

Exemple de calcul de révision

Un bail est signé le 1^{er} avril 2022 pour un loyer d'un montant de 700 € (hors charges); le bailleur prévoit la révision du loyer à la date d'anniversaire du contrat.

Le loyer peut être révisé à partir du 1^{er} avril 2023 selon la méthode de calcul suivante :

$$= \frac{700 \times \text{IRL du quatrième trimestre 2022}}{\text{IRL du quatrième trimestre 2021}}$$

$$= \frac{700 \times 137,26}{132,62}$$

$$= 724,49 \text{ € (loyer révisé)}$$

Vous souhaitez connaître le montant du loyer révisé ?
Consultez l'outil de révision des loyers en ligne sur notre site.

Dans les communes situées en zones dites tendues, la fixation et l'augmentation du loyer sont encadrées de manière différente (cf. dépliant « Le loyer en zone d'encadrement »).

Consultez votre ADIL pour connaître les spécificités relatives à ces zones.

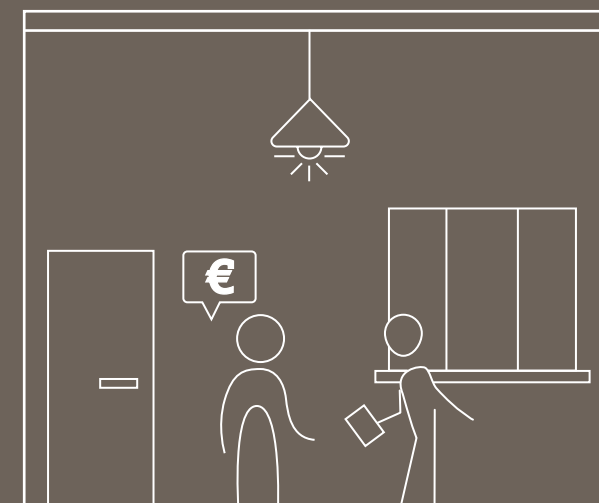
L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

PROPRIÉTAIRES / LOCATAIRES

Le loyer (hors zone tendue)

Comment est-il fixé ?
Comment peut-il évoluer ?



Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604

Service 0,06 € / min
+ prix appel

www.anil.org

ANIL - Mai 2023

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Votre ADIL
vous conseille
gratuitement,
consultez-la !

Pour les logements loués à titre de résidence principale, des règles s'appliquent pour déterminer le montant du loyer.

LA FIXATION DU LOYER À LA SIGNATURE DU BAIL

Le loyer initial est fixé librement entre le propriétaire et le locataire. En revanche, depuis le 24 août 2022, pour les logements classés F ou G, le loyer ne doit pas dépasser celui du précédent locataire.

LA RÉVISION DU LOYER EN COURS DE BAIL

Pour les logements classés A à E

Le loyer peut être révisé une fois par an, si une clause du bail le prévoit. À partir de la date prévue dans le bail ou, à défaut, de la date d'anniversaire du contrat, le bailleur dispose d'un délai d'un an pour faire la demande de révision du loyer, de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La révision prend effet à partir du jour de sa demande. Passé le délai d'un an, la révision de l'année écoulée est perdue.

Si le bailleur a exprimé sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, le locataire est tenu de payer le loyer révisé. En cas de refus, le bailleur dispose d'une année, à compter de la date de révision pour saisir le tribunal judiciaire afin de réclamer les sommes dues.

Le calcul du loyer révisé s'effectue sur la base de la variation à la hausse de l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'Insee par rapport à l'IRL qui figure sur le bail (à défaut, c'est le dernier IRL publié par l'Insee à la date de sa signature qui est pris en compte).



Le loyer peut être majoré en cours de bail lorsque le propriétaire et le locataire conviennent ensemble de travaux d'amélioration que le propriétaire fait exécuter à ses frais. Dans ce cas, une clause du bail (ou un avenant) doit déterminer le montant de la majoration applicable après l'achèvement des travaux.

Pour les logements classés F ou G

Pour les contrats conclus, reconduits et renouvelés depuis le 24 août 2022, le loyer ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours de bail (en Outre-mer à compter du 1.7.24).

DE LA RÉÉVALUATION DU LOYER AU RENOUVELLEMENT DU BAIL

Pour les logements classés A à E

Six mois avant l'arrivée du terme du bail, le propriétaire peut proposer une augmentation de loyer, s'il est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. La proposition adressée au locataire doit suivre des règles juridiques précises.

Pour justifier l'augmentation demandée, la proposition doit contenir trois références de loyer (six dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants).

Les références doivent être représentatives de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. En plus du loyer mensuel hors charges, chaque référence doit comporter notamment :

- le nom de la rue,
- l'indication partielle du numéro de l'immeuble (par dizaine),
- l'étage de l'appartement et la présence éventuelle d'un ascenseur,
- la surface du logement et le nombre de ses pièces principales,
- l'existence d'annexes éventuelles, son état d'équipement (WC intérieur, salle d'eau, chauffage...),
- l'époque de construction de l'immeuble et sa qualité,
- l'indication de la date d'entrée du locataire (depuis plus ou moins de 3 années).

Soit le locataire accepte la proposition de nouveau loyer

Il manifeste son accord au propriétaire par écrit.

Soit le locataire n'accepte pas la proposition

Il indique son désaccord par écrit ou ne répond pas. Le propriétaire ou le locataire saisit dans un délai de quatre mois avant la fin du bail, la Commission départementale de conciliation (CDC), par lettre recommandée avec avis de réception. Celle-ci convoque le bailleur et le locataire afin de trouver un accord. Lors de cette conciliation, le locataire peut présenter ses propres références. La commission a deux mois pour rendre son avis.

Si aucun accord n'est trouvé avant la fin du bail, le propriétaire peut saisir le juge du tribunal judiciaire.

Si avant l'expiration du contrat en cours, le juge n'est pas saisi et si aucun accord n'est conclu, le contrat de bail est reconduit avec le même loyer, pour trois ans si le propriétaire est un particulier, ou six ans si le propriétaire a un autre statut.

L'augmentation du loyer décidée par le bailleur et le locataire ou par le juge s'applique progressivement.

Le renouvellement du bail peut faire l'objet d'un contrat écrit ou d'un avenant au bail initial indiquant le nouveau montant du loyer.

Le propriétaire qui propose un nouveau loyer ne peut en aucun cas mettre fin au bail en cours.

Pour les logements classés F ou G

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés depuis le 24 août 2022, le loyer ne peut faire l'objet d'aucune réévaluation (en Outre-mer à compter du 1.7.24).

Vous pouvez bénéficier d'un conseil complet, neutre et gratuit auprès de votre ADIL, consultez-la !