

## Service-Public.fr

Le site officiel de l'administration française

### Votre abonnement a bien été pris en compte


Vous serez **alerté(e) par email** dès que la page « **Montant du loyer à Lyon et Villeurbanne depuis novembre 2021** » sera mise à jour significativement.

Vous pouvez à tout moment supprimer votre abonnement dans votre compte service-public.fr (<https://www.service-public.fr/compte/mes-alertes>) .

### Être alerté(e) en cas de changement

#### Ce sujet vous intéresse ?

Connectez-vous à votre compte et recevez une **alerte par email** dès que l'information de la page « **Montant du loyer à Lyon et Villeurbanne depuis novembre 2021** » est mise à jour.

 S'abonner (<https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F36218/abonnement>)

# Montant du loyer à Lyon et Villeurbanne depuis novembre 2021

Vérfié le 25 janvier 2022 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

À Lyon et Villeurbanne, le loyer d'un logement dont le bail d'habitation (y compris bail mobilité) signé ou renouvelé après octobre 2021 est encadré par des loyers de référence fixés par arrêté préfectoral. Le propriétaire peut également demander un *complément de loyer*, dans certains cas.

L'encadrement des loyers concerne les logements vides et les logements meublés. Mais les logements soumis à la loi de 1948 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219>), ou conventionnés par l'Anah (hors conventions à loyer intermédiaire) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2541>), les logements sociaux (HLM) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1317>), les logements meublés de tourisme (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2315>) et les sous-location en sont exclus.

## 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*) ne doit pas dépasser le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail.

#### À savoir

Il est possible de connaître les loyers de référence ([https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20211001\\_encadrement-arrete.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf)) .

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*).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

- Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)
- Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement

La proposition doit contenir les éléments suivants :

l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

- Intégralité de ([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

### Informations sur le loyer

Le bail doit indiquer :

- le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer),
- le *loyer de référence* et le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...)?

### À savoir

Il est possible de connaître les loyers de référence ([https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20211001\\_encadrement-arrete.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf))

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 de la proposition 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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>) du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

## 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

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.

Mais 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.

### À savoir

bail mobilité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>), le recours préalable à la commission de conciliation n'est pas possible. Mais il est possible de faire appel au conciliateur de justice (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>)

## Renouvellement de bail

### Attention

Un bail mobilité ne peut pas être renouvelé.

À l'approche du renouvellement du bail :

- lorsque le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) est inférieur au *loyer de référence minoré*, le propriétaire peut engager une *action en réévaluation de loyer*,
- lorsque le loyer de base est supérieur au *loyer de référence majoré*, le locataire peut engager une *action en diminution de loyer*.

#### À noter

Il est possible de connaître les loyers de référence ([https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20211001\\_encadrement-arrete.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf))

## Action en réévaluation de loyer

### Quelles sont les conditions ?

Le propriétaire doit informer le locataire du nouveau loyer, au moins 6 mois avant la fin du bail.

Ce nouveau loyer (hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas être supérieur au *loyer de référence minoré* en vigueur au moment où le propriétaire informe le locataire.

#### À noter

Il est possible de connaître les loyers de référence ([https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20211001\\_encadrement-arrete.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf))

Le propriétaire doit adresser une notification au locataire :

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)
- Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement

Cette notification doit contenir les éléments suivants :

l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

- Intégralité de ([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

#### À savoir

Lorsque le propriétaire engage une *action de réévaluation de loyer*, il ne peut pas donner son préavis (congé) au locataire pour l'échéance du bail.

### Comment contester ?

Le locataire peut contester l'*action en réévaluation de loyer*.

Pour cela, il doit 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

#### À noter

Ces références de loyers sont consultables sur le site [deloyers.org/accueil.htm](https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm)

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 (CDC) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>)

Si le désaccord persiste en dépit de l'action de la CDC, le juge des contentieux de la protection (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>)

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 le réviser (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311>) pour fixer le nouveau loyer.

## Comment appliquer le nouveau loyer ?

Lorsqu'un nouveau loyer est décidé par le locataire et le propriétaire ou par le juge, il s'applique progressivement à partir du renouvellement du bail.

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

### Exemple :

Pour un bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel (hors charges et hors complément de loyer) appliqué au locataire avant le renouvellement du bail est de **600 €** et le nouveau loyer est de **650 €** :

- La hausse à appliquer est de **50 €** mensuels
- Cette hausse est inférieure à 10 % du loyer, car  $600 \times 10 \% = 60 \text{ €}$ , alors son application sera d'1/3 par an.
- Le loyer mensuel sera augmenté la 1<sup>re</sup> année de **16,67 €** par mois (car  $50 \text{ €} \times 1/3 = 16,67 \text{ €}$ ), puis la 2<sup>e</sup> année de **33,33 €** par mois (car  $50 \text{ €} \times 2/3 = 33,33 \text{ €}$ ), et la 3<sup>e</sup> année de **50 €** par mois.

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

- **50 %** de la différence entre le loyer qui correspond aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer révisé (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311>) si cela n'avait pas été fait dans les 12 derniers mois)
- Une majoration du loyer annuel égale à **15 %** du coût réel des travaux faits depuis le dernier renouvellement du bail (travaux d'amélioration ou travaux de mise aux normes), lorsque le montant de ces travaux est au moins égal au montant de la dernière année de loyer.

## Action en diminution de loyer

Si le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) inscrit dans le bail est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire peut demander au propriétaire la diminution du loyer de base.

Les 2 conditions suivantes doivent être respectées :

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

### À noter

Il est possible de connaître les loyers de référence ([https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20211001\\_encadrement-arrete.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf))

Le locataire doit adresser sa demande écrite au propriétaire :

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)
- Soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement

La demande doit contenir les éléments suivants :

l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

- Intégralité de ([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 refuse, ou s'il ne répond pas au locataire, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>)

au plus tard 4 mois avant l'échéance du bail.

Si aucun accord n'est trouvé en dépit de l'action intervention de la CDC, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>)

avant l'échéance du bail.

### Attention

Si le locataire ne saisit pas le juge dans ce délai, 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 le réviser (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311>)

# Nouvelle mise en location après moins de 18 mois d'inoception

## Loyer de base

Le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoception peut être augmenté dans certains cas seulement :

- Il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>)
- Des travaux d'amélioration ou de mise aux normes de décence (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>) ont été faits depuis le départ de l'ancien locataire
- 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.

### À noter

Il est possible de connaître les loyers de référence ([https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20211001\\_encadrement-arrete.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf))

## 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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13117>) 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.

### À noter

Il est possible de connaître les loyers de référence ([https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20211001\\_encadrement-arrete.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf))

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>) du tribunal dont dépend le logement.

### Attention

Le montant du loyer appliqué au dernier locataire doit être inscrit 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

#### Conditions

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

Ces travaux peuvent être

des travaux d'amélioration (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>)

Ces travaux doivent

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

### Quel nouveau loyer fixer ?

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

d'un montant égal à 15 % du montant des travaux TTC,

dans la limite du *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail.

#### À noter

Il est possible de connaître les loyers de référence ([https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20211001\\_encadrement-arrete.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf))

### Comment contester ?

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>)

du tribunal dont dépend le logement.

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

### Quel nouveau loyer fixer ?

Le nouveau loyer peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire si des travaux d'amélioration ont été réalisés :

depuis moins de 6 mois

et pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

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

#### À noter

Il est possible de connaître les loyers de référence ([https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20211001\\_encadrement-arrete.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf))

### Comment contester ?

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>)

du tribunal dont dépend le logement.

## Loyer sous-évalué

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

### Comment savoir si l'ancien loyer est sous-évalué ?

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.

#### À noter

Ces références de loyers sont consultables sur le site de l'observatoire des loyers (<https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>)

## Comment fixer le nouveau loyer ?

Il faut respecter les 2 règles suivantes :

**1<sup>re</sup> règle**, 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'URL (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>) pas été fait dans les 12 derniers mois

si cela n'a

**2<sup>e</sup> règle**, le nouveau loyer ne peut pas dépasser le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail.

### À noter

Il est possible de connaître les loyers de référence ([https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20211001\\_encadrement-arrete.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf))

## Comment contester le nouveau loyer ?

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>)

du tribunal dont dépend le logement.

## 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*

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.

Mais 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.

### À savoir

bail mobilité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>)

, le recours préalable à la commission de conciliation n'est pas

possible. Mais il est possible de faire appel au conciliateur de justice (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>)

## 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) ne doit pas dépasser le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail.

### À savoir

Il est possible de connaître les loyers de référence ([https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20211001\\_encadrement-arrete.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf))

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*).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

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

La proposition doit contenir les éléments suivants :

l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

- Intégralité de ([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

### Informations sur le loyer

Le bail doit indiquer :

- le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer),
- le *loyer de référence* et le *loyer de référence majoré* en vigueur à la date de signature du bail et qui correspondent à la catégorie du logement (localisation, nombre de pièces...)?

### À savoir

Il est possible de connaître les loyers de référence ([https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20211001\\_encadrement-arrete.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf))

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 de la proposition 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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>)

du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

## 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

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>)

signature du bail. C'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié.

dans un délai de 3 mois à partir de la date de

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.

Mais 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.



## À savoir

bail mobilité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>), le recours préalable à la commission de conciliation n'est pas possible. Mais il est possible de faire appel au conciliateur de justice (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>).

## Textes de loi et références

- Lyon et Villeurbanne : Arrêté du 29 septembre 2021 fixant les loyers de référence de novembre 2021 à octobre 2022 (PDF - 241.8 KB) ([https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20211001\\_encadrement-arrete.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf))
- Décret n° 2021-1143 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la métropole de Lyon sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044015017>)
- Décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017 sur l'évolution de certains loyers (d'août 2017 au 31 juillet 2023) (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000035315236/>)
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 sur l'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/))  
Complément de loyer
- 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/))

## Services en ligne et formulaires

- Lyon et Villeurbanne : tester mon loyer (bail signé après novembre 2021)(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R61528>)  
Simulateur

## Questions ? Réponses !

- Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301>)
- Complément de loyer : quelles sont les règles ?(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34401>)

## Voir aussi

- Paiement du loyer d'un logement du secteur privé (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34396>)  
Service-Public.fr
- Indice de référence des loyers (IRL)(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>)  
Service-Public.fr
- Tout savoir sur l'encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne (<https://www.grandlyon.com/services/lencadrement-des-loyers-a-lyon-et-villeurbanne.html>)  
Métropole de Lyon
- Arrêté du 29 septembre 2021 sur les loyers de référence de novembre 2021 à octobre 2022 (PDF - 241.8 KB) ([https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20211001\\_encadrement-arrete.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf))  
Métropole de Lyon
- Observatoires des loyers - Réseau des observatoires locaux (<https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>)  
Ministère chargé du logement
- Article 140 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000037642425/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037642425/))  
Legifrance