



Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?

Vérfifié le 02 mars 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

En cas de conflit dans le cadre d'un bail d'habitation, il est parfois obligatoire d'engager une conciliation auprès *d'un tiers* (par exemple, conciliateur de justice), pour pouvoir ensuite saisir le juge. Selon le type de litige (sur le bail, le loyer, l'état des lieux...), des délais sont à respecter.

En cas de **bail mobilité**, des règles spécifiques s'appliquent (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>).

Ameublement

Un logement doit comporter au minimum certains meubles pour pouvoir être loué en tant que logement meublé. La liste des meubles indispensables dépend de la date de signature du bail (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34769>).

Le juge peut décider de requalifier le bail d'un logement meublé en bail de logement vide, en cas de non respect de cette liste de meubles.

Litige inférieur ou égale à 5 000 €

Courrier recommandé

Si vous ne parvenez pas à vous parler, vous pouvez envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Il faut y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

Conciliation (obligatoire)

Saisir le juge

Vous devez saisir le le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire après l'apparition du litige.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire [↗ \(https://www.justice.fr/recherche/annuaires\)](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Litige supérieur à 5 000 €

Courrier recommandé

Si vous ne parvenez pas à vous parler, vous pouvez envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Il faut y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

Conciliation (facultative)

Saisir le juge

Vous devez saisir le le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire après l'apparition du litige.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire [↗ \(https://www.justice.fr/recherche/annuaires\)](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Bail

Le bail d'un logement vide doit respecter des règles spécifiques (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F720>).

Litige inférieur ou égale à 5 000 €

Courrier recommandé

Si vous ne parvenez pas à vous parler, vous pouvez envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Il faut y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

Conciliation (obligatoire)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, il devez engager une conciliation auprès de :

- d'un [conciliateur de justice](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>)
- ou de la [commission départementale de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>)

Cette démarche est gratuite.

Saisir le juge

Vous devez saisir le le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire après l'apparition du litige.

Où s'adresser ?

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

Litige supérieur à 5 000 €

Courrier recommandé

Si vous ne parvenez pas à vous parler, vous pouvez envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Il faut y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

Conciliation (facultative)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec un courrier, il peut être utile d'engager une procédure de conciliation auprès de :

- 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
- ou d'un [conciliateur de justice](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>)

Cette démarche est facultative.

Elle est toujours gratuite.

Saisir le juge

Vous devez saisir le le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire après l'apparition du litige.

Où s'adresser ?

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

Dépôt de garantie

Litige inférieur ou égale à 5 000 €

Courrier recommandé

Si vous ne parvenez pas à vous parler, vous pouvez envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Il faut y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

Par exemple, si le [dépôt de garantie](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) n'est pas rendu par le propriétaire dans le [délai pour le faire](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>), le locataire peut rédiger son courrier selon ce modèle :



Demander le remboursement du dépôt de garantie non restitué

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

Accéder au
modèle de document ↗

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

Conciliation (obligatoire)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, il devez engager une conciliation auprès de :

- d'un [conciliateur de justice](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>)

- ou de la [commission départementale de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>)

Cette démarche est gratuite.

Saisir le juge

En cas d'échec de la conciliation, il faut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué. Il faut saisir le juge dans un délai de 3 ans à partir du jour où le dépôt de garantie aurait dû être versé.

Où s'adresser ?

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

Litige supérieur à 5 000 €

Courrier recommandé

Si vous ne parvenez pas à vous parler, vous pouvez envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.


Il faut y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

Par exemple, si le [dépôt de garantie](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) n'est pas rendu par le propriétaire dans le [délai pour le faire](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>), le locataire peut rédiger son courrier selon ce modèle :



Demander le remboursement du dépôt de garantie non restitué

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

Accéder au
modèle de document 

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

Conciliation (facultative)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec un courrier, il peut être utile d'engager une procédure de conciliation auprès de :

- 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
- ou d'un [conciliateur de justice](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>)

Cette démarche est facultative.

Elle est toujours gratuite.

Saisir le juge

Il faut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Il faut saisir le juge dans un délai de 3 ans à partir du jour où le dépôt de garantie aurait dû être versé.

Où s'adresser ?

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

État des lieux d'entrée ou de sortie

Litige inférieur ou égale à 5 000 €

Courrier recommandé

Si vous ne parvenez pas à vous parler, vous pouvez envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Il faut y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

Conciliation (obligatoire)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, il devez engager une conciliation auprès de :

- d'un [conciliateur de justice](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>)
- ou de la [commission départementale de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>)

Cette démarche est gratuite.

Saisir le juge

Vous devez saisir le le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire après l'apparition du litige.

Où s'adresser ?

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

Litige supérieur à 5 000 €

Courrier recommandé

Si vous ne parvenez pas à vous parler, vous pouvez envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Il faut y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

Conciliation (facultative)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec un courrier, il peut être utile d'engager une procédure de conciliation auprès de :

- 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
- ou d'un [conciliateur de justice](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>)

Cette démarche est facultative.

Elle est toujours gratuite.

Saisir le juge

Vous devez saisir le le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire après l'apparition du litige.

Où s'adresser ?

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

Logement décent

Si le logement n'est pas décent, le locataire doit indiquer par écrit au propriétaire les signes de non-conformité du logement aux [critères de décence](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>).

Si le propriétaire reconnaît la non-décence

Le locataire fait préciser par lettre recommandée avec accusé de réception les travaux de mise en conformité que le propriétaire s'engage à effectuer, ainsi que les délais de réalisation.

Si le propriétaire conteste la non-décence

Le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité. Cette mise en demeure est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si après un délai de 2 mois, la mise en demeure est restée sans réponse ou le désaccord persiste, le locataire ou le propriétaire peut saisir le greffe du tribunal.

Il peut toutefois choisir de saisir, au préalable :

- un [conciliateur de justice](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>)
- ou la [commission départementale de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>)

Où s'adresser ?

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


Loyer du nouveau locataire

Le loyer d'un logement resté inoccupé pendant moins de 18 mois peut être augmenté. Mais dans les communes situées en zone tendue, cette augmentation ne doit pas dépasser un montant maximum.



Vérifier qu'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>)

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

En zone tendue (cas général)

Le loyer d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois de vacance peut être augmenté dans certains cas seulement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310>):

- lorsqu'il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents
- lorsque certains travaux ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire
- lorsqu'il est sous-évalué

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  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

À Paris

Le loyer de base (hors charges et hors *complément de loyer*) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34407>) :


- lorsqu'il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents
- lorsque certains travaux 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 (bail signé après juin 2019)

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

Accéder au
simulateur 

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

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  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

À Lille, Hellemmes ou Lomme

Le loyer de base (hors charges et hors *complément de loyer*) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34408>) :


- lorsqu'il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents
- lorsque certains travaux 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 après février 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) (<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](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

À Plaine commune

Le loyer de base (hors charges et hors *complément de loyer*) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34408>) :


- lorsqu'il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents
- lorsque certains travaux 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 "Plaine commune" (bail signé après mai 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](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Dans une autre commune

Le loyer d'un logement remis sur le marché après avoir été inoccupé (plus ou moins de 18 mois) peut être augmenté librement.

Complément de loyer

En cas de litige sur le montant du complément de loyer, il est obligatoire d'engager une conciliation dans un délai de 3 mois après la signature du bail, avant tout recours au juge.

Conciliation (étape obligatoire)

Saisir la commission

Le locataire doit obligatoirement saisir la [commission départementale de conciliation \(CDC\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) avant de recourir au juge.

Il faut saisir la CDC dans un délai de 3 mois après la signature du bail.

La procédure est gratuite.

Audience

Devant la commission de conciliation, c'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié. Il doit apporter la preuve que le logement présente des caractéristiques particulières de confort ou de localisation, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Décision

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 d'annuler ou de diminuer le complément de loyer.

Saisir le juge

Si le désaccord persiste, le locataire doit saisir le tribunal dans un délai de 3 mois après avoir reçu l'avis de la commission de conciliation. Il peut saisir le juge des contentieux de la protection d'une demande d'annulation ou de diminution du complément de loyer.

Où s'adresser ?

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

Le loyer (tenant compte d'un éventuel complément de loyer) fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail (effet rétroactif).

▲ Attention : jusqu'à ce que le juge rende sa décision, le locataire doit continuer à payer le loyer (loyer de base et le complément de loyer) fixé dans le bail.

Loyer : révision annuelle

Mise en demeure

Si vous ne parvenez pas à vous parler, vous pouvez envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Il doit être accompagné de documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

Par exemple, si le propriétaire a fait une erreur de calcul, le locataire peut contester l'augmentation annuelle du loyer par ce type de courrier :



Contester le montant d'une révision de loyer en cours de bail

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

Accéder au
modèle de document

(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31939>)

Conciliation

Si le litige persiste en dépit de la mise en demeure, il est possible d'engager une conciliation avec l'aide de la commission départementale de conciliation (CDC) ou d'un conciliateur de justice. Lorsque le montant du litige est inférieur ou égal à 5 000 €, cette conciliation est obligatoire pour pouvoir ensuite éventuellement saisir le juge.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement


Pour saisir la CDC

La CDC doit être saisie par lettre recommandée avec accusé de réception.



Locataire : lettre pour saisir la commission départementale de conciliation (CDC)

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document 

(<https://www.inc-conso.fr/content/en-litige-avec-votre-bailleur-vous-souhaitez-saisir-la-commission-departementale-de>)

Cette lettre doit être adressée à la CDC du département où est situé le logement concerné.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal. Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Commission départementale de conciliation](https://annuaire.service-public.fr/navigation/commission_conciliation) (https://annuaire.service-public.fr/navigation/commission_conciliation)

Pour saisir un conciliateur de justice

Pour trouver un conciliateur de justice :

Où s'adresser ?

- [Conciliateur de justice](http://www.conciliateurs.fr/Trouver-une-permanence) (http://www.conciliateurs.fr/Trouver-une-permanence)

Saisir le juge

En cas de litige sur une [révision annuelle de loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311), vous avez 1 an pour saisir le juge des contentieux de la protection à partir de la date de révision du loyer.

Où s'adresser ?

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

Renouvellement du bail : action en diminution de loyer

Une action en diminution de loyer peut être engagée pour un logement situé :

- À Paris
- À Lille, Hellemmes et Lomme
- À "Plaine commune"

Lorsque le loyer de base (hors charges et hors [complément de loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34407)) inscrit dans le bail est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire peut [demander au propriétaire la diminution du loyer de base](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34407) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34407). La demande doit être faite au moins 5 mois avant l'échéance du bail.

4 mois avant la fin du bail, en cas d'absence de réponse ou de refus du propriétaire, le locataire doit saisir la [commission de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (procédure gratuite). Si la conciliation échoue, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection avant l'échéance du bail.

⚠ Attention : si le juge n'est pas saisi dans ce délai, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer.

Où s'adresser ?

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

Renouvellement du bail : hausse d'un loyer sous-évalué

Lorsque le propriétaire estime que le loyer du logement loué vide est [manifestement sous-évalué](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312), il peut proposer au locataire un nouveau loyer plus élevé.

Le locataire peut accepter ou refuser.

En cas de désaccord persistant, la procédure à respecter dépend de la localisation du logement :

- dans une commune située en [zone tendue](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131)
- à Paris, à Lille (Hellemmes, Lomme), à Plaine commune
- ou dans une zone non tendue



Vérifier qu'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

Si le propriétaire estime que le loyer du logement loué vide est manifestement sous-évalué (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312>), il peut proposer au locataire un nouveau loyer plus élevé. Le propriétaire doit faire cette proposition au moins 6 mois avant la fin du bail.

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.

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.

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

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

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 doit être saisi avant l'échéance du bail.

Où s'adresser ?

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

À Paris, à Lille (Hellemmes et Lomme), à Plaine commune


Le propriétaire peut engager une action en réévaluation du loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312>) dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré en vigueur à la date de proposition. La proposition doit être faite au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

En cas de désaccord ou sans réponse 4 mois avant l'échéance du bail, le locataire ou le propriétaire doit saisir la commission de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>).

En cas d'échec de la conciliation, le juge des contentieux de la protection doit être saisi avant l'échéance du bail.

Si le juge n'est pas saisi dans ce délai, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé.

 **Attention :** si le juge n'est pas saisi avant l'échéance 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.

Où s'adresser ?

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

Zone non tendue

Lorsque le propriétaire estime que le loyer est manifestement sous-évalué (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312>), il peut proposer au locataire un nouveau loyer plus élevé. Le propriétaire doit faire cette proposition au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

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.

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.

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

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

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

Où s'adresser ?

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

Autre litige

Il s'agit de tous les litiges entre un locataire et son propriétaire (ou à son représentant, notamment une agence immobilière), notamment ceux relatifs :

- aux **impayés de loyer ou de charges** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>) (**des délais** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F479>) sont à respecter)
- à la souscription d'une **assurance habitation** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N44>)
- à une **expulsion** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>)

Courrier

Si vous ne parvenez pas à vous parler, vous pouvez envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Il faut y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

Conciliation

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec un courrier, il peut être utile de saisir la **commission départementale de conciliation** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>).

La CDC est notamment compétente en matière de :

- Réparations incombant **au propriétaire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>) ou **au locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>). Attention, en cas de litige d'un montant supérieur à 5 000 €, la commission départementale de conciliation (ou un **conciliateur de justice** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>)) doit obligatoirement être saisi pour ensuite pouvoir recourir au juge.
- **Charges locatives** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>)
- **Préavis (congé) donné par le propriétaire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) ou le **locataire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>)
- **Fixation du montant du nouveau loyer dans le cadre d'un bail de sortie de la loi de 48** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10039>)

⚠ Attention : la CDC n'est pas compétente pour les litiges relatifs aux loyers dans le parc social.

La conciliation est toujours gratuite.

➡ À savoir : le locataire doit continuer à payer le loyer et les charges. Seul le juge peut décider de **bloquer temporairement le versement du loyer (hors charges)** [☞] (<https://consignations.caissedesdepots.fr/particulier/consignez-votre-loyer/consignez-votre-loyer-en-cas-de-litige-avec-votre-bailleur>) au propriétaire, dans l'attente de la résolution du litige.

Saisir le juge

D'une manière générale, tout litige lié à une location immobilière relève de la compétence du juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Le juge doit être saisi dans un délai de 3 ans après l'apparition du litige.

Où s'adresser ?

- **Tribunal judiciaire** [☞] (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Textes de loi et références

- Code de l'organisation judiciaire : articles R221-48 [☞] (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000018922442)
Compétence territoriale du tribunal
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7-1 [☞] (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028777184/)
Délai de saisine du juge (cas général)
- 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>)
Logement inoccupés durant moins de 18 mois
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 18 [☞] (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039369552/)
Zone tendue : alinéa 3
- 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/)
À Paris, Lille, Hellemmes et Lomme

Services en ligne et formulaires

- Vérifier qu'un logement est situé en zone tendue (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131>)
Simulateur
- Contester le montant d'une révision de loyer en cours de bail (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31939>)
Modèle de document
- Demander le remboursement du dépôt de garantie non restitué (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R16638>)
Modèle de document

- Estimer les loyers de référence pour un logement situé à Paris (bail signé après juin 2019) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46641>)
Simulateur
- Estimer les loyers de référence d'un logement à Lille, Hellemmes ou Lomme (bail signé après février 2020) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R55687>)
Simulateur

Pour en savoir plus

- **Consignez votre loyer en cas de litige avec votre propriétaire** [↗](https://consignations.caissedesdepots.fr/particulier/consignez-votre-loyer/consignez-votre-loyer-en-cas-de-litige-avec-votre-bailleur) (<https://consignations.caissedesdepots.fr/particulier/consignez-votre-loyer/consignez-votre-loyer-en-cas-de-litige-avec-votre-bailleur>)
Caisse des dépôts et consignations (CDC)