

Exemple de calcul de révision :

Un bail est signé le 1^{er} juin 2014 pour un loyer de 500 € (hors charges) ; il prévoit la révision du loyer à la date anniversaire du contrat.

Le loyer peut être révisé à partir du 1^{er} juin 2015, selon la méthode de calcul suivante :

$$= \frac{500 \times \text{IRL du 1}^{\text{er}} \text{ trimestre 2015}}{\text{IRL du 1}^{\text{er}} \text{ trimestre 2014}}$$

$$= \frac{500 \times 125,19}{125}$$

$$= 500,76 \text{ €} \Rightarrow \text{loyer révisé}$$

À noter :

Dans les communes situées en zones dites tendues, la fixation et l'augmentation du loyer sont encadrées de manière différente.

Il s'agit des zones d'urbanisation de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement entraînant de sérieuses difficultés d'accès au logement (par exemple : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Strasbourg, Toulon, Toulouse,...).

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



ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL, composez le :

08 20 16 75 00 (0,12 €/min.)

ou **www.anil.org**

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.

Construisez votre projet avec votre ADIL

LE LOYER (hors zone tendue)

Comment est-il fixé ? Peut-il évoluer ?



PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE

*Votre ADIL vous conseille gratuitement
consultez-la*

IMPRIMERIE*

EDITION ANIL JUIN 2015 - RÉALISATION GRAPHIQUE ARZMUT.COM

➤ **Le loyer des logements loués vides ou meublés, à titre de résidence principale, se détermine selon des règles prévues par la loi.**

Ces règles sont différentes en fonction de trois périodes :

1. La fixation du loyer à la signature du bail

Le loyer initial est fixé librement entre le propriétaire et le locataire.

2. La révision ou la modification du loyer en cours de bail

■ Révision annuelle du loyer

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 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 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 juge d'instance 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).

■ Modification du loyer suite à des travaux

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.

3. La réévaluation du loyer au renouvellement du bail

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 trois 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 manifeste 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, 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 d'instance.

Si avant l'expiration du contrat en cours, le juge n'est pas saisi et si aucun accord n'est conclu, le contrat 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.

