. La variation du loyer pendant le cours du bail suppose une clause du contrat ou un avenant. À défaut, le loyer convenu au départ restera le même pendant toute la durée du bail. Il convient de distinguer la révision de l'indexation, même si les deux ont pour finalité commune de permettre une variation du loyer. La clause d'indexation, encore appelée "clause d'échelle mobile" est celle par laquelle le bailleur entend faire augmenter le loyer dans une proportion correspondant à la hausse du coût de la vie. L'intérêt d'une clause d'indexation est de prévoir une variation automatique du loyer, qui prendra effet de plein droit à la période définie par le contrat. Les clauses qui tendent à faire varier le loyer sans faire référence à l'indexation sont des clauses de révision. Il existe une grande liberté contractuelle sur les clauses de révision mais la rédaction de ces clauses ne doit pas pour autant être ambiguë. Nous verrons les modalités de la révision et la jurisprudence applicable à certaines situations**

Il est rare que le loyer fixé d'un commun accord entre les parties demeurent inchangé pendant toute la durée du bail.

La loi du 6 juillet 1989 applicable aux baux d'habitation autorise le bailleur a procédé à une révision du bail mais encadre cette faculté de révision.

Pour que la révision du loyer puisse s'opérer, la loi exige une stipulation conventionnelle de révision.

La variation du loyer pendant le cours du bail suppose une clause du contrat ou un avenant.

À défaut, le loyer convenu au départ restera le même pendant toute la durée du bail.

Il convient de distinguer la révision de l'indexation, même si les deux ont pour finalité commune de permettre une variation du loyer.

La clause d'indexation, encore appelée "clause d'échelle mobile" est celle par laquelle le bailleur entend faire augmenter le loyer dans une proportion correspondant à la hausse du coût de la vie.

L'intérêt d'une clause d'indexation est de prévoir une variation automatique du loyer, qui prendra effet de plein droit à la période définie par le contrat.

Les clauses qui tendent à faire varier le loyer sans faire référence à l'indexation sont des clauses de révision. Il existe une grande liberté contractuelle sur les clauses de révision mais la rédaction

de ces clauses ne doit pas pour autant être ambiguë.

Nous verrons les modalités de la révision et la jurisprudence applicable à certaines situations.

### **- l'exigence d'une clause conventionnelle écrite de révision**

Le loyer d'un local à usage d'habitation peut être révisé chaque année sur l'initiative du bailleur.

Pour cela il faut que cette possibilité soit stipulée dans une clause du contrat.

Sans cette clause, le loyer restera le même pendant toute la durée du bail. Si cette dernière n'indique pas de date, la révision se fera à l'anniversaire du contrat.

Bien évidemment, en l'absence d'écrit d'un bail ou d'un quelconque accord, le bailleur ne pourra, en aucune manière se prévaloir d'une quelconque révision.

Sauf au bailleur à démontrer l'existence d'un accord avec le locataire, le caractère verbal du bail exclut toute clause de révision (*CA Pau, 2e ch., 6 août 1998 : Juris-Data n° 1998-046096*).

La liberté contractuelle au principe de libre fixation de révision trouve une limite dans les baux soumis à la loi de 1948.

C'est le cas pour les loyers des appartements soumis à la loi du 1er septembre 1948 qui sont fixés par décret et révisibles chaque année à la fin du premier semestre indépendamment d'une clause expresse du bail ; le locataire ne peut donc se retrancher derrière l'absence de clause pour éviter le paiement des augmentations.

Pour la révision, l'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers publié chaque trimestre au Journal Officiel par l'INSEE (loi du 8.2.08).

La loi du 8 février 2008 relative au pouvoir d'achat, a modifié l'indice de référence des loyers, afin que la variation tienne davantage compte du coût de la vie.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail. Un trimestre donné correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Les travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter peuvent aussi servir de fondement à une augmentation exceptionnelle du loyer. Dans ce cas, les parties en sont convenues par une clause ou un avenant au contrat de location fixant la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

Le loyer peut aussi subir une augmentation au renouvellement du bail. Alors que la révision procède d'une clause du contrat et est effectuée pendant le déroulement du bail, l'augmentation ne peut avoir lieu que lors du renouvellement du contrat sur proposition du bailleur.

Le bailleur proposera ce nouveau loyer sous certaines conditions, notamment si le précédent est « manifestement sous-évalué » (article 17 c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée).

La rédaction de la clause est très importante car l'automatisme de la clause dépendra de sa forme.

il est recommandé d'indiquer très clairement que le loyer "sera automatiquement révisé" pour éviter au bailleur de formuler une telle demande.

Il faut rappeler que la clause d'indexation joue automatiquement à la différence de la clause de

révision qui est subordonnée à une demande.

La différence est importante puisque dans le cadre d'une indexation le bailleur pourra toujours réclamer le montant des augmentations qui n'ont pas été faites à leur date, contrairement à la clause de révision non automatique.

Le bailleur qui n'a pas fait jouer la clause d'indexation prévue par le bail conserve la possibilité de réclamer les arriérés d'indexation. Mais les augmentations qui n'ont pas été pratiquées ne peuvent être réclamées que dans la limite de la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil.

La jurisprudence n'est pas établie avec certitude et tout dépend des circonstances de fait.

Un bailleur qui n'aurait jamais réclamé pendant de nombreuses années les majorations au titre de l'indexation pourrait être reconnu comme un bailleur ayant renoncé implicitement à toute variation du loyer.

Il a pu être jugé que le bailleur qui a délivré des quittances sans réserve pendant la durée du bail a renoncé à l'augmentation des loyers contractuellement prévue et ne peut la réclamer aux preneurs après l'expiration du bail (*CA Paris, 6e ch. C, 30 avr. 2002 : Juris-Data n° 2002-174969*).

La renonciation à un droit ne se présumant pas, il faut considérer que le bailleur n'a pas définitivement renoncé au bénéfice de la clause en ne réclamant pas d'augmentation pendant une certaine période et qu'il conserve le droit de la faire jouer pour les loyers futurs.

### **En cas de contrat pré-rempli partiellement complété**

Il arrive que les parties utilisent un contrat de bail pré-imprimé, téléchargé sur internet par exemple. Dans ce cas se pose souvent le problème des clauses partiellement renseignées, simplement par le fait que des « blancs » n'aient pas été complétés.

La Cour d'Appel de Nîmes a répondu à cette question dans un arrêt du 24 février 2011. En l'espèce la clause était écrite mais les mentions de la date et de l'indice de révision applicables n'ont pas été renseignées.

Pour trancher le litige opposant le bailleur au preneur, les juges ont appliqué l'article 1162 du Code Civil qui dispose que dans le doute une clause s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté. C'est-à-dire en faveur du preneur.

Ainsi dans ce cas, le bailleur n'ayant pas stipulé de date de révision, il n'a pu réclamer postérieurement le paiement des sommes qui auraient été dues si la révision n'avait pas été omise.

Bien entendu, si le bailleur a procédé à des augmentations illicites, le locataire pourra agir par la voie de la répétition de l'indu, il en sera notamment ainsi lorsque l'indici choisi n'a pas été respecté etc..

Joan DRAY  
Avocat à la Cour  
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare  
75009 -PARIS  
TEL:01.42.27.05.32  
FAX: 01.76.50.19.67