

Peut-on louer un logement avec un bail verbal ?

Description

Malgré la loi du 6 juillet 1989 exigeant la conclusion d'un contrat de [bail de location](#) par écrit, la jurisprudence a, à maintes reprises, reconnu la validité du bail verbal entre le propriétaire et le locataire. Toutefois, il est fortement recommandé d'établir un écrit pour prévenir des litiges relatifs à la location.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèles de contrats de location](#)

Qu'est-ce qu'un bail verbal ?

[La loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs](#) impose la rédaction d'un contrat écrit pour les contrats de location. Toutefois, la loi ne prévoit aucune sanction en l'absence d'écrit.

Par ailleurs, la jurisprudence a admis la conclusion d'un bail verbal entre le locataire et le propriétaire. Le bail verbal ou le [bail rural verbal](#) concerne notamment les contrats conclus [entre particuliers](#) pour un [bail rural long terme](#), un bail commercial ou tout autre type de bail.

Bon à savoir : Le [bail rural environnemental](#) est une mesure mise en place en 2006. Elle repose sur les principes du bail rural classique et y ajoute des perspectives écologistes.

Attention : Lorsqu'un [bail rural prend fin, le locataire a droit à une indemnité de sortie](#), en particulier lorsqu'il a apporté des améliorations aux lieux qu'il louait.

Le bail verbal est un contrat de location qui est conclu entre les deux parties sans rédiger d'écrit. Il suffit que le bailleur et le locataire donnent leur consentement mutuel sur le logement loué (la chose) et le montant du loyer (le prix) pour que le bail verbal soit valable d'un point de vue juridique.

Bon à savoir : À n'importe quel moment de l'exécution du contrat de bail, les

cocontractants peuvent néanmoins régulariser leur situation en rédigeant un contrat de location écrit.

Bail verbal : conditions de validité

Comme vu précédemment, le bail verbal est entièrement valable d'un point de vue juridique.

Dès lors qu'il porte sur un logement qui constitue la résidence principale du locataire, le bail verbal est soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, les dispositions impérative de la loi s'appliqueront notamment sur les aspects suivants :

- [La durée minimale du bail de location](#) imposée par la loi (variable selon la qualité du bailleur et selon qu'il s'agit d'un bail vide ou meublé) ;
- L'obligation du locataire de payer le loyer puisqu'en cas de [loyer impayé](#) ce dernier risque des sanctions ;
- Le respect par le locataire des [règles de préavis](#) applicables pour donner congé ;
- Les conditions de renouvellement après la fin de la [durée du bail](#) et les possibilités restreintes pour le bailleur de donner congé ;
- Les règles applicables à un éventuel [dépôt de garantie](#).

Toutefois, les parties ne pourront pas profiter de certains aspects de la loi du 6 juillet 1989, faute d'écrit. Ainsi, par exemple, le bailleur ne pourra imposer d'[augmentation de loyer](#) au locataire puisqu'aucune clause de révision (avec indexation) n'aura été prévue. En effet, la loi encadre les augmentations de loyer, mais seulement si le contrat prévoit bien une clause de révision. Or le bail verbal ne prévoit, par nature, rien sur la question. Cette disposition fait suite à [un arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de Cassation le 4 octobre 1995](#) qui dispose que le tribunal ne peut accorder une indexation du loyer sans preuve de l'existence d'un accord entre le bailleur et le locataire.

Les avantages du bail verbal

Il paraît évident que le bail verbal comporte des avantages qu'il convient de prendre

en considération. En particulier, le bail verbal permet :

- de simplifier les formalités administratives lors de la conclusion du contrat de bail ;
- au locataire de ne pas être exposé au risque de l'augmentation du loyer avec la mise en application de la clause de révision annuelle ;
- au locataire de ne pas voir [la clause résolutoire](#) se mettre en oeuvre dès le premier impayé ou en cas de non-versement du dépôt de garantie par exemple.

Les risques attachés au bail verbal

Toutefois, le bail verbal comporte des risques, tant pour le bailleur que pour le locataire.

En premier lieu, **le logement est réputé être en bon état** lors de l'entrée dans le logement. Il est effectivement rare qu'un état des lieux d'entrée soit effectué lors de la conclusion d'un bail verbal. Il en est de même pour les [diagnostics techniques](#), qui seront, en cas de bail verbal, rarement communiqués au locataire.

Attention ! Un [bail sans diagnostics techniques](#) communiqués au locataire expose le bailleur à des sanctions.

Par ailleurs, le contrat n'étant pas écrit, celui-ci ne comporte pas de date d'effet officielle. Cela peut donc faciliter le congé du bailleur et mettre en difficultés le locataire.

De même, **les clauses ne se présument pas**. Cela signifie que toute clause spécifique doit être insérée dans un contrat formalisé par écrit. C'est pourquoi, s'agissant du bailleur, comme vu précédemment, celui-ci ne pourra appliquer ni la clause résolutoire ni la clause de révision annuelle des loyers dans le cadre d'un bail verbal. En cas de colocation, aucune [clause de solidarité](#) ne pourra être valable d'un point de vue légal.

En cas de litige, l'absence de contrat écrit constituera un inconvénient de taille puisqu'aucune preuve juridique ne pourra être rapportée.

Bail verbal et litiges : la charge de la preuve

En cas de litige relatif à l'exécution du bail de location, se pose la problématique de la charge de la preuve. Le bail verbal est d'autant plus exposé à ce risque puisqu'aucun écrit ne peut être rapporté. Le bailleur et le locataire se retrouvent alors sans preuve de la date d'entrée des lieux du locataire, des manquements éventuels des parties, etc.

Toutefois, conformément à [l'article 1715 du Code Civil](#), en l'absence d'écrit, **la preuve peut être rapportée par tout moyen**. En particulier, la preuve du bail verbal peut être rapportée grâce à l'encaissement des loyers par le bailleur selon les modalités prévues entre les parties. Des témoignages du voisinage, de l'agence immobilière si les deux parties y ont fait appel ou du gardien de l'immeuble du logement loué pourront constituer également des preuves juridiques valables en cas de litige.

Bon à savoir : Il est à noter qu'en vertu de [l'article 1353 du Code Civil](#), la charge de la preuve incombe au demandeur, c'est-à-dire à celui qui réclame l'exécution d'une obligation.

Bail verbal et assurance : les règles

La question de l'assurance d'un logement ayant fait l'objet de la conclusion d'un bail verbal reste de taille.

En effet, comme vu ci-dessus, les clauses relatives à l'exécution du contrat de location ne se présument pas. Ainsi, aucune clause obligeant le locataire à souscrire une assurance habitation ne pourra être valable d'un point de vue juridique.

Toutefois, dans le cadre d'un bail verbal, le locataire est toujours responsable civilement des éventuels préjudices qu'il pourrait causer au bailleur ou à des tiers pendant l'exécution du contrat. C'est pourquoi, même si la souscription d'une assurance habitation n'est pas une obligation formalisée par écrit, le preneur est tout de même tenu à cette formalité.

Expulsion suite à un bail verbal : comment faire ?

Comme vu précédemment, en l'absence d'un bail écrit, aucune clause résolutoire ne pourra être mise en œuvre en cas de manquement du locataire à ses obligations. C'est pourquoi, pour expulser un locataire suite à la conclusion d'un bail verbal, il convient :

- D'envoyer **un commandement de payer** au locataire ainsi qu'à son garant s'il en existe : le commandement doit alors mentionner la durée octroyée au preneur pour régulariser sa situation ;
- A défaut de régularisation, d'engager **la procédure d'expulsion du locataire** en ouvrant une action en justice devant le Tribunal de Grande Instance du lieu dont dépend le logement loué.

Bon à savoir : Conformément à [l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989](#), dans le cadre d'un bail verbal, chacune des parties peut demander, à n'importe quel moment, la régularisation du contrat par la conclusion d'un bail de location écrit.