

# LA REVISION DU LOYER

Article 17 et 15 de la loi du 6 juillet 1989

La loi du 6 juillet 1989 fixe les modalités de révision du loyer d'un logement loué vide par un propriétaire privé.

La révision du loyer peut être annuelle ou/et lors du renouvellement du bail\_ (article 17):

## LA REVISION ANNUELLE

La révision annuelle du loyer doit être prévue dans le bail.

La révision intervient chaque année à la date convenue dans le bail, ou si aucune date n'est précisée, à la date anniversaire du bail.

L'augmentation du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publiée chaque trimestre par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Si l'indice de référence ne figure pas dans le bail, l'indice retenu sera celui publié à la date de signature du contrat de location.

### ATTENTION :

- La révision n'est possible que si le contrat la prévoit.
- L'augmentation s'applique au loyer hors charge.
- Si votre bail contient une clause de révision des loyers, l'augmentation est automatique sans que votre bailleur soit obligé de vous informer. Si l'augmentation n'est pas appliquée chaque année, votre bailleur sera en droit de vous réclamer un rappel d'augmentation : il peut revenir 5 ans en arrière ! (art. 2224, C. civ.).
- Le nouveau bailleur d'un logement loué peut procéder à l'indexation rétroactive des loyers et en exiger le paiement au locataire, que depuis qu'il est propriétaire du bien. (cour d'appel de Paris, 6<sup>e</sup> ch., sect. B, 10 avril 1986)

## LA REVISION AU RENOUVELLEMENT DU BAIL

A la fin de votre bail, votre propriétaire peut vous proposer une augmentation de loyer si ce dernier est manifestement sous-évalué : article 17 c de la loi du 6 juillet 1989.

Il doit respecter la procédure suivante :

- Six mois avant la fin du bail, la proposition de nouveau loyer doit être adressée par courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice.
- L'augmentation est justifiée par 6 loyers de référence. Pour 4 d'entre eux, la durée du bail doit être inférieur à 3 ans.

- Les références doivent comporter le nom de la rue le numéro, le montant du loyer, la superficie réelle, les équipements collectifs présents... ;
- La proposition doit reproduire en intégralité l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989.
- La hausse de loyer s'appliquera par tiers (sur 3 ans) ou par sixième (sur 6 ans) si l'augmentation est supérieure à 10 %.

Le locataire a 2 mois pour répondre à compter de la date d'accuser de réception.

En cas de désaccord, la commission départementale de conciliation est saisie par le locataire ou le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. La commission doit se réunir dans le délai de 2 mois.

A défaut d'accord devant la commission, le juge du tribunal d'instance doit être saisi avant la fin du bail par le propriétaire ou le locataire, sinon le bail est reconduit au même montant de loyer éventuellement réévalué en fonction de la clause de révision des loyers.

### Où peut-on se procurer des références de loyer ?

Vous pouvez vous adresser auprès d'agents immobiliers, d'associations de propriétaires ou de locataires, ou contacter l'ADIL qui peut vous orienter

## AUGMENTATION EXCEPTIONNELLE DU LOYER

A la signature du bail, lorsque le bailleur et le locataire sont d'accord sur la réalisation par le propriétaire de travaux d'amélioration, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe l'augmentation de loyer consécutive à ces travaux.

### Un outil pour vous aider à calculer la révision votre loyer suivant l'IRL :

<http://www.anil.org/outils-de-calcul/revision-de-loyer/>