



Loyer sous-évalué d'un logement : hausse au renouvellement du bail

Vérfié le 04 août 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Quelle que soit la commune où est situé le logement, le loyer peut être réévalué au moment du renouvellement du bail si son montant est manifestement sous-évalué par rapport aux prix du marché. La procédure à appliquer diffère selon que la commune est ou non située en *zone tendue*. Attention, la ville de Paris fait l'objet d'une procédure spécifique depuis juillet 2019. Il en est de même pour les villes de Lille, Hellemmes et Lomme depuis mars 2020.

Pour savoir si votre commune est ou non dans une zone tendue :

Vérfier si un logement est situé en zone tendue

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au simulateur ↗

(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>)

En zone tendue (cas général)

Démarche auprès du locataire

Si le propriétaire estime que le loyer du logement loué vide est manifestement sous-évalué, il peut proposer au locataire un nouveau loyer plus élevé.

Nouveau loyer

La sous-évaluation du loyer est estimée par comparaison avec des loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

Ces logements doivent être situés :

- soit dans le même groupe d'immeubles,
- soit dans un autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Le propriétaire doit identifier :

- au moins 6 loyers si la commune fait partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants,
- au moins 3 loyers dans une autre zone géographique.

Au moins deux tiers de ces références doivent correspondre à des locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataires depuis au moins 3 ans.

Chaque référence doit indiquer les informations suivantes :

- Nom de la rue
- Indication partielle du numéro de l'immeuble (par dizaine),
- Qualité et époque de construction de l'immeuble
- Étage du logement et présence éventuelle d'un ascenseur
- Surface habitable du logement et le nombre de ses pièces habitables
- Existence d'annexes éventuelles
- État d'équipement, notamment présence d'eau courante, WC intérieur, salle d'eau, chauffage
- Période de construction de l'immeuble
- Indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis au moins 3 ans
- Montant du loyer mensuel hors charges effectivement exigé

Cas général

Certaines références (période de construction d'un immeuble, typologie des logements...) peuvent être obtenues auprès du réseau des [observatoires locaux des loyers](https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm) ↗ (<https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>).

Département 78, 91, 92, 93 ou 94

Certaines références (période de construction d'un immeuble, typologie des logements...) peuvent être obtenues auprès :

- du réseau des [observatoires locaux des loyers](https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm) ↗ (<https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>)

- ou le [réseau des observatoires locaux des loyers](https://www.observatoire-des-loyers.vijf.be/observatoire-des-loyers/) (<https://www.observatoire-des-loyers.vijf.be/observatoire-des-loyers/>)
- ou de l'[observatoire des loyers de l'agglomération parisienne \(Olap\)](http://www.observatoire-des-loyers.fr/) (<http://www.observatoire-des-loyers.fr/>)

Limites

Le nouveau loyer proposé doit être calculé à partir des loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

Toutefois, l'augmentation proposée ne doit pas dépasser la plus élevée des 2 limites suivantes :

- 50 % de la différence entre le loyer qui correspondrait aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au locataire avant le renouvellement du bail (éventuellement [révisé](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311>) si cela n'a pas été fait),
- une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des [travaux d'amélioration](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45485) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45485>) ou de mise aux normes réalisés depuis le dernier renouvellement du contrat de location si le montant de ces travaux équivaut au minimum à celui de la dernière année de loyer.

Exemple : si les travaux s'élèvent à 4 000 € TTC pour un loyer mensuel de 300 € (soit 3 600 € annuels), le loyer mensuel peut être majoré de 4 000 € X 15 %, soit 600 € / 12 = 50 €.

S'agissant d'un logement vide, cette hausse étant supérieure à 10% du loyer mensuel (300 X 10 % = 30 €), son application sera étalée sur 6 ans.

Le loyer sera réévalué de 1/6 par an, soit une hausse la 1^{ère} année de 8,33 € par mois ((600 X 1 / 6) / 12), la 2^e année de 16,67 € par mois ((600 X 2 / 6) / 12), puis les années suivantes, de respectivement 25 € par mois, 33,33 € par mois, 41,67 € par mois, 50 € par mois.

Procédure

Pour réévaluer le loyer, le propriétaire doit en faire la proposition à son locataire en respectant certaines conditions de forme et de délai.

Le propriétaire doit faire cette proposition au moins 6 mois avant le terme du contrat de bail.

Il doit adresser sa demande :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- ou par acte d'huissier,
- ou par remis en main propre contre récépissé ou émargement.

▲ Attention : le délai court à partir du jour de la réception de la lettre recommandée par le locataire, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre au locataire.

La proposition de réévaluation doit :

- contenir [le texte intégral de l'article 17-2 de la loi de 1989](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028778233&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028778233&cidTexte=LEGITEXT000006069108>) recopié (sinon la proposition n'est pas valable),
- et indiquer le montant du nouveau loyer proposé, ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

▲ Attention : lorsque le propriétaire propose le renouvellement du bail avec un loyer réévalué, il n'a pas le droit de donner son préavis au locataire pour le même terme du bail, car cela reviendrait à forcer la main du locataire voulant rester dans le logement.

Réponse du locataire

Accord

Pour accepter la proposition d'augmentation du propriétaire, le locataire doit lui faire parvenir son accord écrit au plus tard 4 mois avant la fin du bail.

Les règles d'application de la hausse du loyer sont fonction du type de logement loué.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Logement vide

Au renouvellement du bail, le nouveau loyer n'est pas immédiatement applicable. La hausse doit être appliquée progressivement, par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel selon la durée du nouveau bail.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial et que la durée du nouveau bail est inférieure à 6 ans, alors la hausse s'applique par 1/6 annuel pendant ce bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple : si le bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € et la hausse à appliquer est de 50 € mensuels :

- Cette hausse est inférieure à 10 % du loyer, car 600 X 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 (50 € X 1 / 3), puis la 2^e année de 33,33 € par mois (50 € X 2 / 3), et la 3^e année de 50 € par mois.

Logement meublé

La hausse du loyer s'applique au contrat renouvelé.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Refus ou absence de réponse


Le locataire peut refuser l'augmentation proposée. Pour cela, il doit envoyer un courrier au propriétaire, au plus tard 4 mois avant la fin du bail.

Contester l'augmentation de loyer au renouvellement du bail

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

À envoyer en recommandé avec accusé de réception

Accéder au
modèle de document
(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31943>)

 **À noter** : l'absence de réponse de la part du locataire vaut refus.

En cas de refus ou d'absence de réponse du locataire, l'augmentation proposée par le propriétaire ne peut pas être appliquée au renouvellement du bail.

Recours

Si le locataire refuse ou ne répond pas au plus tard 4 mois avant le terme du contrat, le propriétaire (ou le locataire) peut saisir la commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) (CDC) pour trouver un accord sur le prix.

Saisine de la commission de conciliation

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Vous êtes propriétaire

Saisir la commission de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer (bailleur)

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

À envoyer en lettre recommandée avec accusé de réception

Accéder au
modèle de document
(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11457>)

Devant la commission, le locataire peut contester l'augmentation proposée en se référant aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

Vous êtes locataire

Saisir la commission de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer (locataire)

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

À envoyer en Lettre recommandée avec accusé de réception

Accéder au
modèle de document
(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R42340>)

Devant la commission, vous pouvez contester l'augmentation proposée en vous référant aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

La commission dispose de 2 mois pour rendre son avis.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

En cas d'accord

Logement vide

Au renouvellement du bail, le nouveau loyer n'est pas immédiatement applicable. La hausse doit être appliquée progressivement, par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel selon la durée du nouveau bail.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial et que la durée du nouveau bail est inférieure à 6 ans, alors la hausse s'applique par 1/6 annuel pendant ce bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple : si le bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € 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 ($50 \text{ €} \times 1 / 3$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois ($50 \text{ €} \times 2 / 3$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Logement meublé

La hausse du loyer s'applique au contrat renouvelé.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

En cas de désaccord

Le propriétaire (ou le locataire) peut saisir le juge des contentieux de la protection à la condition de le faire avant le terme du bail.

➡ **À savoir** : si le juge n'est pas saisi dans ce délai, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé (si la révision n'a pas eu lieu au cours des 12 derniers mois).

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Saisine du juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la commission départementale de conciliation, le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement peut être saisi avant le terme du bail.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Le juge est saisi avant le terme du bail

Logement vide

Au renouvellement du bail, le nouveau loyer n'est pas immédiatement applicable. La hausse doit être appliquée progressivement, par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel selon la durée du nouveau bail.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial et que la durée du nouveau bail est inférieure à 6 ans, alors la hausse s'applique par 1/6 annuel pendant ce bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple : si le bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € 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 ($50 \text{ €} \times 1 / 3$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois ($50 \text{ €} \times 2 / 3$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Logement meublé

La hausse du loyer s'applique au contrat renouvelé.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Le juge n'a pas été saisi avant le terme du bail

Au-delà de ce délai, il n'est plus possible de saisir le juge.

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la commission départementale de conciliation et jusqu'au terme du contrat, le bail est alors reconduit aux conditions antérieures de loyer (dernier loyer, éventuellement révisé, si la révision n'a pas eu lieu au cours des 12 derniers mois).

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Démarche auprès du locataire

Au moins 6 mois avant le terme du bail, le propriétaire informe le locataire du nouveau loyer (hors charges et complément de loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)). Le nouveau loyer du logement (loué vide ou meublé) ne doit pas être supérieur au loyer de référence minoré en vigueur au moment où le propriétaire informe le locataire.

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à Paris (bail signé depuis juillet 2019)

Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) Ile-de-France

Accéder au simulateur ↗

(<http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>)

➔ **À savoir** : lorsque le propriétaire engage une action de réévaluation de loyer, il ne peut pas donner son préavis (congé) au locataire pour le terme du bail.

La notification doit être adressée au locataire :

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception,
- soit par acte d'huissier,
- soit remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La notification rédigée par le propriétaire doit :

- comprendre l'intégralité de l'[article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037642425&cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id) ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037642425&cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id>),
- indiquer le nouveau montant du loyer proposé et le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

Réponse du locataire

Accord

Pour accepter la proposition d'augmentation du propriétaire, le locataire doit lui faire parvenir son accord écrit au plus tard 4 mois avant la fin du bail.

Les règles d'application de la hausse du loyer sont fonction du type de logement loué.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Logement vide

Au renouvellement du bail, le nouveau loyer n'est pas immédiatement applicable. La hausse doit être appliquée progressivement, par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel selon la durée du nouveau bail.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial et que la durée du nouveau bail est inférieure à 6 ans, alors la hausse s'applique par 1/6 annuel pendant ce bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple : si le bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € 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 ($50 \text{ €} \times 1 / 3$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois ($50 \text{ €} \times 2 / 3$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Logement meublé

La hausse du loyer s'applique au contrat renouvelé.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Refus ou absence de réponse

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer. Il doit pour cela fournir au propriétaire, au plus tard 4 mois avant la fin du bail, 6 références de loyer de logements comparables.

Ces logements doivent être 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](http://www.observatoire-des-loyers.fr/) ↗ (<http://www.observatoire-des-loyers.fr/>).

 **À noter** : l'absence de réponse de la part du locataire au plus tard 4 mois avant le terme du bail vaut refus.

En cas de refus ou d'absence de réponse du locataire, l'augmentation proposée par le propriétaire ne peut pas être appliquée au renouvellement du bail.

Recours

Saisine de la commission de conciliation

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>). Cette saisine est indispensable pour pouvoir ensuite saisir, en cas d'échec de la conciliation, le juge.

Saisine du juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la commission départementale de conciliation, le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement peut être saisi avant le terme du bail.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Le juge est saisi avant le terme du bail

Logement vide

Au renouvellement du bail, le nouveau loyer n'est pas immédiatement applicable. La hausse doit être appliquée progressivement, par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel selon la durée du nouveau bail.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial et que la durée du nouveau bail est inférieure à 6 ans, alors la hausse s'applique par 1/6 annuel pendant ce bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple : si le bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € 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 ($50 \text{ €} \times 1 / 3$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois ($50 \text{ €} \times 2 / 3$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Logement meublé

La hausse du loyer s'applique au contrat renouvelé.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Le juge n'a pas été saisi avant le terme du bail.

Au-delà de ce délai, il n'est plus possible de saisir le juge.


Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la commission départementale de conciliation et jusqu'au terme du contrat, le bail est alors reconduit aux conditions antérieures de loyer (dernier loyer, éventuellement révisé, si la révision n'a pas eu lieu au cours des 12 derniers mois).

À Lille

Démarche auprès du locataire

Au moins 6 mois avant le terme du bail, le propriétaire informe le locataire du nouveau loyer (hors charges *et complément de loyer* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)). Le nouveau loyer du logement (loué vide ou meublé) ne doit pas être supérieur au loyer de référence minoré en vigueur au moment où le propriétaire informe le locataire.

Calculer le loyer de référence d'un logement à Lille, Hellemmes ou Lomme (bail signé depuis mars 2020)

Accéder au
formulaire 

(<https://ssilab-ddtm-encadrement-loyers-33.webself.net/accueil>)

 **À savoir :** lorsque le propriétaire engage une action de réévaluation de loyer, il ne peut pas donner son préavis (congé) au locataire pour le terme du bail.

La notification doit être adressée au locataire :

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception,
- soit par acte d'huissier,
- soit remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La notification rédigée par le propriétaire doit :

- comprendre l'intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018 [\(https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037642425&cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id\)](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037642425&cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id) ,
- indiquer le nouveau montant du loyer proposé et le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

Réponse du locataire

Accord

Pour accepter la proposition d'augmentation du propriétaire, le locataire doit lui faire parvenir son accord écrit au plus tard 4 mois avant la fin du bail.

Les règles d'application de la hausse du loyer sont fonction du type de logement loué.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Logement vide

Au renouvellement du bail, le nouveau loyer n'est pas immédiatement applicable. La hausse doit être appliquée progressivement, par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel selon la durée du nouveau bail.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial et que la durée du nouveau bail est inférieure à 6 ans, alors la hausse s'applique par 1/6 annuel pendant ce bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple : si le bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € 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 ($50 \text{ €} \times 1 / 3$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois ($50 \text{ €} \times 2 / 3$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Logement meublé

La hausse du loyer s'applique au contrat renouvelé.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Refus ou absence de réponse

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer. Il doit pour cela fournir au propriétaire, au plus tard 4 mois avant la fin du bail, 6 références de loyer de logements comparables.

Ces logements doivent être 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 loyer sont consultables sur le [site des observatoires des loyers](https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm) [\(https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm\)](https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm) .

 **À noter :** l'absence de réponse de la part du locataire au plus tard 4 mois avant le terme du bail vaut refus.

En cas de refus ou d'absence de réponse du locataire, l'augmentation proposée par le propriétaire ne peut pas être appliquée au renouvellement du bail.

Recours

Saisine de la commission de conciliation

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](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) [\(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) . Cette saisine est indispensable pour pouvoir ensuite saisir, en cas d'échec de la conciliation, le juge.

Saisine du juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la commission départementale de conciliation, le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement peut être saisi avant le terme du bail.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Le juge est saisi avant le terme du bail

Logement vide

Au renouvellement du bail, le nouveau loyer n'est pas immédiatement applicable. La hausse doit être appliquée progressivement, par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel selon la durée du nouveau bail.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial et que la durée du nouveau bail est inférieure à 6 ans, alors la hausse s'applique par 1/6 annuel pendant ce bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple : si le bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € 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 ($50 \text{ €} \times 1 / 3$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois ($50 \text{ €} \times 2 / 3$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Logement meublé

La hausse du loyer s'applique au contrat renouvelé.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Le juge n'a pas été saisi avant le terme du bail.

Au-delà de ce délai, il n'est plus possible de saisir le juge.

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la commission départementale de conciliation et jusqu'au terme du contrat, le bail est alors reconduit aux conditions antérieures de loyer (dernier loyer, éventuellement révisé, si la révision n'a pas eu lieu au cours des 12 derniers mois).

Dans une autre commune

Hors les [communes situées en zone tendue](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131>), il est possible de réévaluer le loyer sous-évalué d'un logement loué vide, à condition de respecter une procédure précise.

Le loyer de certains logements loués vides ne peuvent toutefois pas être réévalués selon cette procédure : les logements *loi de 1948*, les logements conventionnés par l'Anah, les logements HLM, les sous-locations et les locations de tourisme.

Proposition du propriétaire

Si le propriétaire estime que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer au locataire un nouveau loyer plus élevé.

Nouveau loyer proposé

Le nouveau loyer proposé doit être calculé à partir des loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

Ces logements doivent être situés :

- soit dans le même groupe d'immeubles,
- soit dans un autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Le propriétaire doit fournir :

- au moins 6 loyers dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants,
- au moins 3 loyers dans les autres zones géographiques.

Au moins deux tiers de ces références doivent correspondre à des locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataires depuis au moins 3 ans.

Chaque référence doit mentionner :

- le nom de la rue,
- l'indication partielle du numéro de l'immeuble (par dizaine),
- la qualité et l'époque de construction de l'immeuble,
- l'étage du logement et la présence éventuelle d'un ascenseur,
- la surface habitable du logement et le nombre de ses pièces habitables,
- l'existence d'annexes éventuelles,
- son état d'équipement, notamment présence d'eau courante, de WC intérieur, de salle d'eau, de chauffage,
- la période de construction de l'immeuble,
- l'indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis au moins 3 ans,
- le montant du loyer mensuel hors charges effectivement exigé.

Cas général

Certaines références (période de construction d'un immeuble, typologie des logements...) peuvent être obtenues auprès du réseau des [observatoires locaux des loyers](https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm) (https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm).

Agglomération parisienne

Certaines références (période de construction d'un immeuble, typologie des logements...) peuvent être obtenues auprès :

- du réseau des [observatoires locaux des loyers](https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm) (https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm)
- ou de l'[observatoire des loyers de l'agglomération parisienne \(OLAP\)](http://www.observatoire-des-loyers.fr/) (http://www.observatoire-des-loyers.fr/)

Procédure

Pour réévaluer le loyer, le propriétaire doit en faire la proposition à son locataire dans les formes et dans les délais.

Le propriétaire doit faire cette proposition au moins 6 mois avant le terme du contrat de bail.

Il doit adresser sa demande :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- ou par acte d'huissier,
- ou par remis en main propre contre récépissé ou émargement.

▲ Attention : le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

La proposition de réévaluation doit :

- contenir le [texte intégral de l'article 17-2 de la loi de 1989](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028778233&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028778233&cidTexte=LEGITEXT000006069108) recopié (sinon la proposition n'est pas valable),
- et indiquer le montant du nouveau loyer proposé, ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

▲ Attention : lorsque le propriétaire propose au locataire le renouvellement du bail avec un loyer réévalué, il n'a pas le droit de donner congé au locataire pour le même terme du bail, ce qui reviendrait à forcer la main du locataire voulant rester dans les murs.

Réponse du locataire

Accord

Pour accepter la proposition d'augmentation du propriétaire, le locataire doit lui faire parvenir son accord écrit au plus tard 4 mois avant la fin du bail.

Dans ce cas, la réévaluation du loyer est acquise par accord entre les parties.

Les règles d'application de la hausse du loyer sont fonction du type de logement loué.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Logement vide

Au renouvellement du bail, le nouveau loyer n'est pas immédiatement applicable. La hausse doit être appliquée progressivement, par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel selon la durée du nouveau bail.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial et que la durée du nouveau bail est inférieure à 6 ans, alors la hausse s'applique par 1/6 annuel pendant ce bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple : si le bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € 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 ($50 \text{ €} \times 1 / 3$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois ($50 \text{ €} \times 2 / 3$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Logement meublé

La hausse du loyer s'applique au contrat renouvelé.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.


Refus ou absence de réponse

Le locataire peut refuser l'augmentation proposée. Pour cela, il doit envoyer un courrier à son propriétaire, au plus tard 4 mois avant la fin du bail.

Contester l'augmentation de loyer au renouvellement du bail

À envoyer en recommandé avec accusé de réception

Accéder au
modèle de document
(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31943>)

 **À noter** : l'absence de réponse de la part du locataire vaut refus.

En cas de refus ou d'absence de réponse du locataire, l'augmentation proposée par le propriétaire ne peut pas être appliquée au renouvellement du bail.

Recours

Si le locataire refuse ou ne répond pas au plus tard 4 mois avant le terme du contrat, le propriétaire (ou le locataire) doit saisir la commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) (CDC) pour trouver un accord sur le prix.

Saisine de la commission de conciliation

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Vous êtes propriétaire

Saisir la commission de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer (bailleur)

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

À envoyer en lettre recommandée avec accusé de réception

Accéder au
modèle de document
(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11457>)

Devant la commission, le locataire peut contester l'augmentation proposée en se référant aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

Vous êtes locataire

Saisir la commission de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer (locataire)

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

À envoyer en Lettre recommandée avec accusé de réception

Accéder au
modèle de document
(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R42340>)

La commission dispose de 2 mois pour rendre son avis.

Les règles d'application de la hausse du loyer sont fonction du type de logement loué.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Logement vide

Au renouvellement du bail, le nouveau loyer n'est pas immédiatement applicable. La hausse doit être appliquée progressivement, par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel selon la durée du nouveau bail.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial et que la durée du nouveau bail est inférieure à 6 ans, alors la hausse s'applique par 1/6 annuel pendant ce bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple : si le bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € 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 ($50 \text{ €} \times 1 / 3$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois ($50 \text{ €} \times 2 / 3$), et la 3^e

année de 50 € par mois.

Logement meublé

La hausse du loyer s'applique au contrat renouvelé.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Saisine du juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la commission départementale de conciliation, le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement peut être saisi, à la condition de le faire avant le terme du bail.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Le juge est saisi avant le terme du bail

Logement vide

Au renouvellement du bail, le nouveau loyer n'est pas immédiatement applicable. La hausse doit être appliquée progressivement, par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel selon la durée du nouveau bail.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial et que la durée du nouveau bail est inférieure à 6 ans, alors la hausse s'applique par 1/6 annuel pendant ce bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple : si le bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € 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 ($50 \text{ €} \times 1 / 3$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois ($50 \text{ €} \times 2 / 3$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Logement meublé

La hausse du loyer s'applique au contrat renouvelé.






Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial, elle s'applique par 1/3 annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Le juge n'a pas été saisi avant le terme du bail.

Au-delà de ce délai, il n'est plus possible de saisir le juge.

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la commission départementale de conciliation et jusqu'au terme du contrat, le bail est alors reconduit aux conditions antérieures de loyer (éventuellement révisé selon l'IRL).

Textes de référence

- Décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017 sur l'évolution de certains loyers d'août 2017 au 31 juillet 2021 (nouvelle location ou renouvellement de bail) 
(<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000035315236>)
Règles en zone tendue (cas général) : logement vide et meublé
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : article 140 
(<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037642425&cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id>)
Règles en zone tendue avec arrêté préfectoral : logement vide et meublé
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 17-2  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028778233&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Règles en zone non tendue : logement vide
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-9  (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000031009714&cidTexte=JORFTEXT000000509310>)
Règles en zone non tendue : logement meublé
- Décret n°90-780 du 31 août 1990 relatif à la réévaluation de loyer (à la hausse ou à la baisse)  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000717102&fastPos=28&fastReqlId=1477499235&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte>)
Caractéristiques des références à fournir
- Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823>)
Liste des communes en zone tendue
- Paris : arrêté préfectoral fixant les loyers de référence majorés et minorés à partir de juillet 2020  (http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/raa_04_06_2020_ap_encadrement_des_loyers.pdf)
- Lille : arrêté préfectoral fixant les loyers de référence majorés et minorés depuis mars 2020 (PDF - 6.1 MB) 
(<http://www.nord.gouv.fr/content/download/66917/415693/file/Recueil%20N%C2%B028%20special%20du%2030%20janvier%202020.pdf>)

Services en ligne et formulaires

- Vérifier si un logement est situé en zone tendue (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131>)
Simulateur

- Estimer les loyers de référence pour un logement situé à Paris (bail signé depuis juillet 2019) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46641>)
Simulateur
- Calculer le loyer de référence d'un logement à Lille, Hellemmes ou Lomme (bail signé depuis mars 2020) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R55687>)
Formulaire
- Tester mon loyer à Lille, Hellemmes et Lomme (bail signé depuis mars 2020) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R55682>)
Formulaire
- Contester l'augmentation de loyer au renouvellement du bail (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31943>)
Modèle de document
- Saisir la commission de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer (bailleur) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11457>)
Modèle de document
- Saisir la commission de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer (locataire) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R42340>)
Modèle de document

Pour en savoir plus

- Observatoires des loyers - Réseau des observatoires locaux [↗](https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm) (<https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>)
Ministère chargé du logement
- Observatoire des loyers - Agglomération parisienne [↗](http://www.observatoire-des-loyers.fr/) (<http://www.observatoire-des-loyers.fr/>)
Ministère chargé du logement
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 17-2 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028778233&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028778233&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Legifrance