



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

Français ▼

En quoi consiste l'encadrement des loyers ?

Vérfié le 01 juin 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Montant du loyer d'un logement appartenant à un propriétaire privé \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310)

L'encadrement des loyers interdit au propriétaire de fixer un loyer supérieur à un montant maximum. Il ne s'applique que dans les communes situées *en zone tendue*. Dans certaines de ces communes, le propriétaires doit respecter des règles encore plus strictes. C'est le cas des villes de Paris, Lille (Hellemmes, Lomme) et, depuis le 1^{er} juin 2021, des villes appartenant à *Plaine commune* en Seine-Saint-Denis (Aubervilliers, La Courneuve, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse).

Pour savoir si votre commune est située en 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>)

Zone tendue

Certains logements sont exclus de l'encadrement des loyers, mais sont soumis à des règles spécifiques : 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>), sous-location.

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.

Renouvellement de bail

Lorsque le loyer est sous-évalué par rapport au prix du marché, il est possible d'en augmenter le montant au renouvellement du bail.

Pour cela, le logement doit respecter un critère de performance énergétique et le propriétaire doit effectuer une [procédure spécifique \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312).

Nouvelle mise en location

Lorsque le logement est remis en location (nouveau bail au nom d'un nouveau locataire), les règles à respecter dépendent du délai pendant lequel le logement est resté non-loué (plus ou moins de 18 mois).

Le logement a été loué au cours des derniers 18 mois

Le loyer appliqué à l'ancien locataire ne peut pas être augmenté, [sauf dans les cas suivants \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310) :

- Lorsque le loyer n'a pas été révisé au cours des 12 derniers mois
- Lorsque certains travaux ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire et que le logement respecte un critère de performance énergétique
- Lorsque le loyer est sous-évalué et que le logement respecte un critère de performance énergétique

Logement non loué pendant plus de 18 mois

Le propriétaire peut fixer librement le montant du loyer qu'il souhaite appliquer.

Paris

À Paris, le loyer d'un logement dont le bail est signé ou renouvelé après le 30 juin 2019 est encadré par des loyers de référence. Ces montants varient selon le type de la location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement.

Certains logements sont exclus de l'encadrement des loyers, mais sont soumis à des règles spécifiques : logement loi de 1948 (<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>), logement HLM (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1317>), meublé de tourisme (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2315>), sous-location.

1re mise en location

Loyer de base

Montant du loyer de base

Le *loyer de base* (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) :

- Ne doit pas dépasser le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail
- Doit être inscrit dans le bail

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à Paris

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/>)

Si le *loyer de base* dépasse le *loyer de référence majoré*, le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire (*action en diminution de loyer*).

Cette proposition doit être adressée au propriétaire :

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- Soit par acte d'huissier
- Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement

La proposition rédigée par le locataire doit contenir les éléments suivants :

- Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018 ↗
(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)
- Montant du loyer proposé et le *loyer de référence majoré* ayant servi à le déterminer

Loyer de référence et loyer de référence majoré

Le *loyer de référence* et le *loyer de référence majoré*, correspondant à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces, ...), doivent être mentionnés dans le bail.

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à Paris

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/>)

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une *mise en demeure* de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception du courrier du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le *juge des contentieux de la protection* du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Où s'adresser ?

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

Complément de loyer

Principe

Le propriétaire peut appliquer un complément de loyer :

- Lorsque le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort),
- **Et** à condition que le loyer de base (hors charges) soit au niveau du loyer de référence majoré.

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal à la somme du loyer de base et du complément de loyer.

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

Contestation

Le locataire peut contester le complément de loyer en saisissant préalablement la [commission départementale de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dans un délai de 3 mois à partir de la date de signature du bail. C'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié.

- Si la commission de conciliation parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.
- Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la commission pour demander, au [juge des contentieux de la protection](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) du tribunal dont dépend le logement, d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par la décision du juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

➡ **A savoir** : en cas de [bail mobilité](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>), le recours préalable à la commission de conciliation n'est pas possible.

Renouvellement de bail

À l'approche du renouvellement du bail, si le loyer de base (hors charges et hors [complément de loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) est inférieur au *loyer de référence minoré*, le propriétaire peut engager une *action en réévaluation de loyer*.

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

Propriétaire : action en réévaluation de loyer

Procédure

Au moins 6 mois avant la fin du bail, le propriétaire informe le locataire du nouveau loyer. Le nouveau loyer (hors charges et hors [complément de loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) 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

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/>)

➡ **A 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 lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement

La notification rédigée par le propriétaire doit contenir les éléments suivants :

- ▶ Intégralité de [l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)
- ▶ Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer

Contestation

Le locataire peut contester *l'action en réévaluation de loyer*. Il doit pour cela 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](http://www.observatoire-des-loyers.fr/) (http://www.observatoire-des-loyers.fr/).

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.

Si le désaccord persiste en dépit de l'action de la commission de conciliation, 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 l'augmenter de l'évolution de [l'indice de référence des loyers \(IRL\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723) pour fixer le nouveau loyer.

Application de la hausse du loyer

La hausse de loyer est étalée :

- ▶ Pour un bail de 3 ans, d'1/3 par an (ou 1/6 par an si la hausse de loyer est supérieure à 10 %)
- ▶ Pour un bail de 6 ans, d'1/6 par an

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 faits depuis le dernier renouvellement du bail si le montant des travaux est au moins équivalent au montant de la dernière année de loyer.

Exemple :

Pour un bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel (hors charges) appliqué au précédent locataire 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.

Locataire : action en diminution de loyer

Si le loyer de base (hors charges et hors [complément de loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335) (https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335)) inscrit dans le bail est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire peut demander au propriétaire la diminution du loyer de base.

2 conditions cumulatives sont à respecter :

- ▶ Le locataire fait sa demande au moins 5 mois avant le terme du bail
- ▶ Le loyer de référence majoré pris en considération est celui en vigueur à la date de la demande.

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à Paris

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/>)

La proposition doit être adressée au propriétaire :

- ▶ Soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- ▶ Soit par acte d'huissier
- ▶ Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement

La proposition rédigée par le locataire doit contenir les éléments suivants :

- Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)
(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)
- Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer

Si le propriétaire oppose un refus au locataire ou s'il ne lui répond pas, le locataire dispose d'un recours, à la condition de le faire au plus tard 4 mois avant la fin du bail.

4 mois avant la fin du bail, le locataire doit saisir la [commission de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>). Si aucun accord n'est trouvé en dépit de l'intervention de la commission, le locataire peut saisir le [juge des contentieux de la protection](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) avant la fin du bail.

▲ Attention : si le locataire ne saisit pas le juge avant la fin du bail, 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 peut l'augmenter de l'évolution de l'[indice de référence des loyers \(IRL\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>).

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

Loyer de base

Le loyer de base (hors charges et hors [complément de loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

- lorsqu'il n'a pas été [révisé au cours des 12 mois précédents](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>)
- lorsque 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 de décence](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>) ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire
- lorsqu'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.

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à Paris

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

Loyer non révisé

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](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>) 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.

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à Paris

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


Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la [commission départementale de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

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

 **A noter :** le montant du loyer acquitté par le dernier locataire doit figurer au sein du [bail](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>).

Travaux

Montant des travaux au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer

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

- des [travaux d'amélioration](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45485) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45485>) (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](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>)

Ces travaux doivent :


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

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

- de l'équivalent de 15 % du montant des travaux TTC
- dans la limite du *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à Paris

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/>)

Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la [commission départementale de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

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

Montant des travaux au moins égal à la dernière année de loyer


Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire si des [travaux d'amélioration](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45485) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45485>) ont été réalisés :

- Depuis moins de 6 mois
- Et pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer

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

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à Paris

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/>)

Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la [commission départementale de conciliation \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

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


Loyer sous-évalué

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

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.

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à Paris

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/>)

L'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre :

- Le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables
- Et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement [révisé sur l'IRL \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723) si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois

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

Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la [commission départementale de conciliation \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

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

Complément de loyer

Principe

Le propriétaire peut appliquer un complément de loyer :

- Lorsque le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)
- Et à condition que le loyer de base (hors charges) soit égal au *loyer de référence majoré*

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal à la somme du loyer de base et du complément de loyer.

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

Contestation

Le locataire peut contester le complément de loyer en saisissant préalablement la [commission départementale de conciliation \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) dans un délai de 3 mois à partir de la date de signature du bail. C'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié.

- Si la commission de conciliation parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.
- Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la commission pour demander au [juge des](#)

contentieux de la protection (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) du tribunal dont dépend le logement d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par la décision du juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

➔ **A savoir** : en cas de **bail mobilité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>), le recours préalable à la commission de conciliation n'est pas possible.

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

Loyer de base

Montant du loyer de base

Le *loyer de base* (montant du loyer hors charges et hors *complément de loyer* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) :

- Ne doit pas dépasser le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail
- Doit être inscrit dans le contrat de location

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à Paris

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/>)

Si le *loyer de base* dépasse le *loyer de référence majoré*, le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire (*action en diminution de loyer*).

Cette proposition doit être adressée au propriétaire :

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- Soit par acte d'huissier
- Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement

La proposition rédigée par le locataire doit contenir les éléments suivants :

- Intégralité de [l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/) ↗
- Montant du loyer proposé et le *loyer de référence majoré* ayant servi à le déterminer

Loyer de référence et loyer de référence majoré

Le *loyer de référence* et le *loyer de référence majoré*, correspondant à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces, ...), doivent être mentionnés dans le contrat de location.

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à Paris

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/>)

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une *mise en demeure* de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception du courrier du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le *juge des contentieux de la protection* du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Où s'adresser ?

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

Complément de loyer

Principe

Le propriétaire peut appliquer un complément de loyer :

- Lorsque le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort),
- Et à condition que le loyer de base (hors charges) soit au niveau du loyer de référence majoré.

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal à la somme du loyer de base et du complément de loyer.

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

Contestation

Le locataire peut contester le complément de loyer en saisissant préalablement la [commission départementale de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dans un délai de 3 mois à partir de la date de signature du bail. C'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié.

- Si la commission de conciliation parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.
- Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la commission pour demander, au [juge des contentieux de la protection](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) du tribunal dont dépend le logement, d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par la décision du juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

➡ **A savoir :** en cas de [bail mobilité](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>), le recours préalable à la commission de conciliation n'est pas possible.

Lille, Hellemmes et Lomme

À Lille, Hellemmes et Lomme, le loyer d'un logement dont le bail est signé ou renouvelé après le 29 février 2020 est encadré par des loyers de référence fixés par arrêté préfectoral. Ces loyers de référence varient selon le type de la location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement.

Certains logements sont exclus de l'encadrement des loyers, mais sont soumis à des règles spécifiques : 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.

1re mise en location

Loyer de base

Montant du loyer de base

Le *loyer de base* (montant du loyer hors charges et hors [complément de loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) :

- Ne doit pas dépasser le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail
- Doit être inscrit dans le bail

Estimer les loyers de référence d'un logement à Lille, Hellemmes ou Lomme (bail signé depuis mars 2020)

Ministère chargé de l'environnement

Accéder au
simulateur ↗

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

Si le *loyer de base* dépasse le *loyer de référence majoré*, le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire (*action en diminution de loyer*).

Cette proposition doit être adressée au propriétaire :

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- Soit par acte d'huissier
- Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement

La proposition rédigée par le locataire doit contenir les éléments suivants :

- Intégralité de [l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)
- Montant du loyer proposé et le *loyer de référence majoré* ayant servi à le déterminer

Loyer de référence et loyer de référence majoré

Le *loyer de référence* et le *loyer de référence majoré*, correspondant à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces, ...), doivent être mentionnés dans le bail.

Estimer les loyers de référence d'un logement à Lille, Hellemmes ou Lomme (bail signé depuis mars 2020)

Ministère chargé de l'environnement

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

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une *mise en demeure* de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception du courrier du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le *juge des contentieux de la protection* du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Où s'adresser ?

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

Complément de loyer

Principe

Le propriétaire peut appliquer un complément de loyer :

- Lorsque le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort),
- **Et** à condition que le loyer de base (hors charges) soit au niveau du loyer de référence majoré.

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal à la somme du loyer de base et du complément de loyer.

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

Contestation

Le locataire peut contester le complément de loyer en saisissant préalablement la [commission départementale de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) dans un délai de 3 mois à partir de la date de signature du bail. C'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié.

- Si la commission de conciliation parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.
- Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la commission pour demander, au [juge des contentieux de la protection](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301) du tribunal dont dépend le logement, d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par la décision du juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

➡ **A savoir** : en cas de [bail mobilité](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759), le recours préalable à la commission de conciliation n'est pas possible.

Renouvellement de bail

À l'approche du renouvellement du bail, si le loyer de base (hors charges et hors [complément de loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335)) est inférieur au *loyer de référence minoré*, le propriétaire peut engager une *action en réévaluation de loyer*.

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


Propriétaire : action en réévaluation de loyer


Procédure

Au moins 6 mois avant la fin du bail, le propriétaire informe le locataire du nouveau loyer. Le nouveau loyer (hors charges et hors complément de loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) 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 d'un logement à Lille, Hellemmes ou Lomme (bail signé depuis mars 2020)

Ministère chargé de l'environnement


Accéder au simulateur 
(<https://ssilab-ddtm-encadrement-loyers-33.websself.net/accueil>)

 **A 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 lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement


La notification rédigée par le propriétaire doit contenir les éléments suivants :

- Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018 
(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)
- Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer

Contestation


Le locataire peut contester l'*action en réévaluation de loyer*. Il doit pour cela 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 
(<http://www.observatoire-des-loyers.fr/>).

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.

Si le désaccord persiste en dépit de l'action de la commission de conciliation, le juge des contentieux de la protection peut être saisi avant le 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 l'augmenter de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>) pour fixer le nouveau loyer.

Application de la hausse du loyer

La hausse de loyer est étalée :

- Pour un bail de 3 ans, d'1/3 par an (ou 1/6 par an si la hausse de loyer est supérieure à 10 %)
- Pour un bail de 6 ans, d'1/6 par an

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>) 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>) ou de mise aux normes faits depuis le dernier renouvellement du bail si le montant des travaux est au moins équivalent au montant de la dernière année de loyer.

Exemple :

Pour un bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel (hors charges) appliqué au précédent locataire 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 ($50 \times 1 / 3$), puis la 2^e année de 33,33 € par mois ($50 \times 2 / 3$), et la 3^e année de 50 € par mois.

Locataire : action en diminution de loyer


Si le loyer de base (hors charges et hors [complément de loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) inscrit dans le bail est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire peut demander au propriétaire la diminution du loyer de base.

2 conditions cumulatives sont à respecter :

- Le locataire fait sa demande au moins 5 mois avant le terme du bail
- Le loyer de référence majoré pris en considération est celui en vigueur à la date de la demande.

Estimer les loyers de référence d'un logement à Lille, Hellemmes ou Lomme (bail signé depuis mars 2020)


Ministère chargé de l'environnement

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

La proposition doit être adressée au propriétaire :

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- Soit par acte d'huissier
- Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement

La proposition rédigée par le locataire doit contenir les éléments suivants :

- Intégralité de [l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/) 
(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)
- Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer

Si le propriétaire oppose un refus au locataire ou s'il ne lui répond pas, le locataire dispose d'un recours, à la condition de le faire au plus tard 4 mois avant la fin du bail.

4 mois avant la fin du bail, le locataire doit saisir la [commission de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>). Si aucun accord n'est trouvé en dépit de l'intervention de la commission, le locataire peut saisir le [juge des contentieux de la protection](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) avant la fin du bail.

▲ Attention : si le locataire ne saisit pas le juge avant la fin du bail, 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 peut l'augmenter de l'évolution de [l'indice de référence des loyers \(IRL\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>).

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

Loyer de base


Le loyer de base (hors charges et hors [complément de loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

- lorsqu'il n'a pas été [révisé au cours des 12 mois précédents](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>)
- lorsque 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 de décence](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>) ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire
- lorsqu'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.

Estimer les loyers de référence d'un logement à Lille, Hellemmes ou Lomme (bail signé depuis mars 2020)

Ministère chargé de l'environnement

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

Loyer non révisé


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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>) 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.

Estimer les loyers de référence d'un logement à Lille, Hellemmes ou Lomme (bail signé depuis mars 2020)

Ministère chargé de l'environnement

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

Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

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

 **A noter :** le montant du loyer acquitté par le dernier locataire doit figurer au sein du bail (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>).

Travaux

Montant des travaux au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer

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

- des travaux d'amélioration (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45485>) (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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>)

Ces travaux doivent :


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

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

- de l'équivalent de 15 % du montant des travaux TTC
- dans la limite du *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail

Estimer les loyers de référence d'un logement à Lille, Hellemmes ou Lomme (bail signé depuis mars 2020)

Ministère chargé de l'environnement

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

Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

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

Montant des travaux au moins égal à la dernière année de loyer


Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire si des *travaux d'amélioration* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45485>) ont été réalisés :

- Depuis moins de 6 mois
- Et pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer

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

Estimer les loyers de référence d'un logement à Lille, Hellemmes ou Lomme (bail signé depuis mars 2020)

Ministère chargé de l'environnement

Accéder au
simulateur 
(<https://ssilab-ddtm-encadrement-loyers-33.websself.net/accueil>)

Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la *commission départementale de conciliation* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

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


Loyer sous-évalué

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

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.

Estimer les loyers de référence d'un logement à Lille, Hellemmes ou Lomme (bail signé depuis mars 2020)

Ministère chargé de l'environnement

Accéder au
simulateur 
(<https://ssilab-ddtm-encadrement-loyers-33.websself.net/accueil>)

L'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre :

- Le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables
- Et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement *révisé sur l'IRL* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>) si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois

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

Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la *commission départementale de conciliation* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

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

Complément de loyer

Principe

Le propriétaire peut appliquer un complément de loyer :

- Lorsque le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort)
- Et à condition que le loyer de base (hors charges) soit égal au *loyer de référence majoré*

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal à la somme du loyer de base et du complément de loyer.

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

Contestation

Le locataire peut contester le complément de loyer en saisissant préalablement la [commission départementale de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dans un délai de 3 mois à partir de la date de signature du bail. C'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié.

- Si la commission de conciliation parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.
- Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la commission pour demander au [juge des contentieux de la protection](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) du tribunal dont dépend le logement d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par la décision du juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

 **A savoir :** en cas de [bail mobilité](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>), le recours préalable à la commission de conciliation n'est pas possible.

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

Loyer de base


Montant du loyer de base

Le *loyer de base* (montant du loyer hors charges et hors *complément de loyer* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) :

- Ne doit pas dépasser le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail
- Doit être inscrit dans le bail

Estimer les loyers de référence d'un logement à Lille, Hellemmes ou Lomme (bail signé depuis mars 2020)

Ministère chargé de l'environnement

Accéder au
simulateur 


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

Si le *loyer de base* dépasse le *loyer de référence majoré*, le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire (*action en diminution de loyer*).

Cette proposition doit être adressée au propriétaire :

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- Soit par acte d'huissier
- Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement

La proposition rédigée par le locataire doit contenir les éléments suivants :


- Intégralité de [l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)  (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)
- Montant du loyer proposé et le *loyer de référence majoré* ayant servi à le déterminer

Loyer de référence et loyer de référence majoré

Le *loyer de référence* et le *loyer de référence majoré*, correspondant à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces, ...), doivent être mentionnés dans le bail.

Estimer les loyers de référence d'un logement à Lille, Hellemmes ou Lomme (bail signé depuis mars 2020)

Ministère chargé de l'environnement


Accéder au simulateur 
(<https://ssilab-ddtm-encadrement-loyers-33.websself.net/accueil>)

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une *mise en demeure* de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception du courrier du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le *juge des contentieux de la protection* du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Où s'adresser ?

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

Complément de loyer

Principe

Le propriétaire peut appliquer un complément de loyer :

- Lorsque le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort),
- **Et** à condition que le loyer de base (hors charges) soit au niveau du loyer de référence majoré.

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal à la somme du loyer de base et du complément de loyer.

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

Contestation

Le locataire peut contester le complément de loyer en saisissant préalablement la commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dans un délai de 3 mois à partir de la date de signature du bail. C'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié.

- Si la commission de conciliation parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.
- Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la commission pour demander, au juge des contentieux de la protection (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) du tribunal dont dépend le logement, d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par la décision du juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

➡ **A savoir** : en cas de bail mobilité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>), le recours préalable à la commission de conciliation n'est pas possible.

"Plaine commune" (Seine-Saint-Denis)

À Aubervilliers, La Courneuve, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse, le loyer d'un logement dont le bail est signé ou renouvelé après le 1^{er} juin 2021 est encadré par des loyers de référence fixés par le préfet. Ces loyers de référence varient selon le type de la location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement.

Certains logements sont exclus de l'encadrement des loyers, mais sont soumis à des règles spécifiques : logement loi de 1948 (<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>), logement HLM (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1317>), meublé de tourisme (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2315>), sous-location.

1^{re} mise en location

Loyer de base


Montant du loyer de base

Le *loyer de base* (montant du loyer hors charges et hors *complément de loyer* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) doit être inscrit dans le bail. Il ne doit pas dépasser le *loyer de référence majoré* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R59445>) en vigueur à la date de signature du bail.

Pour estimer les loyers de référence pour un logement situé à Plaine commune, vous pouvez utiliser un simulateur :

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à "Plaine commune" (bail signé à partir de juin 2021)

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/plaine-commune/>)

Si le *loyer de base* dépasse le *loyer de référence majoré*, le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire (*action en diminution de loyer*).

Cette proposition doit être adressée au propriétaire :

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

La proposition rédigée par le locataire doit contenir les éléments suivants :


- Intégralité de **l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018** 
(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)
- Montant du loyer proposé et le *loyer de référence majoré* ayant servi à le déterminer

Loyer de référence et loyer de référence majoré

Le *loyer de référence* et le *loyer de référence majoré*, correspondant à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...), doivent être mentionnés dans le bail.

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à "Plaine commune" (bail signé à partir de juin 2021)

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/plaine-commune/>)

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une *mise en demeure* de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception du courrier du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le *juge des contentieux de la protection* du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Où s'adresser ?

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

Complément de loyer

Principe

Le propriétaire 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) soit égal au loyer de référence majoré

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal à la somme du loyer de base et du complément de loyer.

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

Contestation

Le locataire peut contester le complément de loyer en saisissant préalablement la [commission départementale de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dans un délai de 3 mois à partir de la date de signature du bail. C'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié.

- Si la commission de conciliation parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.
- Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la commission pour demander, au [juge des contentieux de la protection](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) du tribunal dont dépend le logement, d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par la décision du juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

➡ **A savoir** : en cas de [bail mobilité](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>), le recours préalable à la commission de conciliation n'est pas possible.

Renouvellement de bail

À l'approche du renouvellement du bail, si le loyer de base (hors charges et hors [complément de loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) est inférieur au [loyer de référence minoré](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R59445) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R59445>), le propriétaire peut engager une *action en réévaluation de loyer*.

Mais si le loyer de base est supérieur au [loyer de référence majoré](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R59445) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R59445>), alors le locataire peut engager une *action en diminution de loyer*.

Propriétaire : action en réévaluation de loyer

Procédure

Au moins 6 mois avant la fin du bail, le propriétaire informe le locataire du nouveau loyer. Le nouveau loyer (hors charges et hors [complément de loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) ne doit pas être supérieur au [loyer de référence minoré](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R59458) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R59458>) en vigueur au moment où le propriétaire informe le locataire.

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à "Plaine commune" (bail signé à partir de juin 2021)

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/plaine-commune/>)

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

La notification doit être adressée au locataire :

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- Soit par acte d'huissier
- Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement

La notification rédigée par le propriétaire doit contenir les éléments suivants :

- Intégralité de [l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/) ↗ (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)
- Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer

Contestation

Le locataire peut contester *l'action en réévaluation de loyer*. Il doit pour cela fournir au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables, situés :

- Soit dans le même groupe d'immeubles (ou groupe de bâtiments)
- Soit dans tout autre groupe d'immeubles (ou groupe de bâtiments) 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/>) .

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>).

Si le désaccord persiste en dépit de l'action de la commission de conciliation, le juge des contentieux de la protection peut être saisi 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>)

▲ Attention : si le juge n'est pas saisi avant la fin du bail, le bail continue de s'appliquer avec l'ancien loyer. Si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire peut l'augmenter de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>) pour fixer le nouveau loyer.

Application de la hausse du loyer

La hausse de loyer est étalée :

- Pour un bail de 3 ans, d'1/3 par an (ou 1/6 par an si la hausse de loyer est supérieure à 10 %)
- Pour un bail de 6 ans, d'1/6 par an

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>) 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>) ou de mise aux normes faits depuis le dernier renouvellement du bail si le montant des travaux est au moins équivalent au montant de la dernière année de loyer.

Exemple :

Pour un bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel (hors charges) appliqué au précédent locataire 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.

Locataire : action en diminution de loyer

Si le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) inscrit dans le bail est supérieur au loyer de référence majoré (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R59445>), le locataire peut demander au propriétaire la diminution du loyer de base.


2 conditions cumulatives sont à respecter :

- Le locataire fait sa demande au moins 5 mois avant le terme du bail
- Le loyer de référence majoré pris en considération est celui en vigueur à la date de la demande.

Pour estimer les loyers de référence pour un logement situé à Plaine commune :

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à "Plaine commune" (bail signé à partir de juin 2021)

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/plaine-commune/>)

La proposition doit être adressée au propriétaire :

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- Soit par acte d'huissier
- Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement

La proposition rédigée par le locataire doit contenir les éléments suivants :

- Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018  (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)
- Nouveau montant du loyer proposé et loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer

Si le propriétaire refuse ou s'il ne répond pas au locataire, le locataire dispose d'un recours, à la condition de le faire au plus tard 4 mois avant la fin du bail.

4 mois avant la fin du bail, le locataire doit saisir la [commission de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>). Si aucun accord n'est trouvé en dépit de l'intervention de la commission, le locataire peut saisir le [juge des contentieux de la protection](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) avant la fin du bail.

▲ Attention : si le locataire ne saisit pas le juge avant la fin du bail, le bail continue de s'appliquer avec l'ancien loyer. Si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire peut l'augmenter de l'évolution de l'[indice de référence des loyers \(IRL\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>).

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

Loyer de base

Le loyer de base (hors charges et hors [complément de loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté seulement dans l'un des cas suivants :

- Le loyer n'a pas été [révisé au cours des 12 mois précédents](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>)
- 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 de décence](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>) ont été réalisés 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.

Pour estimer les loyers de référence pour un logement situé à Plaine commune :

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à "Plaine commune" (bail signé à partir de juin 2021)

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/plaine-commune/>)

Loyer non révisé au cours des 12 derniers mois

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](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>) 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.

Pour estimer les loyers de référence pour un logement situé à Plaine commune, vous pouvez utiliser un simulateur :

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à "Plaine commune" (bail signé à partir de juin 2021)

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/plaine-commune/>)


Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la [commission départementale de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

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

 **A noter :** le montant du loyer acquitté par le dernier locataire doit être indiqué dans le bail (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>).

Travaux

Montant des travaux au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer

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

- des travaux d'amélioration (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45485>) (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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>). (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>)

Ces travaux doivent :

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

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

- de l'équivalent de 15 % du montant des travaux TTC,
- dans la limite du *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail.

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à "Plaine commune" (bail signé à partir de juin 2021)

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/plaine-commune/>)

Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

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

Montant des travaux au moins égal à la dernière année de loyer

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire si des travaux d'amélioration (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45485>) ont été réalisés :

- Depuis moins de 6 mois
- Et pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer

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

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à "Plaine commune" (bail signé à partir de juin 2021)

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/plaine-commune/>)

Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la [commission départementale de conciliation \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

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


Loyer sous-évalué

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

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.

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à "Plaine commune" (bail signé à partir de juin 2021)

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/plaine-commune/>)

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 \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723) si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois

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

Si le nouveau loyer dépasse le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut contester en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (démarche recommandée).

En cas d'échec, il doit saisir la [commission départementale de conciliation \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) dont dépend le logement. Cette démarche est gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

Si l'intervention de la commission se solde par un échec, le locataire peut saisir devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Où s'adresser ?

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

Complément de loyer

Principe

Le propriétaire 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) soit égal au *loyer de référence majoré*

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal à la somme du loyer de base et du complément de loyer.

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

Contestation

Le locataire peut contester le complément de loyer en saisissant préalablement la [commission départementale de conciliation \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) dans un délai de 3 mois à partir de la date de signature du bail. C'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié.

- Si la commission de conciliation parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.
- Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la commission pour demander au [juge des contentieux de la protection \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301) du tribunal dont dépend le logement d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par la décision du juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

➔ **A savoir :** en cas de bail mobilité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>), le recours préalable à la commission de conciliation n'est pas possible.

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


Loyer de base

Montant du loyer de base

Le *loyer de base* (montant du loyer hors charges et hors *complément de loyer* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R41335>)) ne doit pas dépasser le *loyer de référence majoré* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R59445>) en vigueur à la date de signature du bail et doit être inscrit dans le bail.

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à "Plaine commune" (bail signé à partir de juin 2021)

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/plaine-commune/>)

Si le *loyer de base* dépasse le *loyer de référence majoré*, le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire (*action en diminution de loyer*).

Cette proposition doit être adressée au propriétaire :

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- Soit par acte d'huissier
- Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement

La proposition rédigée par le locataire doit contenir les éléments suivants :


- Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018 
(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)
- Montant du loyer proposé et le *loyer de référence majoré* ayant servi à le déterminer

Loyer de référence et loyer de référence majoré

Le *loyer de référence* et le *loyer de référence majoré*, correspondant à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces, ...), doivent être mentionnés dans le bail.

Estimer les loyers de référence pour un logement situé à "Plaine commune" (bail signé à partir de juin 2021)

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/plaine-commune/>)

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une *mise en demeure* de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception du courrier du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le *juge des contentieux de la protection* du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Où s'adresser ?

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

Complément de loyer

Principe

Le propriétaire 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** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R59445>)

Si un complément de loyer s'applique, le loyer est égal à la somme du loyer de base et du complément de loyer.

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

Contestation

Le locataire peut contester le complément de loyer en saisissant préalablement la **commission départementale de conciliation** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) dans un délai de 3 mois à partir de la date de signature du bail. C'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié.

- Si la commission de conciliation parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.
- Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la commission pour demander, au **juge des contentieux de la protection** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) du tribunal dont dépend le logement, d'annuler ou de diminuer le complément de loyer. Le montant du loyer fixé par la décision du juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

➡ **A savoir** : en cas de **bail mobilité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>), le recours préalable à la commission de conciliation n'est pas possible.

Textes de loi et références

- 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 concernées par l'encadrement des loyers (accès en annexe)
- Décret n°2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030711540/)
(<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030711540/>)
Encadrement des loyers (règles générales)
- Décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017 sur l'évolution de certains loyers d'août 2017 au 31 juillet 2022 (nouvelle location ou renouvellement de bail) [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043715973/)
(<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043715973/>)
Logement vacant moins de 18 mois
- 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/)
Loyer sous-évalué : réévaluation au renouvellement du bail
- 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/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)
(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/)
Encadrement des loyers : règles en cas d'arrêté préfectoral
- 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) (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)
(<http://www.nord.gouv.fr/content/download/66917/415693/file/Recueil%20N%C2%B028%20special%20du%2030%20janvier%202020.pdf>)
- Plaine commune : arrêté préfectoral fixant les loyers de référence majorés et minorés à partir de juin 2021 (PDF - 230.4 KB) [↗](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20210407_oeo_arrete_prif_fixant_les_lr_plaine_co_v14_jm.pdf) (http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20210407_oeo_arrete_prif_fixant_les_lr_plaine_co_v14_jm.pdf)
- Décret n° 2021-688 du 28 mai 2021 fixant le périmètre du territoire de l'établissement public territorial Est Ensemble sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043558237/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043558237/>)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 17 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670690/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670690/)
Zonage à appliquer (1)

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46641>)
Simulateur
- Estimer les loyers de référence d'un logement à Lille, Hellemmes ou Lomme (bail signé depuis mars 2020) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R55687>)
Simulateur
- Tester mon loyer à Lille, Hellemmes et Lomme (bail signé depuis mars 2020) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R55682>)
Simulateur
- Estimer les loyers de référence pour un logement situé à "Plaine commune" (bail signé à partir de juin 2021) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R59027>)
Simulateur

Pour en savoir plus

- Observatoire des loyers - Agglomération parisienne [↗](http://www.observatoire-des-loyers.fr/) (<http://www.observatoire-des-loyers.fr/>)
Ministère chargé du logement
- 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
- Plaine commune : les secteurs géographiques pour les loyers de référence [↗](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/la-delimitation-des-secteurs-geographiques-a686.html) (<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/la-delimitation-des-secteurs-geographiques-a686.html>)

