

Attestation de domicile

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

Loi sur le pouvoir d'achat : la révision des loyers plafonnée – 14 octobre 2022

Lorsque le bail le prévoit, le loyer du logement peut être révisé chaque année de la valeur de l'évolution annuelle de l' IRL .

Pour les révisions qui seront faites avec l'IRL publié à partir d'octobre 2022 et jusqu'en juillet 2023, la hausse sera plafonnée (3,5 % en métropole, de 2 % à 3,5 % en Corse, 2,5 % outre-mer).

C'est ce qu'indique l'article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 sur le pouvoir d'achat.

Le propriétaire d'un logement du secteur privé peut augmenter le loyer 1 fois par an (révision annuelle) si le bail le prévoit (clause de révision). Si le bail ne contient pas de clause de révision , le montant du loyer doit rester le même pendant toute la durée du bail. Par ailleurs, lorsque le propriétaire réalise des travaux d'amélioration à ses frais, il peut augmenter (ou majoré) exceptionnellement le loyer en cours de bail.

Le propriétaire d'un logement du secteur privé peut réviser le loyer 1 fois par an si une clause inscrite dans le bail le prévoit.

Attention

- En métropole, lorsque le bail est signé depuis le 24 août 2022 et concerne un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE), il est interdit d'en réviser le loyer.
- En Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et Mayotte, lorsque le bail est signé après le 1^{er} juillet 2024 et concerne un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE), il est interdit d'en réviser le loyer.

La date de révision est celle indiquée dans le bail. Si cette date n'est pas indiquée dans le bail, le propriétaire doit tenir compte de la date de la signature du bail.

Attention

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

Règle de calcul

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

Pour réviser le montant du loyer, il faut connaître 3 informations :

- Le montant du loyer hors charge (L)
- Le nouvel indice de référence des loyers (N), correspondant au trimestre de référence prévu dans le bail (si le bail ne le précise pas, c'est le trimestre du dernier IRL connu lors de la signature du bail)
- Le précédent indice de référence des loyers (P), correspondant au même trimestre, mais valable pour l'année précédente

Le calcul à effectuer est le suivante : **$(L \times N) / P = \text{nouveau loyer}$**

Il est possible d'utiliser ce calculateur :

Délai

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

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

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

Exemple

Si la date de révision du bail est le 13 mars 2021, le propriétaire peut réviser le bail jusqu'au 12 mars 2022.

Si la date de révision du bail est le 13 mars 2021, mais que le propriétaire n'en fait la demande que le 13 juin 2021, seuls les loyers perçus à partir de cette date peuvent être augmentés.

Contestation

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

Mise en demeure

Il est conseillé d'adresser au propriétaire un courrier recommandé avec accusé de réception.

Conciliation

En cas de refus (ou d'absence de réponse) de la part du propriétaire, il est possible d'engager une conciliation avec l'aide de la commission départementale de conciliation (CDC) ou d'un conciliateur de justice. Lorsque le montant du litige est inférieur ou égal à 5 000 €, cette conciliation est obligatoire pour pouvoir ensuite éventuellement saisir le juge.

Où s'adresser ?

Conciliateur de justice

La CDC doit être saisie par lettre recommandée avec accusé de réception.
Cette lettre doit être adressée à la CDC du département où est situé le logement concerné.

Où s'adresser ?

Commission départementale de conciliation

Où s'adresser ?

Conciliateur de justice

Saisir le juge

En cas de litige sur une révision annuelle de loyer, vous avez 1 an pour saisir le juge des contentieux de la protection à partir de la date de révision du loyer.

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

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

- Soit par une clause présente dans le contrat de location
- Soit par avenant intégré au contrat de location en cours de bail

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

Mais ces règles ne s'appliquent pas :

- En métropole, lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit depuis le 24 août 2022 et que le logement est classé F ou G (classe indiquée sur le DPE) après les travaux.
- Outre-mer, lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit après le 1^{er} septembre 2024 et que le logement est classé F ou G (classe indiquée sur le DPE) après les travaux.

Attention

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

Questions – Réponses

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

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

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

Pour en savoir plus

- Révision annuelle des loyers
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

Où s'informer ?

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

Services en ligne

- **Modèle de document** : [Contester le montant d'une révision de loyer en cours de bail](#)
- **Simulateur** : [Calculer la révision de son loyer](#)

[TOUS LES SERVICES EN LIGNE](#)

Et aussi...

- [Indice de référence des loyers \(IRL\)](#)
- [Loyer d'un logement social](#)

Textes de référence

- [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 17-1](#)
Augmentation annuelle et exceptionnelle
- [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7-1](#)
Augmentation non rétroactive
- [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 23-1](#)

Horaires d'ouverture de la Mairie

Lundi : 8h-12h / 13h30-19h
Mardi : 8h-12h / 13h30-17h30
Mercredi : 8h-12h / 13h30-17h30
Jeudi : 8h-12h / 13h30-17h30
Vendredi : 8h-12h / 13h30-16h30

Crédit photos : François Boisjoly, Chart Photography, Vincent Moncorgé, Ville de Saint Bonnet de Mure