

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Révision du loyer en cours de bail (logement du secteur privé)

Le propriétaire (ou de l'agence immobilière) d'un logement loué avec un bail d'habitation peut augmenter le loyer en cours de bail dans 2 cas. D'une part, lorsque le bail contient une clause indiquant qu'il peut réviser le loyer 1 fois par an (révision annuelle). Si le bail ne contient pas une telle clause, le montant du loyer doit rester le même durant tout le bail. D'autre part, lorsque le propriétaire fait des travaux d'amélioration à ses frais dans le logement (majoration exceptionnelle).

Location immobilière : loyer

Fixation du loyer d'un logement privé

Cas général

À Bordeaux

Sur le territoire d'Est Ensemble

À Lille, Héllemes et Lomme

À Lyon et Villeurbanne

À Montpellier

À Paris

Sur le territoire du Pays basque

Sur le territoire de Plaine Commune

Paiement et évolution

Paiement

Révision du loyer en cours de bail

Indice de référence des loyers (IRL)

Loyer sous-évalué : hausse au renouvellement du bail

Fixation du loyer d'un logement social

Montant du loyer

Supplément de loyer de solidarité (SLS)

À quelles conditions peut-on réviser un loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) d'un logement mis en location avec un bail d'habitation, peut réviser le loyer 1 fois par an, si une clause du bail le prévoit.

Attention

En métropole, lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit **depuis le 24 août 2022**, et qu'il concerne un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE), il est interdit d'en réviser le loyer.

En Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit **depuis le 1^{er} juillet 2024**, et qu'il concerne un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE), il est interdit d'en réviser le loyer.

La date de l'IRL à prendre en compte est la date indiquée dans le bail. Il peut s'agir de la date de fin annuelle du bail ou d'une autre date convenue entre le propriétaire et le locataire.

Si la date de l'IRL à prendre en compte n'est pas indiquée dans le bail, il faut prendre la date du dernier IRL publié par l' Insee au moment de la signature du bail.

Attention

Si un complément de loyer s'applique, le montant du loyer est égal au total du loyer de base et du complément de loyer .

Pour un logement meublé, si les charges sont à payer au forfait, ce montant peut être révisé chaque année selon les mêmes règles que celles de la révision du loyer.

Pour un logement régi par la loi de 1948 ou conventionné Anah , les règles de révision du loyer sont spécifiques.

Comment calculer la révision du loyer ?

L'indice de référence des loyers (IRL) sert de base pour calculer la révision du loyer. L'augmentation annuelle du loyer est plafonnée par l'évolution sur un an de l'IRL.

Pour calculer la révision du montant mensuel du loyer, le propriétaire (ou l'agence immobilière) a besoin des 3 éléments suivants :

Montant actuel du loyer mensuel

IRL du trimestre de référence (prévu dans le bail ou publié par l'Insee au moment de la signature du bail)

IRL du même trimestre de l'année précédente.

Le calcul consiste à faire l'opération suivante :

Nouveau loyer = loyer en cours \times nouvel IRL du trimestre de référence du bail / IRL du même trimestre de l'année précédente.

Exemple

Un bail signé en métropole le 20 juillet 2023, et fixant le loyer mensuel à 600 €, peut être révisé le 20 juillet 2024.

Le dernier indice publié à la date de signature du bail est celui du 2^e trimestre 2023, soit 140,59.

Le nouvel indice publié à la date de révision est celui du 2^e trimestre 2024, soit 145,17.

Le 20 juillet 2024, date de la 1^{re} révision du loyer, le nouveau montant du loyer doit être calculé de la manière suivante : $600 \text{ €} \times 145,17 / 140,59 = 619,55 \text{ €}$.

À savoir

Le résultat du calcul doit être arrondi à la 2e décimale la plus proche.

Pour faire ce calcul, vous pouvez utiliser le simulateur suivant :

- Calculer la révision de son loyer

Dans quel délai s'applique la révision du loyer ?

La révision annuelle de loyer peut être faite durant l'année qui suit la date de révision du loyer.

La révision de loyer ne s'applique pas rétroactivement, mais seulement à partir de la date de la demande.

Lorsque le délai d'un an est écoulé, la révision non appliquée est perdue pour le propriétaire.

Exemple

Si la date de révision du loyer est le 13 mars 2024, le propriétaire peut réviser le loyer jusqu'au 12 mars 2025.

Si la date de révision du loyer est le 13 mars 2024, mais que le propriétaire n'en fait la demande que le 13 juin 2024, seuls les loyers perçus à partir de cette date peuvent être augmentés.

Comment contester la révision du loyer ?

En cas d'erreur de calcul, le locataire peut contester l'augmentation fixée par son propriétaire.

Le montant du litige est déterminant.

1. Mise en demeure (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures...).

Par exemple, si le propriétaire a fait une erreur de calcul, le locataire peut contester l'augmentation annuelle du loyer par ce type de courrier :

2. Démarche amiable (étape obligatoire)

Si le litige persiste en dépit de la mise en demeure, il faut engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (CDC) (démarche gratuite),

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite),

Soit un médiateur civil (démarche payante).

Cette démarche amiable est obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

3. Saisir le juge

En cas d'échec de la démarche amiable, il faut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué, dans les 3 ans qui suivent la date de révision du loyer.

- Contester le montant d'une révision de loyer en cours de bail

1. Mise en demeure (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures...).

Par exemple, si le propriétaire a fait une erreur de calcul, le locataire peut contester l'augmentation annuelle du loyer par ce type de courrier :

2. Démarche amiable (étape facultative)

Si le litige persiste en dépit de la mise en demeure, il peut être utile d'engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (CDC) (démarche gratuite),
Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite),
Soit un médiateur civil (démarche payante).

3. Saisir le juge

Il faut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué, dans les 3 ans qui suivent la date de révision du loyer.

- Contester le montant d'une révision de loyer en cours de bail

Exceptionnellement, le loyer peut être majoré en cours de bail en cas de travaux d'amélioration effectués aux frais du propriétaire.

Le propriétaire et son locataire conviennent alors ensemble de la majoration de loyer consécutive à ces travaux :

Soit par une clause présente dans le contrat de location

Soit par avenant intégré au contrat de location en cours de bail

La majoration de loyer est applicable après l'achèvement des travaux.

Mais ces règles **ne s'appliquent pas** :

En métropole, lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit **depuis le 24 août 2022** et que le logement est classé F ou G après les travaux (classe indiquée sur le DPE).

En Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit depuis le **1^{er} juillet 2024** et que le logement est classé F ou G après les travaux (classe indiquée sur le DPE).

Attention

Des règles spécifiques s'appliquent pour le loyer d'un logement régi par la loi de 1948 ou conventionné Anah.

Questions – Réponses

- Quel est le délai de prescription d'une dette de loyer ou de charges locatives ?
- En quoi consiste l'encadrement des loyers à respecter en zone tendue ?
- Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Indice de référence des loyers (IRL)
- Loyer d'un logement social

Pour en savoir plus

- Révision annuelle des loyers
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Interdiction de location et gel des loyers des passoires énergétiques
Source : Ministère chargé de l'environnement
- Comment réviser le montant du loyer
Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- Contester le montant d'une révision de loyer en cours de bail
Modèle de document
- Calculer la révision de son loyer
Simulateur

Et aussi...

- Indice de référence des loyers (IRL)
- Loyer d'un logement social

**Textes de
référence**

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 17-1
Révision annuelle et majoration exceptionnelle
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7-1
Augmentation non rétroactive
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 23-1
Majoration exceptionnelle

