

## La clause de révision du loyer

Dans le cadre des baux régis par la loi du 6 juillet 1989 c'est-à-dire essentiellement les locations de logements vides à usage d'habitation principale, non soumis à la réglementation HLM, pour qu'un loyer puisse être révisé annuellement, il est impératif qu'une clause du bail le précise expressément. **S'il n'y a pas de clause, il n'y a pas de révision annuelle du loyer possible.** Dans tous les cas cette révision ne peut dépasser la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'INSEE chaque trimestre (article 17 d) de la loi de la loi du 6 juillet 1989).

En pratique, même lorsqu'une clause de révision figure dans le contrat deux questions importantes peuvent se poser : Le loyer doit-il baisser si l'indice de référence des loyers baisse ? Une clause de révision type pré-imprimée mais laissée en blanc par les parties s'applique-t-elle ?

Il s'agit là de problèmes d'interprétation du contrat et il faut être très prudent car au final c'est toujours le juge qui recherchera quelle a été la commune intention des parties lorsqu'on lui soumet une clause à interpréter. C'est au cas par cas que les problèmes d'interprétation des baux sont résolus. Il n'y a donc pas de réponse unique à ces deux questions. Essayons de voir pourquoi.

Tout d'abord, en ce qui concerne l'influence de la baisse de l'indice de référence des loyers sur le nouveau loyer (précisons que l'indice de référence du 4<sup>e</sup> trimestre 2009 connaît justement une baisse de 0,6 %), tout dépend de la manière dont est rédigée la clause de révision. Ainsi, par exemple, si une clause précise : « le loyer sera augmenté chaque année suivant l'indice... », dans ce cas les parties ont entendu se référer à l'indice uniquement dans les cas d'augmentation. Si l'indice baisse, le loyer ne sera pas révisé à la baisse mais restera au même niveau. A l'inverse, si la clause stipule : « le loyer sera révisé automatiquement chaque année en fonction de l'indice... », dans ce cas le loyer doit suivre l'indice et donc être révisé à la baisse si l'indice est négatif. La manière dont est rédigée la clause est donc très importante puisqu'elle conditionne l'application de cette clause dans un sens ou dans un autre.

Concernant ensuite la clause pré-imprimée laissée en blanc par les parties, il arrive souvent que le bailleur utilise des

formulaires types de baux achetés en librairie par exemple. Le bail est alors pré-imprimé et les parties rajoutent à la main des informations sur le montant du loyer, des charges, du dépôt de garantie, mais aussi sur la date de révision du loyer et sur le trimestre de l'indice à prendre en compte pour pratiquer cette révision. Mais que se passe-t-il si la clause relative à la révision du loyer n'est pas remplie par les parties ? Est-ce que cela signifie qu'il n'y a pas de révision possible ? C'est en tout cas en ce sens qu'a statué un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 2 juillet 2009 (SCI Brobeau c/ Tran). La Cour a jugé que les rubriques laissées en blanc au niveau de la révision du loyer signifiaient que les parties avaient entendu ne pas recourir au dispositif de révision alors même que la clause n'était pas rayée.

Cet arrêt intéressant montre combien la référence à la volonté des parties est importante lorsque le juge interprète une clause du contrat. Il incite également à la plus grande prudence et il faut bien se garder de conclure que toute clause de révision du loyer laissée en blanc implique la renonciation à l'application de la révision. En effet, tout d'abord il s'agit d'un arrêt de Cour d'appel et rien ne dit que la solution en droit serait approuvée par la Cour de cassation. Ensuite rien ne dit que la solution serait identique face à une clause pré-imprimée rédigée différemment. Rappelons qu'en la matière c'est la volonté des parties qui prime et cette volonté peut être toute différente d'un contrat à l'autre. Deux clauses rédigées différemment peuvent donc fort bien donner lieu à deux interprétations différentes alors que leur sens paraît similaire.

Par ailleurs, l'arrêt ne tranche pas non plus la question épineuse de la clause rédigée de manière erronée. Là encore, tout dépend du type d'erreur puisque celle-ci peut-être si grossière qu'elle rend la clause purement et simplement inapplicable mais à l'inverse elle peut être qualifiée de simple erreur matérielle et la clause s'appliquera alors avec une simple rectification.

En résumé, les clauses de révision du loyer doivent être lues attentivement afin d'en dégager le sens précis sachant qu'en cas de doute ou de conflit d'interprétation entre les parties, c'est toujours le jour qui, au final, redonnera son sens à la clause litigieuse. ■