



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

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

Vérfifié le 27 janvier 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)


Lorsque le loyer est sous-évalué par rapport aux prix du marché, le propriétaire du logement peut l'augmenter au moment du renouvellement du bail. Les démarches à réaliser diffèrent selon que la commune est ou non située en *zone tendue*.

▲ Attention : les villes de [Paris](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34407) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34407>), [Lille \(Hellemmes et Lomme\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34408) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34408>) font l'objet d'une procédure particulière qui n'est pas présentée ici.

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

Vérifier 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>)

Le loyer de certains logements doit respecter d'autres règles : logement [loi de 1948](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219>), logement [conventionné par l'Anah \(hors conventions à loyer intermédiaire\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2541) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2541>), logement [HLM](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1317) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1317>), [meublé de tourisme](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2315) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2315>), sous-location.

Commune en zone tendue

Critère de performance énergétique

Le propriétaire peut augmenter le loyer au renouvellement du bail, si le logement respecte un critère de performance énergétique. La consommation du logement en énergie primaire doit être inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an. Un [diagnostic de performance énergétique](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>) datant de moins de 4 ans doit en attester.

Démarche du propriétaire

Estimer la sous-évaluation

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

Si la commune fait partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants, le propriétaire doit identifier au moins 6 loyers.

Si la commune est dans une autre zone géographique, le propriétaire doit identifier au moins 3 loyers.

Au moins 2 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 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 que 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 de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) [↗ \(http://www.observatoire-des-loyers.fr/\)](http://www.observatoire-des-loyers.fr/).

Calculer le nouveau loyer

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^{re} 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.

Proposition au locataire

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 la fin du bail.

Il doit adresser sa demande au locataire de l'une des façons suivantes :

- Lettre recommandée avec demande d'avis de réception
- Acte d'huissier
- Remise 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 les informations suivantes :

- Texte intégral de l'article 17-2 de la loi de 1989 [↗ \(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/) recopié (sinon la proposition n'est pas valable)
- Montant du nouveau loyer proposé et 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 la fin du bail en cours. Car cela reviendrait à forcer la main du locataire voulant rester dans le logement.

Réponse du locataire

🔔 Rappel : 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 la fin du bail en cours. Car cela reviendrait à forcer la main du locataire voulant rester dans le logement.

Accord du locataire

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 dépendent 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 :

Pour un 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 du locataire

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 courrier recommandé avec accusé de réception

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


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

Contester l'augmentation de loyer au renouvellement du bail

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

À envoyer en courrier recommandé avec accusé de réception

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

 **A noter** : l'absence de réponse de la part du locataire vaut refus. L'augmentation proposée par le propriétaire ne peut pas être appliquée au renouvellement du bail.

Recours

Saisir la commission de conciliation

Si le locataire refuse ou ne répond pas au plus tard 4 mois avant la fin du bail, 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 montant du loyer. Cette démarche est indispensable pour pouvoir ensuite saisir, si nécessaire, le juge.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Vous êtes propriétaire

Propriétaire : saisir la commission départementale de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer

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>)

Vous êtes locataire

Locataire : saisir la commission départementale de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer

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

La commission dispose de 2 mois pour rendre son avis.

En cas d'accord sur l'augmentation du loyer, un nouveau loyer s'applique au renouvellement du bail.

Les règles d'application de la hausse du loyer dépendent 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 :

Pour un 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.

Saisir le juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la commission, le propriétaire (ou le locataire) peut saisir le juge des contentieux de la protection, à la condition de le faire avant la fin 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 la fin 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 :

Pour un 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 € 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.

Le juge n'a pas été saisi avant la fin 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'à la fin du bail, 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).

Commune d'une autre zone

Démarche du propriétaire

Estimation du nouveau loyer

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

Dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants, le propriétaire doit fournir au moins 6 loyers.

Dans les autres zones géographiques, le propriétaire doit fournir au moins 3 loyers.

Au moins 2 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 les éléments suivants :

- 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 nombre de ses pièces habitables
- Existence d'annexes éventuelles
- État d'équipement du logement, notamment présence d'eau courante, de WC intérieur, de salle d'eau, de chauffage
- Période de construction de l'immeuble
- Indication de l'occupation des lieux depuis au moins 3 ans par le locataire
- 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/). [Observatoire des loyers - Agglomération parisienne](http://www.observatoire-des-loyers.fr/) (http://www.observatoire-des-loyers.fr/)

Proposition au locataire

Le propriétaire doit faire sa proposition au moins 6 mois avant la fin du contrat de location (bail).

Il doit adresser sa proposition au locataire de l'une des façons suivantes :

- Lettre recommandée avec demande d'avis de réception
- Acte d'huissier
- Remise en main propre au locataire contre récépissé ou émargement

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.

Le texte de la proposition doit contenir les informations suivantes :

- [Texte intégral de l'article 17-2 de la loi de 1989](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/) recopié (sinon la proposition n'est pas valable)

- Montant du nouveau loyer proposé et 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 la fin du bail en cours. Car cela reviendrait à forcer la main du locataire voulant rester dans les murs.

Réponse du locataire

🔔 Rappel : 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 la fin du bail en cours. Car cela reviendrait à forcer la main du locataire voulant rester dans les murs.

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 dépendent 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 :

Pour un 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

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

À envoyer en courrier recommandé avec accusé de réception

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

📝 A 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 la fin du bail, 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.

Saisir la commission de conciliation

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Vous êtes propriétaire

Propriétaire : saisir la commission départementale de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer

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

Locataire : saisir la commission départementale de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer

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 dépendent 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 :

Pour un 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 $600 \times 10 \% = 60 \text{ €}$, 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.

Saisir le 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. Mais à la condition de le faire avant la fin 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 la fin 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 :

Pour un 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 la fin 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'à la fin du bail, le bail est alors reconduit aux conditions antérieures de loyer (éventuellement révisé selon l'IRL).

Textes de loi et références

- 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/loda/id/JORFTEXT000035315236/)
(<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000035315236/>)
Règles en zone tendue (sans arrêté préfectoral) : logement vide et meublé
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 17-2 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/)
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=JORFTEXT00000509310) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000031009714&cidTexte=JORFTEXT00000509310>)
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) [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000717102/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000717102/>)
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 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027399823/)
(<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027399823/>)
Liste des communes en zone tendue

Services en ligne et formulaires

- Vérifier si un logement est situé en zone tendue (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131>)
Simulateur
- Contester l'augmentation de loyer au renouvellement du bail (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31943>)
Modèle de document
- Propriétaire : saisir la commission départementale de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11457>)
Modèle de document
- Locataire : saisir la commission départementale de conciliation d'une demande de réévaluation de loyer (<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 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/)
Legifrance