

Particuliers

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

En quoi consiste l'encadrement des loyers à respecter en zone tendue ?

L'encadrement des loyers est un dispositif qui limite l'augmentation du loyer lors de la mise en location d'un logement avec un bail d'habitation (y compris bail mobilité). **Il s'applique dans les communes situées en zone tendue.** Nous vous présentons la réglementation.

Vous pouvez **vérifier si votre commune est située en zone tendue** à l'aide de ce **simulateur** :

- Savoir si un logement est situé en zone tendue (préavis du locataire et encadrement des loyers)
Simulateur

Il existe **2 dispositifs d'encadrement des loyers** :

Les règles qui s'appliquent dans la plupart des **communes en zone tendue**

Les règles spécifiques (notamment le complément de loyer, les loyers de référence minoré et majoré) qui s'appliquent à **Paris, Bordeaux, Est Ensemble, Lille, Helleennes et Lomme, Lyon et Villeurbanne, Montpellier, Plaine Commune, et Pays basque** depuis le 25 novembre 2024. S'il ne respecte pas ces règles, le propriétaire (ou son représentant) peut devoir payer une amende allant jusqu'à 5 000 € (ou 15 000 € s'il s'agit d'une personne morale).

Location immobilière : loyer

Fixation du loyer d'un logement privé

Cas général

À Bordeaux

Sur le territoire d'Est Ensemble

À Lille, Helleennes 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 savoir

Tous les logements ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers Les logements soumis à la loi de 1948 ou logements conventionnés par l'Anah, les logements sociaux (HLM), les meublés de tourisme et les sous-locations sont soumis à d'autres règles.

1^{re} mise en location du logement

Lorsque le logement est mis en location **pour la 1^{re} fois**, le propriétaire fixe librement le montant du loyer.

Le propriétaire pourra 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.

Renouvellement du bail

Lorsque le loyer est sous-évalué par rapport au prix du marché, le propriétaire peut augmenter le montant du loyer au renouvellement du bail, à certaines conditions. Il doit le faire en respectant certaines règles

Attention

Un bail mobilité ne peut pas être renouvelé.

Nouvelle mise en location après moins de 18 mois d'inoccupation

Le montant du loyer appliquée au dernier locataire doit figurer dans le bail.

Le propriétaire peut augmenter ce loyer dans certains cas seulement.

La date de signature du bail est déterminante :

Si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois, le propriétaire peut augmenter le loyer de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail.

Attention

Lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est **interdit** d'en réviser le loyer. Le nouveau loyer peut être augmenté lorsque le propriétaire a financé des travaux d'amélioration (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges) ou des travaux mis aux normes de décence

Ces travaux doivent :

Avoir été réalisés depuis le départ du dernier locataire, dans les parties communes ou privatives

Et être d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer (hors charge)

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué avec le précédent locataire peut être augmenté de 15 % du montant des travaux TTC.

Attention

Lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est **interdit** d'en augmenter le loyer.

Le nouveau loyer est fixé librement lorsque les 2 conditions suivantes sont remplies :

Des travaux d'amélioration ont été faits depuis moins de 6 mois

Le montant de ces travaux est au moins égal à la dernière année de loyer

Attention

Lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est **interdit** d'en augmenter le loyer.

Lorsque le loyer appliquée à l'ancien locataire est manifestement sous-évalué, le propriétaire peut augmenter ce loyer.

À savoir

Il est possible d'estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique.

Mais l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les 2 montants suivants :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables

Dernier loyer appliquée au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois.

Attention

Lorsque le logement est classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est **interdit** d'en augmenter le loyer manifestement sous-évalué.

Si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois, le propriétaire peut augmenter le loyer de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail.

Attention

En métropole, lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est **interdit** d'en réviser le loyer.

Le nouveau loyer peut être augmenté lorsque le propriétaire a financé des travaux d'amélioration (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges) ou des travaux mis aux normes de décence

Ces travaux doivent :

Avoir été réalisés depuis le départ du dernier locataire, dans les parties communes ou privatives

Et être d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer (hors charge).

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué avec le précédent locataire peut être augmenté de 15 % du montant des travaux TTC.

Attention

En métropole, lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est **interdit** d'en réviser le loyer.

Le nouveau loyer est fixé librement lorsque les 2 conditions suivantes sont remplies :

Des travaux d'amélioration ont été faits depuis moins de 6 mois

Le montant de ces travaux est au moins égal à la dernière année de loyer.

Attention

En métropole, lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE), il est **interdit** d'en réviser le loyer.

Lorsque le loyer appliqué à l'ancien locataire est manifestement sous-évalué, le propriétaire peut augmenter ce loyer.

À savoir

Il est possible d'estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique.

Mais l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les 2 montants suivants :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables

Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait dans les

12 derniers mois.

Attention

En métropole, lorsque le bail concerne un logement classé F ou G (classe indiquée sur leDPE), il est **interdit** d'en réviser le loyer.

Si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois, le propriétaire peut augmenter le loyer de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail.

Le nouveau loyer peut être augmenté lorsque les 2 conditions suivantes sont remplies :

Le propriétaire a financé des travaux d'amélioration (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges) ou des travaux mise aux normes de décence

Lorsque le logement est situé en métropole, sa consommation en énergie primaire est inférieure à 331 kWh par m^2 et par an. Un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 4 ans doit en attester.

Ces travaux doivent :

avoir été réalisés depuis le départ du dernier locataire, dans les parties communes ou privatives
être d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer (hors charge)

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué avec le précédent locataire peut être augmenté de 15 % du montant des travaux TTC .

Le nouveau loyer est fixé librement lorsque les 3 conditions suivantes sont remplies :

Des travaux d'amélioration ont été faits depuis moins de 6 mois

Le montant de ces travaux est au moins égal à la dernière année de loyer

Lorsque le logement est situé en métropole, sa consommation en énergie primaire est inférieure à 331 kWh par m^2 et par an. Un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 4 ans doit en attester.

Il est possible d'augmenter le loyer appliqué à l'ancien locataire lorsque les 2 conditions suivantes sont remplies :

Ce loyer est sous-évalué. Il est possible d'estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique.

Lorsque le logement est situé en métropole, sa consommation en énergie primaire est inférieure à 331 kWh par m^2 et par an. Un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 4 ans doit en attester.

Lorsque ces 2 conditions sont remplies, le loyer peut être augmenté. Mais la hausse du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les 2 sommes suivantes :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables

Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois

Le locataire peut contester l'augmentation du loyer en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le litige persiste, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite). En cas d'échec de l'intervention de la CDC, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Nouvelle mise en location après 18 mois et plus d'inoccupation

La règle à appliquer dépend de la date de signature du bail :

Le propriétaire fixe librement le montant du loyer d'un logement classé A, B, C, D ou E (classe indiquée sur leDPE).

Mais le loyer d'un logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE) ne doit **pas être supérieur au dernier loyer** appliqué au précédent locataire.

En métropole, le propriétaire fixe librement le montant du loyer d'un logement classé A, B, C, D ou E (classe indiquée sur le DPE). Mais le loyer d'un logement classé F ou G (classe indiquée sur leDPE) ne doit pas être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire.

En Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte, le propriétaire fixe librement le montant du loyer, quelle que soit la classe du logement.

Le propriétaire fixe librement le montant du loyer.

À Paris, le loyer d'un logement dont le bail est signé ou renouvelé **depuis juillet 2019** est encadré par des loyers de référence minoré et majoré . Ces montants varient selon le type de la location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement.

À savoir

Tous les logements ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers Les logements soumis à la loi de 1948 ou logements conventionnés par l'Anah, les logements sociaux (HLM), les meublés de tourisme et les sous-locations sont soumis à d'autres règles.

Vous pouvez vérifier si le loyer de votre logement respecte l'encadrement des loyers à l'aide de **ce simulateur** :

- [Paris : tester mon loyer \(bail signé depuis juillet 2019\)](#)

Simulateur

Attention

Dans certains cas, un complément de loyer peut être prévu dans le bail. Il a pour effet de porter le loyer du logement au-delà du loyer de référence majoré .

1re mise en location

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer)

Le loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail et correspondant à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...).

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître le **loyer de référence majoré** à l'aide de **ce simulateur** :

- [Paris : estimer les loyers de référence \(bail signé depuis juillet 2019\)](#)

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une **diminution de loyer** devant la commission départementale de conciliation (CDC), dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, le **complément de loyer est interdit** si le logement a au moins 1 de ces caractéristiques suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le uge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Renouvellement de bail

Attention

Un bail mobilité ne peut pas être renouvelé.

À l'approche du renouvellement du bail :

Lorsque le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) est **inférieur** au loyer de référence minoré , le **propriétaire** (ou l'agence immobilière) peut engager une action en réévaluation de loyer

Lorsque le loyer de base est **supérieur** au loyer de référence majoré , le **locataire** peut engager une action en diminution de loyer .

Vous pouvez connaître le **loyer de référence majoré** à l'aide de **ce simulateur** :

- Paris : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2019)

Quelles sont les conditions ?

Il faut respecter 3 conditions :

1. Le nouveau loyer (hors charges et hors complément de loyer) **doit être inférieur ou égal** au loyer de référence minoré en vigueur au moment où le propriétaire informe le locataire.

2. L'augmentation du loyer proposée **doit être inférieure ou égale** à la plus élevée des 2 limites suivantes :

50 % de la différence entre le loyer qui correspond aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au locataire avant le renouvellement du bail (éventuellement révisé si cela n'avait pas été fait dans les 12 derniers mois)

Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux faits depuis le dernier renouvellement du bail (travaux d'amélioration ou travaux de mise aux normes), lorsque le montant de ces travaux est au moins égal au montant de la dernière année de loyer.

3. Depuis le 22 août 2024, il est **interdit d'augmenter** le loyer d'un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE) lors du renouvellement du bail.

Comment informer le locataire ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit informer le locataire du nouveau loyer, **au moins 6 mois avant la fin du bail**.

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit lui adresser une notification :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

À savoir

Lorsque le propriétaire (ou l'agence immobilière) engage une action de réévaluation de loyer, il ne peut pas donner son préavis (congé) au locataire pour l'échéance du bail.

Comment contester ?

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer.

Pour cela, il doit fournir au propriétaire (ou à l'agence immobilière) 6 références de loyer de logements comparables, situés :

Soit dans le même groupe d'immeubles

Soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers en agglomération parisienne.

En cas de désaccord, ou en l'absence de réponse du locataire ou du propriétaire (ou de l'agence immobilière), à la demande de réévaluation du loyer, l'un ou l'autre doit saisir, **4 mois avant la fin du bail**, la commission départementale de conciliation (CDC).

Si le désaccord persiste en dépit de l'action de la CDC, le juge des contentieux de la protection peut être saisi avant la fin du bail.

Attention

Si le juge n'est pas saisi avant la fin du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Toutefois, si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut le réviser pour fixer le nouveau loyer.

Comment appliquer le nouveau loyer ?

Il faut distinguer si le logement est loué vide ou meublé :

Pour un logement vide, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer ne s'applique que progressivement à partir du renouvellement du bail.

Si la hausse est d'au plus 10 %, elle est étalée par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel, selon la durée du nouveau bail.

Mais si la hausse est de plus de 10 %, et que le nouveau bail est de moins de 3 ans, elle s'applique par 1/6 annuel pendant ce nouveau bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple

Pour un bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € (hors charges et hors complément de loyer) et la hausse à appliquer est de 50 € mensuels :

Cette hausse est inférieure à 10 % du loyer, car $600 \times 10\% = 60$ €, alors son application sera d'1/3 par an

Le loyer mensuel sera augmenté la 1^{re} année de 16,67 € par mois (car $50 \text{ €} \times 1/3 = 16,67 \text{ €}$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois (car $50 \text{ €} \times 2/3 = 33,33 \text{ €}$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Pour un logement meublé, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer s'applique au contrat renouvelé. Mais, si la hausse est de plus de 10 %, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Si le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) inscrit dans le bail est **supérieur** au loyer de référence majoré, **le locataire** peut proposer au propriétaire (ou à l'agence immobilière) la diminution du loyer de base.

Les 2 conditions suivantes doivent être respectées :

Le locataire fait sa demande **au moins 5 mois** avant l'échéance du bail

Le loyer de référence majoré pris en considération est celui en vigueur à la date de la demande du locataire

Vous pouvez connaître le **loyer de référence majoré** à l'aide de ce **simulateur** :

Le locataire doit adresser sa demande écrite au propriétaire (ou à l'agence immobilière) :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La demande doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence majoré en vigueur à la date de la proposition du locataire

Si le propriétaire (ou l'agence immobilière) refuse, ou s'il ne répond pas au locataire, le locataire doit saisir la **commission départementale de conciliation (CDC)** au plus tard **4 mois avant l'échéance du bail**.

Si aucun accord n'est trouvé en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection avant l'échéance du bail.

Attention

Si le locataire ne saisit pas le juge dans ce délai, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut le réviser.

- Paris : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2019)

Nouvelle mise en location après moins de 18 mois d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché **après moins de 18 mois d'inoccupation** peut être augmenté dans certains cas seulement :

Le loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

Des travaux d'amélioration ou de mise aux normes de décence ont été faits depuis le départ de l'ancien locataire
Le loyer est sous-évalué.

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître le loyer de référence majoré à l'aide de ce **simulateur** :

- Paris : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2019)

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Le montant du nouveau loyer ne doit pas dépasser le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Mais il peut être augmenté de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail, si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois.

Dans tous les cas, le nouveau loyer ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître le loyer de référence majoré à l'aide de ce simulateur :

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Attention

Le montant du loyer appliqué au dernier locataire doit être inscrit dans le bail.

- Paris : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2019)

Conditions

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire, si le propriétaire (ou l'agence immobilière) a financé des travaux.

Ces travaux peuvent être

Des travaux d'amélioration (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges)

Ou des travaux de mise aux normes de décence.

Ces travaux doivent

Avoir été réalisés (dans les parties communes ou privatives) depuis le départ du dernier locataire

Et être d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer (hors charges).

Quel nouveau loyer fixer ?

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué au précédent locataire peut être augmenté :

D'un montant égal à 15 % du montant des travaux TTC

Dans la limite du loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître le loyer de référence majoré à l'aide de ce simulateur :

Comment contester ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Paris : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2019)

Quel nouveau loyer fixer ?

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire si des travaux d'amélioration ont été réalisés

Depuis moins de 6 mois

Et pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Mais le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître le loyer de référence majoré à l'aide de ce simulateur :

Comment contester ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Paris : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2019)

Si le loyer pratiqué avec l'ancien locataire était sous-évalué, le nouveau loyer peut être augmenté.

Comment savoir si l'ancien loyer est sous-évalué ?

Il est possible d'estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique. Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers en agglomération parisienne.

Comment fixer le nouveau loyer ?

Il faut respecter les 2 règles suivantes :

1^{re} règle, l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les sommes suivantes :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables

Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois

2^{de} règle, le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître le loyer de référence majoré à l'aide de ce simulateur :

Comment contester le nouveau loyer ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Paris : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2019)

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal au total du loyer de base et du complément de loyer. Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Nouvelle mise en location après 18 mois et plus d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer),

Le loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...).

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Il est possible de connaître le loyer de référence majoré à l'aide de ce simulateur :

- Paris : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2019)

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC), dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Sur le territoire de la communauté d'agglomération Pays basque, le loyer d'un logement dont le bail est signé ou renouvelé **depuis le 25 novembre 2024** est encadré par des loyers de référence minoré et majoré.

Ces montants varient selon le type de la location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement :

- Pays basque : estimer les loyers de référence pour un bail signé depuis le 25 novembre 2024
Simulateur

Dans certains cas, un complément de loyer peut être prévu dans le bail. Il a pour effet de porter le loyer du logement au-delà du loyer de référence majoré.

À savoir

Tous les logements ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers Les logements soumis à la loi de 1948 ou logements conventionnés par l'Anah, les logements sociaux (HLM), les meublés de tourisme et les sous-locations sont soumis à d'autres règles.

1re mise en location

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer),

Le loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...).

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

- Pays basque : estimer les loyers de référence pour un bail signé depuis le 25 novembre 2024

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC), dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, le **complément de loyer est interdit** si le logement a au moins 1 de ces caractéristiques suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC.

Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le uge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Renouvellement de bail

Attention

Un bail mobilité ne peut pas être renouvelé.

À l'approche du renouvellement du bail :

Lorsque le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) est **inférieur** au loyer de référence minoré , le propriétaire peut engager une action en réévaluation de loyer

Lorsque le loyer de base est **supérieur** au loyer de référence majoré , le locataire peut engager une action en diminution de loyer .

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

- Pays basque : estimer les loyers de référence pour un bail signé depuis le 25 novembre 2024

Quelles sont les conditions ?

Il faut respecter 3 conditions :

1. Le nouveau loyer (hors charges et hors complément de loyer) **doit être inférieur ou égal** au loyer de référence minoré en vigueur au moment où le propriétaire informe le locataire.

2. L'augmentation du loyer proposée **doit être inférieure ou égale** à la plus élevée des 2 limites suivantes :

50 % de la différence entre le loyer qui correspond aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au locataire avant le renouvellement du bail (éventuellement révisé si cela n'avait pas été fait dans les 12 derniers mois)

Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux faits depuis le dernier renouvellement du bail (travaux d'amélioration ou travaux de mise aux normes), lorsque le montant de ces travaux est au moins égal au montant de la dernière année de loyer.

3. Depuis le 22 août 2024, il est **interdit d'augmenter** le loyer d'un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE) lors du renouvellement du bail.

Comment informer le locataire. ?

Le propriétaire doit informer le locataire du nouveau loyer,**au moins 6 mois avant la fin du bail**.

Le propriétaire doit lui adresser une notification :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

À savoir

Lorsque le propriétaire engage une action de réévaluation de loyer , il ne peut pas donner son préavis (congé) au locataire pour l'échéance du bail.

Comment contester ?

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer .

Pour cela, il doit fournir au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables, situés :

Soit dans le même groupe d'immeubles

Soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique

Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers .

En cas de désaccord ou en l'absence de réponse du locataire ou du propriétaire à la demande de réévaluation du loyer, l'un ou l'autre doit saisir, 4 mois avant la fin du bail, la commission départementale de conciliation (CDC).

Si le désaccord persiste en dépit de l'action de la CDC, le juge des contentieux de la protection peut être saisi avant la fin du bail.

Attention

Si le juge n'est pas saisi avant la fin du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Toutefois, si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire peut le réviser pour fixer le nouveau loyer.

Comment appliquer le nouveau loyer ?

Il faut distinguer si le logement est loué vide ou meublé :

Pour un logement vide, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer ne s'applique que progressivement à partir du renouvellement du bail.

Si la hausse est d'au plus 10 % , elle est étagée par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel, selon la durée du nouveau bail.

Mais si la hausse est de plus de 10 % , et que le nouveau bail est de moins de 3 ans, elle s'applique par 1/6 annuel pendant ce nouveau bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple

Pour un bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € (hors charges et hors complément de loyer) et la hausse à appliquer est de 50 € mensuels :

Cette hausse est inférieure à 10 % du loyer, car $600 \times 10 \% = 60$ € , alors son application sera d'1/3 par an

Le loyer mensuel sera augmenté la 1^{re} année de 16,67 € par mois (car $50 \text{ €} \times 1/3 = 16,67 \text{ €}$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois (car $50 \text{ €} \times 2/3 = 33,33 \text{ €}$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Pour un logement meublé, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer s'applique au contrat renouvelé. Mais, si la hausse est de plus de 10 %, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Si le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) inscrit dans le bail est **supérieur** au loyer de référence majoré, **le locataire** peut proposer au propriétaire (ou à l'agence immobilière) la diminution du loyer de base.

Les 2 conditions suivantes doivent être respectées :

Le locataire fait sa demande **au moins 5 mois** avant l'échéance du bail

Le loyer de référence majoré pris en considération est celui en vigueur à la date de la demande du locataire.

Vous pouvez connaître le **loyer de référence majoré** à l'aide de ce **simulateur** :

Le locataire doit adresser sa demande écrite au propriétaire (ou à l'agence immobilière) :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La demande doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence majoré en vigueur à la date de la proposition du locataire.

Si le propriétaire (ou l'agence immobilière) refuse, ou s'il ne répond pas au locataire, le locataire doit saisir la **commission départementale de conciliation (CDC)** au plus tard **4 mois avant l'échéance du bail**.

Si aucun accord n'est trouvé en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection avant l'échéance du bail.

Attention

Si le locataire ne saisit pas le juge dans ce délai, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut le réviser.

- Pays basque : estimer les loyers de référence pour un bail signé depuis le 25 novembre 2024

Nouvelle mise en location après moins de 18 mois d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

Il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

Des travaux d'amélioration ou de mise aux normes de décence ont été faits depuis le départ de l'ancien locataire. Il est sous-évalué.

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

- Pays basque : estimer les loyers de référence pour un bail signé depuis le 25 novembre 2024

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Le montant du nouveau loyer ne doit pas dépasser le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Mais il peut être augmenté de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail, si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois.

Dans tous les cas, le nouveau loyer ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Attention

Le montant du loyer appliqué au dernier locataire doit être inscrit dans le bail.

- Pays basque : estimer les loyers de référence pour un bail signé depuis le 25 novembre 2024

Quelles sont les conditions ?

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire, si le propriétaire a financé des travaux.

Ces travaux peuvent être :

Des travaux d'amélioration (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges)

Ou des travaux de mise aux normes de décence.

Ces travaux doivent :

Avoir été réalisés (dans les parties communes ou privatives) depuis le départ du dernier locataire

Et être d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer (hors charges).

Quel nouveau loyer fixer ?

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué au précédent locataire peut être augmenté :

D'un montant égal à 15 % du montant des travaux TTC

Dans la limite du loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

Comment contester ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Pays basque : estimer les loyers de référence pour un bail signé depuis le 25 novembre 2024

Quel nouveau loyer fixer ?

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire si des travaux d'amélioration ont été réalisés :

Depuis moins de 6 mois

Et pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Mais le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

Comment contester ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Pays basque : estimer les loyers de référence pour un bail signé depuis le 25 novembre 2024

Si le loyer pratiqué avec l'ancien locataire était sous-évalué, le nouveau loyer peut être augmenté.

Comment savoir si l'ancien loyer est sous-évalué ?

Il est possible d'estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique. Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers.

Comment fixer le nouveau loyer ?

Il faut respecter les 2 règles suivantes :

1^{re} règle, l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les sommes suivantes :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables

Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois.

2^e règle, le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

Comment contester le nouveau loyer ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Pays basque : estimer les loyers de référence pour un bail signé depuis le 25 novembre 2024

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal au total du loyer de base et du complément de loyer. Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Nouvelle mise en location après 18 mois et plus d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer)

Le loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...).

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

- Pays basque : estimer les loyers de référence pour un bail signé depuis le 25 novembre 2024

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC), dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

A Bordeaux, le loyer d'un logement dont le bail est signé ou renouvelé depuis le 15 juillet 2022 est encadré par des loyers de référence minoré et majoré.

Ces montants varient selon le type de la location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement :

- Bordeaux : estimer les loyers de référence minoré et majoré
Outil de recherche

Dans certains cas, un complément de loyer peut être prévu dans le bail. Il a pour effet de porter le loyer du logement au-delà du loyer de référence majoré.

À savoir

Tous les logements ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers Les logements soumis à la loi de 1948 ou logements conventionnés par l'Anah, les logements sociaux (HLM), les meublés de tourisme et les sous-locations sont soumis à d'autres règles.

1re mise en location

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer),

Le loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...).

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

- Bordeaux : estimer les loyers de référence minoré et majoré

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC), dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, le complément de loyer est interdit si le logement a au moins 1 de ces caractéristiques suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un délai de 3 mois à partir de la date de signature du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC.

Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Renouvellement de bail

Attention

Un bail mobilité ne peut pas être renouvelé.

À l'approche du renouvellement du bail :

Lorsque le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) est inférieur au loyer de référence minoré , le propriétaire peut engager une action en réévaluation de loyer ,

Lorsque le loyer de base est supérieur au loyer de référence majoré , le locataire peut engager une action en diminution de loyer .

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

- Bordeaux : estimer les loyers de référence minoré et majoré

Quelles sont les conditions ?

Il faut respecter 3 conditions :

1. Le nouveau loyer (hors charges et hors complément de loyer) **doit être inférieur ou égal** au loyer de référence minoré en vigueur au moment où le propriétaire informe le locataire.

2. L'augmentation du loyer proposée **doit être inférieure ou égale** à la plus élevée des 2 limites suivantes :

50 % de la différence entre le loyer qui correspond aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au locataire avant le renouvellement du bail (éventuellement révisé si cela n'avait pas été fait dans les 12 derniers mois)

Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux faits depuis le dernier renouvellement du bail (travaux d'amélioration ou travaux de mise aux normes), lorsque le montant de ces travaux est au moins égal au montant de la dernière année de loyer.

3. Depuis le 22 août 2024, il est **interdit d'augmenter** le loyer d'un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE) lors du renouvellement du bail.

Comment informer le locataire. ?

Le propriétaire doit informer le locataire du nouveau loyer, **au moins 6 mois avant la fin du bail**.

Le propriétaire doit lui adresser une notification :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement

Cette notification doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer

À savoir

Lorsque le propriétaire engage une action de réévaluation de loyer , il ne peut pas donner son préavis (congé) au locataire pour l'échéance du bail.

Comment contester ?

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer .

Pour cela, il doit fournir au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables, situés :

Soit dans le même groupe d'immeubles

Soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique

Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers .

En cas de désaccord ou en l'absence de réponse du locataire ou du propriétaire à la demande de réévaluation du loyer, l'un ou l'autre doit saisir, 4 mois avant la fin du bail, la commission départementale de conciliation (CDC).

Si le désaccord persiste en dépit de l'action de la CDC, le juge des contentieux de la protection peut être saisi avant la fin du bail.

Attention

Si le juge n'est pas saisi avant la fin du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Toutefois, si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire peut le réviser pour fixer le nouveau loyer.

Comment appliquer le nouveau loyer ?

Il faut distinguer si le logement est loué vide ou meublé :

Pour un logement vide, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer ne s'applique que progressivement à partir du renouvellement du bail.

Si la hausse est d'au plus 10 % , elle est étagée par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel, selon la durée du nouveau bail.

Mais si la hausse est de plus de 10 % , et que le nouveau bail est de moins de 3 ans, elle s'applique par 1/6 annuel pendant ce nouveau bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple

Pour un bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € (hors charges et hors complément de loyer) et la hausse à appliquer est de 50 € mensuels :

Cette hausse est inférieure à 10 % du loyer, car $600 \times 10 \% = 60$ € , alors son application sera d'1/3 par an

Le loyer mensuel sera augmenté la 1^{re} année de 16,67 € par mois (car $50 \text{ €} \times 1/3 = 16,67 \text{ €}$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois (car $50 \text{ €} \times 2/3 = 33,33 \text{ €}$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Pour un logement meublé, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer s'applique au contrat renouvelé. Mais, si la hausse est de plus de 10 %, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Si le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) inscrit dans le bail est **supérieur** au loyer de référence majoré, **le locataire** peut proposer au propriétaire (ou à l'agence immobilière) la diminution du loyer de base.

Les 2 conditions suivantes doivent être respectées :

Le locataire fait sa demande **au moins 5 mois** avant l'échéance du bail

Le loyer de référence majoré pris en considération est celui en vigueur à la date de la demande du locataire

Vous pouvez connaître le **loyer de référence majoré** à l'aide de ce **simulateur** :

Le locataire doit adresser sa demande écrite au propriétaire (ou à l'agence immobilière) :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La demande doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence majoré en vigueur à la date de la proposition du locataire

Si le propriétaire (ou l'agence immobilière) refuse, ou s'il ne répond pas au locataire, le locataire doit saisir la **commission départementale de conciliation (CDC)** au plus tard **4 mois avant l'échéance du bail**.

Si aucun accord n'est trouvé en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection avant l'échéance du bail.

Attention

Si le locataire ne saisit pas le juge dans ce délai, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut le réviser.

- Bordeaux : estimer les loyers de référence minoré et majoré

Nouvelle mise en location après moins de 18 mois d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

Il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

Des travaux d'amélioration ou de mise aux normes de décence ont été faits depuis le départ de l'ancien locataire Il est sous-évalué

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

- Bordeaux : estimer les loyers de référence minoré et majoré

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Le montant du nouveau loyer ne doit pas dépasser le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Mais il peut être augmenté de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail, si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois.

Dans tous les cas, le nouveau loyer ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Attention

Le montant du loyer appliqué au dernier locataire doit être inscrit dans le bail.

- Bordeaux : estimer les loyers de référence minoré et majoré

Conditions

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire, si le propriétaire a financé des travaux.

Ces travaux peuvent être :

des travaux d'amélioration (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges)

ou des travaux de mise aux normes de décence.

Ces travaux doivent :

avoir été réalisés (dans les parties communes ou privatives) depuis le départ du dernier locataire et être d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer (hors charges).

Quel nouveau loyer fixer ?

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué au précédent locataire peut être augmenté : d'un montant égal à 15 % du montant des travaux TTC

dans la limite du loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

Comment contester ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Bordeaux : estimer les loyers de référence minoré et majoré

Quel nouveau loyer fixer ?

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire si des travaux d'amélioration ont été réalisés :

depuis moins de 6 mois

et pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer

Mais le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

Comment contester ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Bordeaux : estimer les loyers de référence minoré et majoré

Si le loyer pratiqué avec l'ancien locataire était sous-évalué, le nouveau loyer peut être augmenté.

Comment savoir si l'ancien loyer est sous-évalué ?

Il est possible d'estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique. Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers.

Comment fixer le nouveau loyer ?

Il faut respecter les 2 règles suivantes :

1^{re} règle, l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les sommes suivantes :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables

Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois

2^e règle, le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

Comment contester le nouveau loyer ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Bordeaux : estimer les loyers de référence minoré et majoré

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal au total du loyer de base et du complément de loyer. Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Nouvelle mise en location après 18 mois et plus d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer),

Le loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...).

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

- Bordeaux : estimer les loyers de référence minoré et majoré

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC), dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Sur le territoire d'Est Ensemble, le loyer d'un logement dont le bail est signé ou renouvelé depuis le 1^{er} décembre 2021 est encadré par des loyers de référence minoré et majoré .

Ces montants varient selon le type de la location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement. Vous pouvez connaître ces montants à l'aide d'un simulateur :

- Territoire d'Est Ensemble : estimer les loyers de référence
Simulateur

Dans certains cas, un complément de loyer peut être prévu dans le bail. Il a pour effet de porter le loyer du logement au-delà du loyer de référence majoré .

À savoir

Tous les logements ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers Les logements soumis à la loi de 1948 ou logements conventionnés par l'Anah, les logements sociaux (HLM), les meublés de tourisme et les sous-locations sont soumis à d'autres règles.

1^{re} mise en location

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer)

Loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...).

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

- Territoire d'Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC) dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, le complément de loyer est interdit si le logement a au moins 1 de ces caractéristiques suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un délai de 3 mois à partir de la date de signature du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Renouvellement de bail

Attention

un bail mobilité ne peut pas être renouvelé.

À l'approche du renouvellement du bail :

Le propriétaire peut engager une action en réévaluation de loyer lorsque le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) est inférieur au loyer de référence minoré

Le locataire peut engager une action en diminution de loyer lorsque le loyer de base est supérieur au loyer de référence majoré

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simualteur :

- Territoire d'Est Ensemble : estimer les loyers de référence

À quelles conditions ?

Il faut respecter 3 conditions :

1. Le nouveau loyer (hors charges et horscomplément de loyer) **doit être inférieur ou égal** au loyer de référence minoré en vigueur au moment où le propriétaire informe le locataire.

2. L'augmentation du loyer proposée **doit être inférieure ou égale** à la plus élevée des 2 limites suivantes :

50 % de la différence entre le loyer qui correspond aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au locataire avant le renouvellement du bail (éventuellement révisé si cela n'avait pas été fait dans les 12 derniers mois)

Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux faits depuis le dernier renouvellement du bail (travaux d'amélioration ou travaux de mise aux normes), lorsque le montant de ces travaux est au moins égal au montant de la dernière année de loyer.

3. Depuis le 22 août 2024, il est **interdit d'augmenter** le loyer d'un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE) lors du renouvellement du bail.

Comment informer le locataire ?

Le propriétaire doit informer le locataire du nouveau loyer, **au moins 6 mois avant la fin du bail**.

Le propriétaire doit lui adresser une notification :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit en lui remettant en main propre contre récépissé ou émargement

Cette notification doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer

À savoir

Lorsque le propriétaire engage une action de réévaluation de loyer , il ne peut pas donner son préavis (congé) au locataire pour l'échéance du bail.

Comment contester ?

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer .

Pour cela, il doit fournir au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables, situés :

Soit dans le même groupe d'immeubles

Soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique

Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers en agglomération parisienne .

En cas de désaccord ou en l'absence de réponse du locataire ou du propriétaire à la demande de réévaluation du loyer, l'un ou l'autre doit saisir, 4 mois avant la fin du bail, la commission départementale de conciliation (CDC).

Si le désaccord persiste en dépit de l'action de la CDC, le juge des contentieux de la protection peut être saisi avant la fin du bail.

Attention

Si le juge n'est pas saisi avant la fin du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer (éventuellement révisé si cela n'avait pas été fait dans les 12 derniers mois).

Comment appliquer le nouveau loyer ?

Il faut distinguer si le logement est loué vide ou meublé :

Pour un logement vide, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer ne s'applique que progressivement à partir du renouvellement du bail.

Si la hausse est d'au plus 10 % , elle est étalée par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel, selon la durée du nouveau bail.

Mais si la hausse est de plus de 10 % , et que le nouveau bail est de moins de 3 ans, elle s'applique par 1/6 annuel pendant ce nouveau bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple

Pour un bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € (hors charges et hors complément de loyer) et la hausse à appliquer est de 50 € mensuels :

Cette hausse est inférieure à 10 % du loyer, car $600 \times 10\% = 60$ € , alors son application sera d'1/3 par an

Le loyer mensuel sera augmenté la 1^{re} année de 16,67 € par mois (car $50 \text{ €} \times 1/3 = 16,67 \text{ €}$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois (car $50 \text{ €} \times 2/3 = 33,33 \text{ €}$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Pour un logement meublé, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer s'applique au contrat renouvelé. Mais, si la hausse est de plus de 10 %, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Si le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) inscrit dans le bail est **supérieur** au loyer de référence majoré, **le locataire** peut proposer au propriétaire (ou à l'agence immobilière) la diminution du loyer de base.

Les 2 conditions suivantes doivent être respectées :

Le locataire fait sa demande **au moins 5 mois** avant l'échéance du bail

Le loyer de référence majoré pris en considération est celui en vigueur à la date de la demande du locataire

Vous pouvez connaître le **loyer de référence majoré** à l'aide de ce **simulateur** :

Le locataire doit adresser sa demande écrite au propriétaire (ou à l'agence immobilière) :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La demande doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence majoré en vigueur à la date de la proposition du locataire

Si le propriétaire (ou l'agence immobilière) refuse, ou s'il ne répond pas au locataire, le locataire doit saisir la **commission départementale de conciliation (CDC)** au plus tard **4 mois avant l'échéance du bail**.

Si aucun accord n'est trouvé en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection avant l'échéance du bail.

Attention

Si le locataire ne saisit pas le juge dans ce délai, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut le réviser.

- Territoire d'Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Nouvelle mise en location après moins de 18 mois d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

Il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

Des travaux d'amélioration ou de mise aux normes de décence ont été faits depuis le départ de l'ancien locataire Il est sous-évalué

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

- Territoire d'Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Le montant du nouveau loyer ne doit pas dépasser le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Toutefois, il peut être augmenté de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail, si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois.

Dans tous les cas, le nouveau loyer ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Attention

Le montant du loyer appliqué au dernier locataire doit être indiqué dans le bail.

- Territoire d'Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Conditions

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire, si le propriétaire a financé des travaux.

Ces travaux peuvent être :

des travaux d'amélioration (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges)

ou des travaux de mise aux normes de décence.

Ces travaux doivent :

avoir été réalisés (dans les parties communes ou privatives) depuis le départ du dernier locataire et être d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer (hors charges).

Quel nouveau loyer fixer ?

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel appliqué au précédent locataire peut être augmenté : d'un montant égal à 15 % du montant des travaux TTC,

dans la limite du loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

Comment contester ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Territoire d'Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Quel nouveau loyer fixer ?

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire si des travaux d'amélioration ont été réalisés :

depuis moins de 6 mois

et pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Mais le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

Comment contester ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Territoire d'Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Si le loyer pratiqué avec l'ancien locataire était sous-évalué, le nouveau loyer peut être augmenté.

Comment savoir si l'ancien loyer est sous-évalué ?

Vous pouvez estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique. Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers en agglomération parisienne.

Comment fixer le nouveau loyer ?

Il faut respecter les 2 règles suivantes :

1^{re} règle, l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les sommes suivantes :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables

Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois

2^e règle, le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

Comment contester le nouveau loyer ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Territoire d'Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal au total du loyer de base et du complément de loyer. Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Nouvelle mise en location après 18 mois et plus d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer),

Loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail et correspondant à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...).

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

- Territoire d'Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC) dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

A Lille, Hellemmes et Lomme, le loyer d'un logement dont le bail est signé ou renouvelé depuis mars 2020 est encadré par des loyers de référence minoré et majoré. Ces montants varient selon le type de la location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement.

À savoir

Tous les logements ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers Les logements soumis à la loi de 1946 ou logements conventionnés par l'Anah, les logements sociaux (HLM), les meublés de tourisme et les sous-locations sont soumis à d'autres règles.

Vous pouvez connaître le montant des loyers de référence en vigueur en utilisant **cesimulateur** :

- Lille, Hellemmes et Lomme : connaître les loyers de référence en vigueur du 1er avril 2025 au 31 mars 2026
Téléservice

Attention

Dans certains cas, un complément de loyer peut être prévu dans le bail. Il a pour effet de porter le loyer du logement au-delà du loyer de référence majoré.

1re mise en location

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer.

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer)

Le loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...)

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés en vigueur à l'aide de **cesimulateur** :

- Lille, Hellemmes et Lomme : connaître les loyers de référence en vigueur du 1er avril 2025 au 31 mars 2026

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré, le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC), dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, le **complément de loyer est interdit** si le logement a au moins 1 de ces caractéristiques suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Renouvellement du bail

Attention

Un bail mobilité ne peut pas être renouvelé.

À l'approche du renouvellement du bail :

Lorsque le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) est inférieur au loyer de référence minoré , le propriétaire peut engager une action en réévaluation de loyer ,
Lorsque le loyer de base est supérieur au loyer de référence majoré , le locataire peut engager une action en diminution de loyer .

Vous pouvez connaître le montant des loyers de référence en vigueur à l'aide de **ce simulateur** :

- Lille, Hellemmes et Lomme : connaître les loyers de référence en vigueur du 1er avril 2025 au 31 mars 2026

Quelles sont les conditions ?

Il faut respecter 3 conditions :

1. Le nouveau loyer (hors charges et hors complément de loyer) **doit être inférieur ou égal** au loyer de référence minoré en vigueur au moment où le propriétaire informe le locataire.
2. L'augmentation du loyer proposée **doit être inférieure ou égale** à la plus élevée des 2 limites suivantes : 50 % de la différence entre le loyer qui correspond aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au locataire avant le renouvellement du bail (éventuellement révisé si cela n'avait pas été fait dans les 12 derniers mois) Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux faits depuis le dernier renouvellement du bail (travaux d'amélioration ou travaux de mise aux normes), lorsque le montant de ces travaux est au moins égal au montant de la dernière année de loyer.
3. Depuis le 22 août 2024, il est **interdit d'augmenter** le loyer d'un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE) lors du renouvellement du bail.

Comment informer le locataire ?

Le propriétaire doit informer le locataire du nouveau loyer, **au moins 6 mois avant la fin du bail**.

Le propriétaire doit lui adresser une notification :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement

Cette notification doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer

À savoir

Lorsque le propriétaire engage une action de réévaluation de loyer , il ne peut pas donner son préavis (congé) au locataire pour l'échéance du bail.

Comment contester ?

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer .

Pour cela, il doit fournir au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables, situés :

Soit dans le même groupe d'immeubles

Soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique

Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers .

En cas de désaccord ou en l'absence de réponse du locataire ou du propriétaire à la demande de réévaluation du loyer, l'un ou l'autre doit saisir, 4 mois avant la fin du bail, la commission départementale de conciliation (CDC).

Si le désaccord persiste en dépit de l'action de la CDC, le juge des contentieux de la protection peut être saisi avant la fin du bail.

Attention

Si le juge n'est pas saisi avant la fin du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Mais si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire peut le réviser pour fixer le nouveau loyer.

Comment appliquer le nouveau loyer ?

Il faut distinguer si le logement est loué vide ou meublé :

Pour un logement vide, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer ne s'applique que progressivement à partir du renouvellement du bail.

Si la hausse est d'au plus 10 % , elle est étagée par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel, selon la durée du nouveau bail.

Mais si la hausse est de plus de 10 % , et que le nouveau bail est de moins de 3 ans, elle s'applique par 1/6 annuel pendant ce nouveau bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple

Pour un bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € (hors charges et hors complément de loyer) et la hausse à appliquer est de 50 € mensuels :

Cette hausse est inférieure à 10 % du loyer, car $600 \times 10 \% = 60$ € , alors son application sera d'1/3 par an

Le loyer mensuel sera augmenté la 1^{re} année de 16,67 € par mois (car $50 \text{ €} \times 1/3 = 16,67 \text{ €}$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois (car $50 \text{ €} \times 2/3 = 33,33 \text{ €}$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Pour un logement meublé, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer s'applique au contrat renouvelé. Mais, si la hausse est de plus de 10 %, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Si le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) inscrit dans le bail est **supérieur** au loyer de référence majoré, **le locataire** peut proposer au propriétaire (ou à l'agence immobilière) la diminution du loyer de base.

Les 2 conditions suivantes doivent être respectées :

Le locataire fait sa demande **au moins 5 mois** avant l'échéance du bail

Le loyer de référence majoré pris en considération est celui en vigueur à la date de la demande du locataire

Vous pouvez connaître le **loyer de référence majoré** à l'aide de ce **simulateur** :

Le locataire doit adresser sa demande écrite au propriétaire (ou à l'agence immobilière) :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La demande doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence majoré en vigueur à la date de la proposition du locataire

Si le propriétaire (ou l'agence immobilière) refuse, ou s'il ne répond pas au locataire, le locataire doit saisir la **commission départementale de conciliation (CDC)** au plus tard **4 mois avant l'échéance du bail**.

Si aucun accord n'est trouvé en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection avant l'échéance du bail.

Attention

Si le locataire ne saisit pas le juge dans ce délai, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut le réviser.

- Lille, Hellemmes et Lomme : connaître les loyers de référence en vigueur du 1er avril 2025 au 31 mars 2026

Nouvelle mise en location après moins de 18 mois d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

Il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

Des travaux d'amélioration ou de mise aux normes de décence ont été faits depuis le départ de l'ancien locataire Il est sous-évalué

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître le montant des loyers de référence en vigueur à l'aide de ce **simulateur** :

- Lille, Hellemmes et Lomme : connaître les loyers de référence en vigueur du 1er avril 2025 au 31 mars 2026

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Le montant du nouveau loyer ne doit pas dépasser le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Toutefois, il peut être augmenté de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail, si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois.

Dans tous les cas, le nouveau loyer ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître le montant du loyer de référence majoré en vigueur à l'aide de ce **simulateur** :

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Attention

Le montant du loyer appliqué au dernier locataire doit être inscrit dans le bail.

- Lille, Hellemmes et Lomme : connaître les loyers de référence en vigueur du 1er avril 2025 au 31 mars 2026

Conditions

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire, si le propriétaire a financé des travaux.

Ces travaux peuvent être :

Des travaux d'amélioration (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges)

Ou des travaux de mise aux normes de décence.

Ces travaux doivent :

Avoir été réalisés (dans les parties communes ou privatives) depuis le départ du dernier locataire

Et être d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer (hors charges).

Quel nouveau loyer fixer ?

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué au précédent locataire peut être augmenté d'un montant égal à 15 % du montant des travaux TTC, dans la limite du loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître le montant du loyer de référence majoré en vigueur à l'aide de **cesimulateur** :

Comment contester ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

• Lille, Helleennes et Lomme : connaître les loyers de référence en vigueur du 1er avril 2025 au 31 mars 2026

Quel nouveau loyer fixer ?

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire si des travaux d'amélioration ont été réalisés

Depuis moins de 6 mois

Et pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Mais le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître le montant du loyer de référence majoré en vigueur à l'aide de **cesimulateur** :

Comment contester ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

• Lille, Helleennes et Lomme : connaître les loyers de référence en vigueur du 1er avril 2025 au 31 mars 2026

Si le loyer pratiqué avec l'ancien locataire était sous-évalué, le nouveau loyer peut être augmenté.

Comment savoir si l'ancien loyer est sous-évalué ?

Vous pouvez estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique. Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers.

Comment fixer le nouveau loyer ?

Vous devez respecter les 2 règles suivantes :

1^{re} règle, l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les sommes suivantes :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables

Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois

2^e règle, le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître le montant du loyer de référence majoré en vigueur à l'aide de **cesimulateur** :

Comment contester le nouveau loyer ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

• Lille, Helleennes et Lomme : connaître les loyers de référence en vigueur du 1er avril 2025 au 31 mars 2026

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal au total du loyer de base et du complément de loyer. Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Nouvelle mise en location après 18 mois et plus d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer)

Le loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...)

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Vous pouvez connaître le montant du loyer de référence majoré en vigueur à l'aide de cesimulateur :

- Lille, Hellennes et Lomme : connaître les loyers de référence en vigueur du 1er avril 2025 au 31 mars 2026

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC), dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

À Lyon et Villeurbanne, le loyer d'un logement dont le bail est signé ou renouvelé depuis le 1^{er} novembre 2021 est encadré par des loyers de référence minoré et majoré .

Ces montants varient selon le type de la location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement. Vous pouvez connaître les montants en vigueur en consultant [l'arrêté préfectoral en vigueur – APPLICATION/PDF – 241.8 KB](#) .

Dans certains cas, un complément de loyer peut être prévu dans le bail. Il a pour effet de porter le loyer du logement au-delà du loyer de référence majoré .

À savoir

Tous les logements ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers Les logements soumis à la loi de 1948 ou logements conventionnés par l'Anah, les logements sociaux (HLM), les meublés de tourisme et les sous-locations sont soumis à d'autres règles.

1^{re} mise en location

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer),
le loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...) ?

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Il est possible de connaître les loyers de référence :

[Lyon et Villeurbanne : loyers de référence de novembre 2024 à octobre 2025 – APPLICATION/PDF – 241.8 KB](#)

Métropole de Lyon

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer devant la [commission départementale de conciliation \(CDC\)](#), dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, le complément de loyer est interdit si le logement a au moins 1 de ces caractéristiques suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la [commission départementale de conciliation \(CDC\)](#) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC.

Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le [juge des contentieux de la protection](#) du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Renouvellement de bail

Attention

Un bail mobilité ne peut pas être renouvelé.

À l'approche du renouvellement du bail :

Lorsque le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) est **inférieur** au loyer de référence minoré , le **propriétaire** peut engager une action en réévaluation de loyer ,

Lorsque le loyer de base est **supérieur** au loyer de référence majoré , le **locataire** peut engager une action en diminution de loyer .

Vous pouvez connaître les **loyers de référence minoré et majoré** :

[Lyon et Villeurbanne : loyers de référence de novembre 2024 à octobre 2025 – APPLICATION/PDF – 241.8 KB](#)

Métropole de Lyon

Quelles sont les conditions ?

Il faut respecter 3 conditions :

1. Le nouveau loyer (hors charges et hors complément de loyer) **doit être inférieur ou égal** au loyer de référence minoré en vigueur au moment où le propriétaire informe le locataire.

2. L'augmentation du loyer proposée **doit être inférieure ou égale** à la plus élevée des 2 limites suivantes :

50 % de la différence entre le loyer qui correspond aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au locataire avant le renouvellement du bail (éventuellement révisé si cela n'avait pas été fait dans les 12 derniers mois)

Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux faits depuis le dernier renouvellement du bail (travaux d'amélioration ou travaux de mise aux normes), lorsque le montant de ces travaux est au moins égal au montant de la dernière année de loyer.

3. Depuis le 22 août 2024, il est **interdit d'augmenter** le loyer d'un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE) lors du renouvellement du bail.

Comment informer le locataire ?

Le propriétaire doit informer le locataire du nouveau loyer, **au moins 6 mois avant la fin du bail**.

Le propriétaire doit lui adresser une notification :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement

Cette notification doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer

À savoir

Lorsque le propriétaire engage une action de réévaluation de loyer , il ne peut pas donner son préavis (congé) au locataire pour l'échéance du bail.

Comment contester ?

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer .

Pour cela, il doit fournir au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables, situés :

Soit dans le même groupe d'immeubles

Soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique

À noter

Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers .

En cas de désaccord ou en l'absence de réponse du locataire ou du propriétaire à la demande de réévaluation du loyer, l'un ou l'autre doit saisir, **4 mois avant la fin du bail**, la commission départementale de conciliation (CDC).

Si le désaccord persiste en dépit de l'action de la CDC, le juge des contentieux de la protection peut être saisi avant la fin du bail.

Attention

Si le juge n'est pas saisi avant la fin du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Toutefois, si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire peut le réviser pour fixer le nouveau loyer.

Comment appliquer le nouveau loyer ?

Il faut distinguer si le logement est loué vide ou meublé :

Pour un logement vide, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer ne s'applique que progressivement à partir du renouvellement du bail.

Si la hausse est d'au plus 10 % , elle est étalée par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel, selon la durée du nouveau bail.

Mais si la hausse est de plus de 10 % , et que le nouveau bail est de moins de 3 ans, elle s'applique par 1/6 annuel pendant ce nouveau bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple

Pour un bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € (hors charges et hors complément de loyer) et la hausse à appliquer est de 50 € mensuels :

Cette hausse est inférieure à 10 % du loyer, car $600 \times 10\% = 60 \text{ €}$, alors son application sera d'1/3 par an. Le loyer mensuel sera augmenté la 1^{re} année de 16,67 € par mois (car $50 \text{ €} \times 1/3 = 16,67 \text{ €}$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois (car $50 \text{ €} \times 2/3 = 33,33 \text{ €}$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Pour un logement meublé, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer s'applique au contrat renouvelé. Mais, si la hausse est de plus de 10 %, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Si le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) inscrit dans le bail est **supérieur** au loyer de référence majoré, le **locataire** peut proposer au propriétaire (ou à l'agence immobilière) la diminution du loyer de base.

Les 2 conditions suivantes doivent être respectées :

Le locataire fait sa demande **au moins 5 mois** avant l'échéance du bail

Le loyer de référence majoré pris en considération est celui en vigueur à la date de la demande du locataire

Vous pouvez **tester votre loyer** à l'aide de ce **simulateur** :

Le locataire doit adresser sa demande écrite au propriétaire (ou à l'agence immobilière) :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La demande doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence majoré en vigueur à la date de la proposition du locataire

Si le propriétaire (ou l'agence immobilière) refuse, ou s'il ne répond pas au locataire, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) au plus tard **4 mois avant l'échéance du bail**.

Si aucun accord n'est trouvé en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection avant l'échéance du bail.

Attention

Si le locataire ne saisit pas le juge dans ce délai, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut le réviser.

- Lyon et Villeurbanne : tester mon loyer (bail signé depuis novembre 2021)

Nouvelle mise en location après moins de 18 mois d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

Il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

Des travaux d'amélioration ou de mise aux normes de décence ont été faits depuis le départ de l'ancien locataire

Il est sous-évalué

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Il est possible de connaître le loyer de référence majoré :

Lyon et Villeurbanne : loyers de référence de novembre 2024 à octobre 2025 – APPLICATION/PDF – 241.8 KB

Métropole de Lyon

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Le montant du nouveau loyer ne doit pas dépasser le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Toutefois, il peut être augmenté de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail, si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois.

Dans tous les cas, le nouveau loyer ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Il est possible de connaître les loyers de référence :

Lyon et Villeurbanne : loyers de référence de novembre 2024 à octobre 2025 – APPLICATION/PDF – 241.8 KB

Métropole de Lyon

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Attention

le montant du loyer appliqué au dernier locataire doit être inscrit dans le bail.

Conditions

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire, si le propriétaire a financé des travaux.

Ces travaux peuvent être :

des travaux d'amélioration (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges)

ou des travaux de mise aux normes de décence.

Ces travaux doivent :

avoir été réalisés (dans les parties communes ou privatives) depuis le départ du dernier locataire et être d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer (hors charges).

Quel nouveau loyer fixer ?

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué au précédent locataire peut être augmenté :

d'un montant égal à 15 % du montant des travaux TTC,

dans la limite du loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Il est possible de connaître les loyers de référence :

Lyon et Villeurbanne : loyers de référence de novembre 2024 à octobre 2025 – APPLICATION/PDF – 241.8 KB

Métropole de Lyon

Comment contester ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Quel nouveau loyer fixer ?

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire si des travaux d'amélioration ont été réalisés :

depuis moins de 6 mois

et pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Mais le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Il est possible de connaître les loyers de référence :

Lyon et Villeurbanne : loyers de référence de novembre 2024 à octobre 2025 – APPLICATION/PDF – 241.8 KB

Métropole de Lyon

Comment contester ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Si le loyer pratiqué avec l'ancien locataire était sous-évalué, le nouveau loyer peut être augmenté.

Comment savoir si l'ancien loyer est sous-évalué ?

Il est possible d'estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique.

À noter

ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers .

Comment fixer le nouveau loyer ?

Il faut respecter les 2 règles suivantes :

1^{re} règle, l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les sommes suivantes :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables

Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois

2^e règle, le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Il est possible de connaître les loyers de référence :

Lyon et Villeurbanne : loyers de référence de novembre 2024 à octobre 2025 – APPLICATION/PDF – 241.8 KB

Métropole de Lyon

Comment contester le nouveau loyer ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception. En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, le **complément de loyer est interdit** si le logement a au moins 1 de ces caractéristiques suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Nouvelle mise en location après 18 mois et plus d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer)

le loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...)

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Il est possible de connaître le loyer de référence majoré :

[Lyon et Villeurbanne : loyers de référence de novembre 2024 à octobre 2025 – APPLICATION/PDF – 241.8 KB](#)

Métropole de Lyon

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré, le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC), dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

À Montpellier, le loyer d'un logement dont le bail est signé ou renouvelé **depuis le 1^{er} juillet 2022** est encadré par des loyers de référence minoré et majoré.

Ces montants varient selon le type de la location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement. Vous pouvez connaître ces montants à l'aide d'un simulateur :

- Montpellier : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2022)

Outil de recherche

Dans certains cas, un complément de loyer peut être prévu dans le bail. Il a pour effet de porter le loyer du logement au-delà du loyer de référence majoré.

À savoir

Tous les logements ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers Les logements soumis à la loi de 1948 ou logements conventionnés par l'Anah, les logements sociaux (HLM), les meublés de tourisme et les sous-locations sont soumis à d'autres règles.

1^{re} mise en location

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer), le loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...).

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les **loyers de référence majorés** à l'aide de ce **simulateur** :

- Montpellier : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2022)

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC), dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Renouvellement de bail

Attention

Un bail mobilité ne peut pas être renouvelé.

À l'approche du renouvellement du bail :

Lorsque le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) est **inférieur** au loyer de référence minoré, **le propriétaire** peut engager une action en réévaluation de loyer,

Lorsque le loyer de base est **supérieur** au loyer de référence majoré, **le locataire** peut engager une action en diminution de loyer.

Vous pouvez connaître les **loyers de référence majorés** à l'aide de ce **simulateur** :

- Montpellier : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2022)

Quelles sont les conditions ?

Il faut respecter 3 conditions :

1. Le nouveau loyer (hors charges et hors complément de loyer) **doit être inférieur ou égal** au loyer de référence minoré en vigueur au moment où le propriétaire informe le locataire.

2. L'augmentation du loyer proposée **doit être inférieure ou égale** à la plus élevée des 2 limites suivantes :

50 % de la différence entre le loyer qui correspond aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au locataire avant le renouvellement du bail (éventuellement révisé si cela n'avait pas été fait dans les 12 derniers mois)

Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux faits depuis le dernier renouvellement du bail (travaux d'amélioration ou travaux de mise aux normes), lorsque le montant de ces travaux est au moins égal au montant de la dernière année de loyer.

3. Depuis le 22 août 2024, il est **interdit d'augmenter** le loyer d'un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE) lors du renouvellement du bail.

Comment informer le locataire ?

Le propriétaire doit informer le locataire du nouveau loyer, **au moins 6 mois avant la fin du bail**.

Le propriétaire doit lui adresser une notification :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

À savoir

Lorsque le propriétaire engage une action de réévaluation de loyer, il ne peut pas donner son préavis (congé) au locataire pour l'échéance du bail.

Comment contester ?

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer.

Pour cela, il doit fournir au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables, situés :

Soit dans le même groupe d'immeubles

Soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers.

En cas de désaccord ou en l'absence de réponse du locataire ou du propriétaire à la demande de réévaluation du loyer, l'un ou l'autre doit saisir, **4 mois avant la fin du bail**, la commission départementale de conciliation (CDC).

Si le désaccord persiste en dépit de l'action de la CDC, le juge des contentieux de la protection peut être saisi avant la fin du bail.

Attention

Si le juge n'est pas saisi avant la fin du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Toutefois, si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire peut le réviser pour fixer le nouveau loyer.

Comment appliquer le nouveau loyer ?

Il faut distinguer si le logement est loué vide ou meublé :

Pour un logement vide, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer ne s'applique que progressivement à partir du renouvellement du bail. Si la hausse est d'au plus 10 %, elle est étalée par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel, selon la durée du nouveau bail. Mais si la hausse est de plus de 10 %, et que le nouveau bail est de moins de 3 ans, elle s'applique par 1/6 annuel pendant ce nouveau bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple

Pour un bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € (hors charges et hors complément de loyer) et la hausse à appliquer est de 50 € mensuels :

Cette hausse est inférieure à 10 % du loyer, car $600 \times 10\% = 60$ €, alors son application sera d'1/3 par an

Le loyer mensuel sera augmenté la 1^{re} année de 16,67 € par mois (car $50 \times 1/3 = 16,67$ €), puis la 2^e année de 33,33 € par mois (car $50 \times 2/3 = 33,33$ €), et la 3^e année de 50 € par mois.

Pour un logement meublé, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer s'applique au contrat renouvelé. Mais, si la hausse est de plus de 10 %, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Si le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) inscrit dans le bail est **supérieur** au loyer de référence majoré, le **locataire** peut proposer au propriétaire (ou à l'agence immobilière) la diminution du loyer de base.

Les 2 conditions suivantes doivent être respectées :

Le locataire fait sa demande **au moins 5 mois** avant l'échéance du bail

Le loyer de référence majoré pris en considération est celui en vigueur à la date de la demande du locataire

Vous pouvez connaître le **loyer de référence majoré** à l'aide de ce **simulateur** :

Le locataire doit adresser sa demande écrite au propriétaire (ou à l'agence immobilière) :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La demande doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence majoré en vigueur à la date de la proposition du locataire

Si le propriétaire (ou l'agence immobilière) refuse, ou s'il ne répond pas au locataire, le locataire doit saisir la **commission départementale de conciliation (CDC)** au plus tard **4 mois avant l'échéance du bail**.

Si aucun accord n'est trouvé en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection avant l'échéance du bail.

Attention

Si le locataire ne saisit pas le juge dans ce délai, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut le réviser.

- Montpellier : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2022)

Nouvelle mise en location après moins de 18 mois d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer.

Loyer de base

Le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché **après moins de 18 mois d'inoccupation** peut être augmenté dans certains cas seulement :

Le loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

Des travaux d'amélioration ou de mise aux normes de décence ont été faits depuis le départ de l'ancien locataire

Le loyer est sous-évalué.

Mais le nouveau loyer de base **ne doit pas dépasser** le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les **loyers de référence majorés** à l'aide de ce **simulateur** :

- Montpellier : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2022)

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Le montant du nouveau loyer **ne doit pas dépasser** le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Toutefois, il peut être augmenté de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail, si aucune révision n'est intervenue **au cours des 12 derniers mois**.

Dans tous les cas, le nouveau loyer ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les **loyers de référence majorés** à l'aide de ce **simulateur** :

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception. En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Attention

Le montant du loyer appliqué au dernier locataire doit être inscrit dans le bail.

- Montpellier : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2022)

Les règles dépendent du montant des travaux :

Quelles sont les conditions ?

Le nouveau loyer **peut être supérieur** au dernier loyer appliqué au précédent locataire, **si le propriétaire a financé des travaux**.

Ces travaux peuvent être :

Des travaux d'amélioration (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges)

Ou des travaux de mise aux normes de décence.

Ces travaux doivent :

Avoir été réalisés (dans les parties communes ou privatives) **depuis le départ du dernier locataire**

Et être d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer (hors charges).

Quel nouveau loyer fixer ?

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué au précédent locataire peut être augmenté :

D'un montant égal à 15 % du montant des travaux TTC

Dans la limite du loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les **loyers de référence majorés** à l'aide de ce **simulateur** :

Comment contester le nouveau loyer ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception. En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Montpellier : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2022)

Quelles sont les conditions ?

Le nouveau loyer peut être **supérieur au dernier loyer** appliqué au précédent locataire si des travaux d'amélioration ont été réalisés :

Depuis moins de 6 mois

Et pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Quel nouveau loyer fixer ?

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué au précédent locataire peut être augmenté, mais le nouveau loyer **ne peut pas dépasser** le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

Comment contester le nouveau loyer ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception. En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Montpellier : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2022)

Si le loyer pratiqué avec l'ancien locataire était sous-évalué, le nouveau loyer peut être augmenté.

Comment savoir si l'ancien loyer est sous-évalué ?

Il est possible d'estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique. Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers.

Comment fixer le nouveau loyer ?

Il faut respecter les 2 règles suivantes :

1^{re} règle, l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les sommes suivantes :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables
Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait **dans les 12 derniers mois**.

2^{de} règle, le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence majorés à l'aide de ce simulateur :

Comment contester le nouveau loyer ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception. En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Montpellier : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2022)

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, le **complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Nouvelle mise en location après 18 mois et plus d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer)

Le loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...).

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Attention

Lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement de classe F ou G (classe indiquée sur le DPE), le loyer de base ne doit pas dépasser le loyer appliqué au précédent locataire.

Vous pouvez connaître les **loyers de référence majorés** à l'aide de ce **simulateur** :

- Montpellier : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2022)

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré, le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC), dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a au moins 1 de ces caractéristiques suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Dans les villes de Plaine Commune, le loyer d'un logement dont le bail est signé ou renouvelé **depuis le 1^{er} juin 2021** est encadré par des loyers de référence minoré et majoré .

Ces montants varient selon le type de la location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement. Vous pouvez connaître ces montants à l'aide d'un simulateur :

- Territoire de Plaine Commune : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juin 2021)
Simulateur

Dans certains cas, un complément de loyer peut être prévu dans le bail. Il a pour effet de porter le loyer du logement au-delà du loyer de référence majoré .

À savoir

Tous les logements ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers Les logements soumis à la loi de 1948 ou logements conventionnés par l'Anah, les logements sociaux (HLM), les meublés de tourisme et les sous-locations sont soumis à d'autres règles.

1^{re} mise en location

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer)

Loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la signature du bail et selon la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...)

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

- Territoire de Plaine Commune : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juin 2021)

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC) dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, le **complément de loyer est interdit** si le logement a au moins 1 de ces **caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Renouvellement de bail

Attention

Un bail mobilité ne peut pas être renouvelé.

À l'approche du renouvellement de bail :

Le propriétaire peut engager une action en réévaluation de loyer lorsque le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) est inférieur au loyer de référence minoré

Le locataire peut engager une action en diminution de loyer, lorsque le loyer de base est supérieur au loyer de référence majoré

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

- Territoire de Plaine Commune : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juin 2021)

À quelles conditions ?

Il faut respecter 3 conditions :

1. Le nouveau loyer (hors charges et hors complément de loyer) **doit être inférieur ou égal** au loyer de référence minoré en vigueur au moment où le propriétaire informe le locataire.

2. L'augmentation du loyer proposée **doit être inférieure ou égale** à la plus élevée des 2 limites suivantes :

50 % de la différence entre le loyer qui correspond aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au locataire avant le renouvellement du bail (éventuellement révisé si cela n'avait pas été fait dans les 12 derniers mois)

Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux faits depuis le dernier renouvellement du bail (travaux d'amélioration ou travaux de mise aux normes), lorsque le montant de ces travaux est au moins égal au montant de la dernière année de loyer.

3. Depuis le 22 août 2024, il est **interdit d'augmenter** le loyer d'un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE) lors du renouvellement du bail.

Comment informer le locataire ?

Le propriétaire doit adresser une notification au locataire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement

Cette notification doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer

À savoir

Lorsque le propriétaire engage une action de réévaluation de loyer, il ne peut pas donner son préavis (congé) au locataire pour l'échéance du bail.

Comment contester le nouveau loyer ?

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer.

Pour cela, il doit fournir au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables, situés :

Soit dans le même groupe d'immeubles

Soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique

Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers en agglomération parisienne.

En cas de désaccord ou en l'absence de réponse du locataire ou du propriétaire à la demande de réévaluation du loyer, l'un ou l'autre doit saisir, 4 mois avant la fin du bail, la commission départementale de conciliation (CDC).

Si le désaccord persiste en dépit de l'action de la CDC, le juge des contentieux de la protection peut être saisi avant la fin du bail.

Attention

Si le juge n'est pas saisi avant la fin du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer (éventuellement révisé si cela n'avait pas été fait dans les 12 derniers mois).

Comment s'applique le nouveau loyer ?

Il faut distinguer si le logement est loué vide ou meublé :

Pour un logement vide, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer ne s'applique que progressivement à partir du renouvellement du bail. Si la hausse est d'au plus 10 %, elle est établie par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel, selon la durée du nouveau bail. Mais si la hausse est de plus de 10 %, et que le nouveau bail est de moins de 3 ans, elle s'applique par 1/6 annuel pendant ce nouveau bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple

Pour un bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € (hors charges et hors complément de loyer) et la hausse à appliquer est de 50 € mensuels :

Cette hausse est inférieure à 10 % du loyer, car $600 \times 10\% = 60$ €, alors son application sera d'1/3 par an

Le loyer mensuel sera augmenté la 1^{re} année de 16,67 € par mois (car $50 \text{ €} \times 1/3 = 16,67 \text{ €}$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois (car $50 \text{ €} \times 2/3 = 33,33 \text{ €}$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Pour un logement meublé, lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière), ou par le juge, ce nouveau loyer s'applique au contrat renouvelé. Mais, si la hausse est de plus de 10 %, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Si le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) inscrit dans le bail est **supérieur** au loyer de référence majoré, le **locataire** peut proposer au propriétaire (ou à l'agence immobilière) la diminution du loyer de base.

Les 2 conditions suivantes doivent être respectées :

Le locataire fait sa demande **au moins 5 mois** avant l'échéance du bail

Le loyer de référence majoré pris en considération est celui en vigueur à la date de la demande du locataire

Vous pouvez connaître le **loyer de référence majoré** à l'aide de ce **simulateur** :

Le locataire doit adresser sa demande écrite au propriétaire (ou à l'agence immobilière) :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice

Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La demande doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence majoré en vigueur à la date de la proposition du locataire

Si le propriétaire (ou l'agence immobilière) refuse, ou s'il ne répond pas au locataire, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) au plus tard **4 mois avant l'échéance du bail**.

Si aucun accord n'est trouvé en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection avant l'échéance du bail.

Attention

Si le locataire ne saisit pas le juge dans ce délai, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut le réviser.

- Territoire de Plaine Commune : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juin 2021)

Nouvelle mise en location après moins de 18 mois d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer.

Loyer de base

Le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans les cas suivants :

Lorsqu'il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

Lorsqu'il est sous-évalué

Lorsque des travaux d'amélioration ou de mise aux normes de décence ont été faits depuis le départ de l'ancien locataire

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

- Territoire de Plaine Commune : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juin 2021)

Le montant du nouveau loyer ne doit pas dépasser le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Toutefois, il peut être augmenté de la variation annuelle de l'IRL publié à la date de signature du nouveau bail, si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois.

Dans tous les cas, le nouveau loyer ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception. En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Attention

Le montant du loyer appliqué au dernier locataire doit être indiqué dans le bail.

- Territoire de Plaine Commune : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juin 2021)

Si le loyer pratiqué avec l'ancien locataire était sous-évalué, le nouveau loyer peut être augmenté.

Comment savoir si l'ancien loyer est sous-évalué ?

Vous pouvez estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir des loyers habituellement constatés pour des logements comparables, situés dans la même zone géographique. Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers en agglomération parisienne.

Comment fixer le nouveau loyer ?

Il faut respecter les 2 règles suivantes :

1^{re} règle, l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les montants suivants :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables

Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois

2^e règle, le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

Comment contester le nouveau loyer ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Territoire de Plaine Commune : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juin 2021)

Conditions

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire, si le propriétaire a financé des travaux.

Ces travaux peuvent être :

des travaux d'amélioration (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges)

ou des travaux de mise aux normes de décence.

Ces travaux doivent :

Avoir été réalisés (dans les parties communes ou privatives) depuis le départ du dernier locataire

Et être d'un montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer (hors charges).

Quel nouveau loyer fixer ?

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué au précédent locataire peut être augmenté :

d'un montant égal à 15 % du montant des travaux TTC,

dans la limite du loyer de référence majoré en vigueur à la signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

Comment contester la hausse ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Territoire de Plaine Commune : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juin 2021)

Quel nouveau loyer fixer ?

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire si des travaux d'amélioration ont été réalisés :

Depuis moins de 6 mois

Et pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Mais le nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

Comment contester le nouveau loyer ?

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception. En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Territoire de Plaine Commune : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juin 2021)

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, le **complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Nouvelle mise en location après 18 mois et plus d'inoccupation

Le loyer (hors charges) peut se composer de 2 éléments : le loyer de base et un complément de loyer .

Loyer de base

Le bail doit indiquer les montants suivants :

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer)

Le loyer de référence et le loyer de référence majoré en vigueur à la signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...).

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la signature du bail.

Vous pouvez connaître les loyers de référence à l'aide de ce simulateur :

- Territoire de Plaine Commune : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juin 2021)

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC), dans les 3 ans qui suivent la signature du bail.

Complément de loyer

Dans quels cas s'applique un complément de loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) peut appliquer un complément de loyer si les 2 conditions suivantes sont réunies :

Le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)

Le loyer de base (hors charges) est égal au loyer de référence majoré.

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

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement qui le justifient doivent être indiqués dans le bail.

Attention

Pour un bail signé depuis le 18 août 2022, **le complément de loyer est interdit** si le logement a **au moins 1 de ces caractéristiques** suivantes : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, DPE de classe F ou G, fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation), vis-à-vis à moins de 10 m, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur, problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois, installation électrique dégradée, mauvaise exposition de la pièce principale.

Comment contester le complément de loyer ?

Pour contester le complément de loyer, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans un **délai de 3 mois à partir de la date de signature** du bail. C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de prouver que le complément de loyer est justifié.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Mais si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il peut lui demander d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Questions – Réponses

- Logement à louer : que doit indiquer l'annonce immobilière ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Montant du loyer d'un logement appartenant à un propriétaire privé
- Paris : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Lille, Helleennes et Lomme : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Plaine Commune : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Lyon et Villeurbanne : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Est Ensemble : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Montpellier : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Bordeaux : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Pays basque : montant du loyer pour un bail d'habitation depuis le 25 novembre 2024

Pour en savoir plus

- Observatoire des loyers – Agglomération parisienne
Source : Ministère chargé du logement
- Observatoires des loyers – Réseau des observatoires locaux
Source : Ministère chargé du logement
- Interdiction de location et gel des loyers des passoires énergétiques
Source : Ministère chargé de l'environnement
- Lille, Helleennes et Lomme : arrêté préfectoral sur les loyers de référence du 1er avril 2024 au 31 mars 2025
Source : Agence de la transition écologique (Ademe)
- Lyon et Villeurbanne : loyers de référence de novembre 2024 à octobre 2025
Source : Métropole de Lyon

Où s'informer ?

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

Services en ligne

- Savoir si un logement est situé en zone tendue (préavis du locataire et encadrement des loyers)
Simulateur
- Paris : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2019)
Simulateur
- Paris : tester mon loyer (bail signé depuis juillet 2019)
Simulateur
- Lille, Hellemmes et Lomme : connaître les loyers de référence en vigueur du 1er avril 2025 au 31 mars 2026
Téléservice
- Lille, Hellemmes et Lomme : estimer les loyers de référence (bail signé depuis mars 2020)
Simulateur
- Territoire de Plaine Commune : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juin 2021)
Simulateur
- Lyon et Villeurbanne : tester mon loyer (bail signé depuis novembre 2021)
Simulateur
- Territoire d'Est Ensemble : estimer les loyers de référence
Simulateur
- Montpellier : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2022)
Outil de recherche
- Bordeaux : estimer les loyers de référence minoré et majoré
Outil de recherche
- Pays basque : estimer les loyers de référence pour un bail signé depuis le 25 novembre 2024
Simulateur

Et aussi...

- Montant du loyer d'un logement appartenant à un propriétaire privé
- Paris : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Lille, Hellemmes et Lomme : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Plaine Commune : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Lyon et Villeurbanne : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Est Ensemble : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Montpellier : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Bordeaux : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Pays basque : montant du loyer pour un bail d'habitation depuis le 25 novembre 2024

Textes de
référence

- Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 sur l'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (annexe)
Liste des communes soumises à l'encadrement des loyers (1er tableau en annexe du décret)
- Décret n°2015-650 du 10 juin 2015 sur les modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers
Encadrement des loyers en zone tendue
- Décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017 sur l'évolution de certains loyers (d'août 2017 au 31 juillet 2025)
Logement vacant pendant moins de 18 mois
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 17-2
Loyer sous-évalué : réévaluation au renouvellement du bail
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : article 140
Encadrement des loyers en cas d'arrêté préfectoral
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 17
Zonage à appliquer (I)
- Paris : arrêté préfectoral sur les loyers de référence depuis juillet 2024
- Plaine commune : arrêté préfectoral sur les loyers de référence depuis juin 2024
- Lyon et Villeurbanne : arrêté préfectoral sur les loyers de référence depuis novembre 2023
- Est Ensemble : arrêté préfectoral sur les loyers de référence depuis juin 2024
- Montpellier : arrêté préfectoral sur les loyers de référence depuis juillet 2024
- Bordeaux : arrêté préfectoral sur les loyers de référence depuis le 15 juillet 2024
- Pays Basque : arrêté préfectoral sur les loyers de référence majorés et minorés à partir du 25 novembre 2024
- Décret n° 2023-981 du 23 octobre 2023 fixant le périmètre du territoire de la communauté d'agglomération du Pays basque
- Décret n° 2023-1046 du 16 novembre 2023 fixant le périmètre du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale Grenoble-Alpes Métropole

