



LE LOYER APRÈS LA LOI ALUR





SOMMAIRE

1. La fixation du loyer à la signature du bail ou lors de son renouvellement _____ p.5

- L'encadrement de l'évolution des loyers
- L'encadrement du niveau des loyers

2. La révision du loyer en cours de location _____ p.11

- L'existence d'une clause contractuelle
- Le moment de la révision
- Le calcul de la révision
- La demande de révision par le bailleur

3. Les prescriptions _____ p.12

- Les impayés de loyers
- La reconstitution du loyer non révisé et le remboursement du différentiel

Cette note juridique sur le loyer concerne uniquement les logements locatifs de droit commun loués vides. Elle exclut donc les loyers visés par un régime particulier, tel que le loyer taxé (loi de 1948), le loyer réglementé HLM ou encore le loyer conventionné. La location meublée est partiellement soumise à ces dispositions.

L'ensemble des réglementations du contrat de location de droit commun, des droits et obligations de ces locataires et propriétaires bailleurs est régi par la loi du 6 juillet 1989 modifiée à plusieurs reprises, jusqu'à l'ordonnance du 22 Août 2021.

Le locataire a pour principale obligation de payer son loyer et ses charges. L'article 7 de la dite loi prévoit que « le locataire est obligé () de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ».

Les modalités de fixation et d'augmentation du loyer pour les logements loués vides, à titre de résidence principale, sont prévues par cette loi.

Dans certaines communes, au moment de la relocation ou du renouvellement du bail, la hausse du loyer est plafonnée (article 18).

L'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 porte sur les modalités de fixation des loyers. La loi du 22 Août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, qui est venue modifier la loi du 6 juillet 1989, a mis en place un dispositif légal d'encadrement des loyers dans les zones dites «tendues», dont le Val-de-Marne fait partie.

Deux dispositifs d'encadrement des loyers existent :

- l'un vise à limiter l'évolution du montant des loyers¹ ;
- l'autre à plafonner les niveaux des loyers².

Hors de ces zones tendues, la fixation du loyer initial des logements mis en location est libre.

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : articles 4, 6, 7, 7-1, 17,17-1, 17-2, 18, 21, 25-9

Loi ALUR n°2014-366 du 26 mars 2014

Décret n°2015-931 du 29 juillet 2015 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail

Décret n°2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers

Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants

Décret n°90-780 du 31 août 1990 portant application de l'article 17-2 de la loi 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Décret n°87-818 du 2 octobre 1987 fixant la liste des communes faisant partie d'une agglomération de plus de 1 000 000 d'habitants

Code de la construction et de l'habitation (CCH) : article R. 111-1 Code civil : article 2224

Code Général des Impôts (CGI) : article 232

¹.Loi du 6 juillet 1989 : art. 18

². Loi du 6 juillet 1989 : art. 17 et 17-2

1. La fixation du loyer à la signature du bail ou lors de son renouvellement

L'encadrement de l'évolution des loyers

Dans certaines communes où le nombre de candidats locataires est fortement supérieur à celui des logements proposés (dites « zones tendues »), les loyers des logements meublés (depuis la loi ALUR) ou vides à usage de résidence principale ou à usage mixte (professionnel et habitation) remis sur le marché sont encadrés. Le loyer d'un logement remis en location peut y être augmenté sous réserve de respecter certaines limites.

Ce dispositif d'encadrement, prévu par un décret publié chaque année³ (modalités applicables d'août 2015 à juillet 2016), ne s'applique pas, notamment, aux logements HLM, aux logements conventionnés APL (y compris aux logements conventionnés Anah), aux logements soumis à la loi de 1948 et aux locations saisonnières.

La loi ALUR a aligné la définition des zones concernées par l'encadrement des loyers⁴ sur celles des zones où s'applique la taxe sur les logements vacants⁵. Les communes concernées sont celles des agglomérations qui figurent sur la liste annexée au décret du 10 mai 2013. Il s'agit des « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ».

Cet encadrement s'applique à tous les baux conclus ou en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 6 Août 2015.

L'augmentation lors de la mise en location d'un logement vacant

En zones tendues, les logements vacants soumis au décret d'encadrement sont des

logements inoccupés par un locataire (quittés par l'ancien locataire) depuis moins de 18 mois et remis en location.

Les logements ci-dessous ne sont ainsi pas concernés :

- logements faisant l'objet d'une première mise en location ;
- logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois.

Lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Si une révision du loyer est intervenue au cours des 12 derniers mois précédant la conclusion du nouveau contrat de location : le dernier loyer appliqué ne peut pas faire l'objet d'une nouvelle révision.

Lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

La notion de loyer appliqué au précédent locataire

Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire a fait l'objet d'une réévaluation (dans le cadre d'une proposition de renouvellement de bail pour loyer manifestement sous-évalué) sans que celle-ci ait été entièrement appliquée à la date à laquelle cessent les relations contractuelles entre le bailleur et le précédent locataire, le dernier loyer appliqué au précédent locataire s'entend du loyer convenu entre les parties ou fixé judiciairement, y compris la fraction non encore réévaluée (décret du 27 juillet 2017 : article 8).

Exemple : un bailleur a convenu d'une augmentation de loyer sur 6 ans et le locataire quitte les lieux au bout de 4 ans. Le bailleur peut appliquer au locataire suivant le loyer réévalué en totalité, même si le dernier loyer du locataire sortant ne prenait en compte qu'un loyer réévalué aux 2/3.

FOCUS

³. Dernier publié : Décret du 27 juillet 2017

⁴. Loi du 6 juillet 1989 : art. 17, I, al. 1 et art. 18, al. 1

⁵. CGI : art. 232

Si aucune révision n'est intervenue sur cette période, une révision du loyer est possible, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). La date de référence à prendre en compte est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau contrat.

Cependant, le décret d'encadrement prévoit des dérogations à la limitation de l'évolution du loyer d'un logement vacant : en cas de travaux dans le logement ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut appliquer au nouveau locataire un loyer supérieur à celui exigé au précédent locataire (éventuellement révisé), dans les conditions précisées par ce même texte.

Augmentation spécifique après travaux :

En cas de travaux, une hausse annuelle du loyer peut être appliquée, sous réserve de ne pas dépasser 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises (TTC). Pour appliquer cette augmentation, plusieurs conditions :

- les travaux réalisés doivent être des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence⁶ ;
- ils doivent avoir été réalisés dans le logement ou dans les parties communes ;
- ils doivent avoir été réalisés depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement ;
- le coût des travaux doit être au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer.

Cependant si le logement a fait l'objet, depuis moins de 6 mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, dans ce cas, le loyer peut être librement réévalué.

Cas du loyer «manifestement» sous-évalué :

Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, le bailleur peut réévaluer son montant sous certaines conditions : la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire indexé.

Les loyers servant de référence doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage

Définition des travaux d'amélioration :

Le coût des travaux d'amélioration ou de mise en conformité portant sur les parties communes est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement. Par ailleurs, est exclu du montant des travaux d'amélioration ou de mise en conformité le coût des travaux ayant donné ou donnant lieu à une contribution pour le partage des économies de charge ou à une majoration du loyer en application de l'article 17-1, II de la loi de 1989.

La notion de travaux d'amélioration ne fait pas l'objet d'une définition légale.

Une appréciation au cas par cas est nécessaire.

Selon une réponse ministérielle (Rép. Min. n° 514174 : JO AN du 16 décembre 1991), sont des travaux d'amélioration les travaux apportant :

- un équipement nouveau, un service ou une qualité supérieure au niveau des prestations existantes ;
- ou apportant une qualité permettant de diminuer de façon certaine les dépenses d'entretien ou d'exploitation ;
- ou apportant une plus grande sécurité pour les biens comme pour les personnes.

Par exemple, ont été considérés comme des travaux d'amélioration : des travaux de carrelage, d'aménagements de coffrage, d'éléments dans la salle de bain (CA Paris : 29 septembre 1992) ou l'installation d'un digicode permettant d'améliorer la sécurité de l'immeuble (CA Paris : 16 septembre 1994).

En revanche, ne sont pas des travaux d'amélioration :

- des travaux de ravalement des murs mitoyens, le ravalement et l'imperméabilisation des pignons et la modification des espaces verts (CA Paris : 8 novembre 1993) la réfection de la toiture et le changement des tapis d'escalier (CA Paris : 13 février 1996) ;
- des travaux de peinture, reprise des pierres, du dallage dans l'entrée de l'immeuble, réfection de l'électricité (CA Paris : 16 septembre 1994).

FOCUS

pour des logements comparables, situés, soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique⁷.

⁶. Loi du 6 juillet 1989 : art. 6, al. 1 et 2
⁷. Décret du 17 juillet 2017: art. 6, al. 1, 1^o

L'augmentation au stade du renouvellement du bail

Le régime applicable à l'ajustement du loyer au stade du renouvellement est différent selon que le logement est situé en zones tendues ou hors zones tendues.

Hors zones tendues :

Lors du renouvellement, l'évolution du loyer est limitée à celle de l'IRL, sauf si le loyer est manifestement sous-évalué. Dans ce cas, une réévaluation est possible : le bailleur peut proposer un nouveau loyer, dans les conditions prévues par la loi. Il appartient donc au bailleur de prouver la sous-évaluation.

Proposition de renouvellement de bail :

Le bailleur peut proposer au locataire, au moins 6 mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé réception ou par acte d'huissier, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Une offre de renouvellement avec un nouveau loyer faite pour une date prématurée n'est pas nulle, mais ses effets sont reportés à l'échéance pour laquelle elle aurait dû être délivrée.



NB: Si le bailleur a proposé le renouvellement, il ne peut plus donner congé au locataire pour la même échéance de contrat. La notification faite au locataire reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas de l'article 17-2, I, et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par sixième selon la durée du contrat. Toutefois, cette hausse

Les références de loyers :

Le bailleur est tenu par l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 de fournir au locataire des références de loyers, mentionnant pour chaque logement (décret du 31 Août 1990).

- le nom de la rue et la dizaine de numéros où se situe l'immeuble ;
- la qualité et l'époque de construction de l'immeuble ;
- l'étage du logement et la présence ou non d'ascenseur ;
- la surface habitable du logement et le nombre de ses pièces principales ;
- l'état d'équipement du logement: notamment WC, salle d'eau, chauffage central etc ;
- l'indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis plus ou moins de 3 ans ;
- le montant mensuel du loyer hors charges effectivement exigé.

FOCUS

Le décret du 10 juin 2015 a complété le contenu des références : en plus des éléments antérieurement exigés, les références doivent indiquer le type d'habitat (individuel ou collectif) et l'année de constatation des éléments constitutifs de la référence, ainsi que le décret du 13 mai 2019 ajoute l'existence d'annexe prises en compte pour le loyer. Le nombre de références à fournir est de 3, toutefois il est de 6 dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants dont l'agglomération parisienne fait partie (liste fixée par décret du 2 octobre 1987).

Ces références sont disponibles notamment auprès des observatoires des loyers, des associations de défenses des locataires, des ADIL ou des agences immobilières.

s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10% si le premier renouvellement avait une durée inférieure à 6 ans.

La révision éventuelle s'applique à chaque valeur ainsi définie. Ainsi la révision annuelle indiciaire se cumule avec l'augmentation annuelle du loyer. Il s'ensuit que la révision

§.xxxxxxxxxx

s'applique à l'ensemble du loyer partiellement réévalué et ce dès l'entrée en vigueur du nouveau bail. Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation

Dans les zones tendues :
Les mêmes règles de formes et de délais s'appliquent aussi bien en zones tendues qu'hors zones tendues.
Si le loyer est manifestement sous-évalué, une réévaluation est également possible, mais cette hausse est encadrée différemment.
Si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du bail initial ou son renouvellement,

Ex: un loyer en cours de 300 € ; avec les références de loyer celui-ci devrait être de 500 €. Le loyer est donc manifestement sous-évalué. Pour calculer le nouveau loyer en tenant compte du décret sur l'encadrement des loyers, le calcul est le suivant :

$500 - 300 = 200$
 $200/2 = 100$ (correspondant à plus de 10% d'augmentation)

$100/6 = 16,6$ € qui s'appliqueront tous les ans pendant 6 ans au loyer initial pour arriver au bout de cette période à un loyer de 500 € + indexation annuelle (indice de référence 118, indice nouveau 120)

soit $(300+16,6) \times 120 / 118 = 321,96$ €
Le même calcul sera opéré chaque année en appliquant l'indexation du produit résultant du loyer de l'année antérieure majoré de la répercussion de la hausse : $((321,96+16,6) \times 122 (IRL))/120 (IRL) = 344,20$ €

des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de la décence d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, la hausse ne pourra excéder :

- soit une majoration du loyer annuelle égale à 15 % du coût réel des travaux TTC ;
- soit la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et le loyer appliqué avant le renouvellement du bail, éventuellement révisé.

À défaut de tels travaux, la hausse du loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre

le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et le loyer appliqué avant le renouvellement du bail, éventuellement révisé.

Cette hausse, s'appliquant par tiers ou sixième sur 3 ans ou 6 ans si elle est supérieure de 10 % par rapport au loyer initial.

Articulation entre l'encadrement de l'évolution du montant du loyer et l'encadrement du niveau des loyers⁸

Le dispositif d'encadrement du niveau des loyers n'est actuellement pas en vigueur dans l'ensemble des communes en zones tendues (les communes du Val-de-Marne n'étant, par exemple, pas concernées).

Il convient donc de distinguer :

- les communes pour lesquelles s'appliquent l'encadrement de l'évolution du montant des loyers⁹, mais qui ne sont pas encore entrées dans le dispositif d'encadrement du niveau¹⁰ ;
- les communes pour lesquelles s'appliquent les deux dispositifs : encadrement de l'évolution et du niveau des loyers.

Dans les zones soumises au seul dispositif d'encadrement de l'évolution du montant des loyers, les dispositions du présent décret de blocage détaillées précédemment s'appliquent, sans restriction.

Dans les zones soumises aux deux dispositifs d'encadrement (de l'évolution et du niveau), une articulation des dispositifs est prévue.

Le texte prévoit deux cas :

- lors de la mise en location d'un logement vacant (moins de 18 mois), il n'est pas possible de réviser ou de réévaluer le loyer appliqué au précédent locataire à un montant supérieur au loyer de référence majoré ou de déroger à la limitation du dernier loyer appliqué au précédent locataire (éventuellement révisé) si celui-ci est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de conclusion du nouveau contrat de location.
- lors du renouvellement d'un bail, l'ajustement du loyer à la demande du bailleur ou du locataire est soumis aux seules modalités prévues pour l'encadrement du niveau des loyers; l'éventuelle action en réévaluation du bailleur est plafonnée par le loyer de référence minoré.

FOCUS

⁸. Décret du 27 juillet 2017 : art. 9
⁹. Loi du 6 juillet 1989 : art. 18
¹⁰. Loi du 6 juillet 1989 : art. 17 et 17-2

L'encadrement du niveau des loyers

L'augmentation lors de la mise en location d'un logement vacant

Le dispositif d'encadrement du niveau des loyers issu de la loi ALUR est fondé sur l'observation du montant des loyers sur un territoire donné. Il est effectif à Paris depuis le 1er août 2015 et il est entré en vigueur depuis 2018 dans les établissements publics de coopération intercommunales de Plaine Commune et d'Est Ensemble.

La loi ALUR instaure un encadrement du niveau des loyers, fondé sur les valeurs de loyer observées à l'échelle locale. Dans les zones d'encadrement des loyers dotées d'un observatoire local des loyers agréé, sur la base des données observées, le préfet fixe chaque année, pour chaque catégorie de logements et secteurs géographiques, des loyers de référence.

Il s'agit du :

- loyer médian, dit loyer de référence ;
- loyer de référence majoré, qui correspond au loyer médian majoré de 20 % ;
- loyer de référence minoré, qui correspond au loyer médian minoré de 30 %.

Ces références sont exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.

Le décret du 10 juin 2015 précise que les catégories de logements sont déterminées en fonction au moins des caractéristiques du logement relatives au type de location (meublée ou non meublée), au nombre de pièces principales¹¹ et à l'époque de construction. Il s'agit d'un socle minimal.

En ce qui concerne la location meublée¹², le préfet fixe également des loyers de référence, en faisant application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence applicable aux locations vides. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés par l'observatoire local des loyers.

Dans ces territoires où l'arrêté préfectoral est pris, de principe, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, sauf application d'un complément de loyer justifié

par certaines caractéristiques du logement. Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.

Contestation du locataire :

Dans ces zones, une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du contrat. La commission départementale de conciliation (CDC), ou directement le tribunal d'instance peut être saisie dans les 3 ans à compter de la signature du bail.

Le loyer résultant de la conciliation ou de la décision du tribunal s'applique, de manière rétroactive, à compter de la prise d'effet du bail. Le trop versé sera donc remboursé au locataire par le propriétaire.

En cas de complément de loyer, le locataire dispose des mêmes recours pour le contester mais dans un délai de trois mois à compter de la signature du bail. La saisine préalable de la CDC est obligatoire.

En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort justifiant le complément de loyer par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. Le loyer résultant de la conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

L'augmentation au stade du renouvellement du bail

Dans ces zones, au moment du renouvellement du bail, deux procédures d'ajustement du loyer sont ouvertes : une action en diminution et une action en réévaluation.

Action en diminution :

Le locataire peut engager une action en diminution de loyer si son montant fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer, est supérieur au loyer de référence majoré fixé par arrêté. Il doit faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du contrat par

¹¹. CCH : R. 111-1

¹². Loi du 6.7.89 : art. 25-9

lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification de la proposition d'un nouveau loyer doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17-2, I de la loi de 1989 et mentionner le nouveau montant du loyer proposé, ainsi que le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer. Le montant du loyer de référence majoré pris en compte est celui en vigueur à la date de la proposition émise par le locataire.

En cas de refus ou d'absence de réponse du bailleur 4 mois avant le terme du bail, le locataire peut saisir la CDC. En cas d'échec de la conciliation, il peut saisir le tribunal d'instance avant le terme du contrat. A défaut de saisine du tribunal, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer.

Action en réévaluation :

Le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré fixé par arrêté. S'il engage cette action, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat. Il doit faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec

demande d'avis de réception. La notification de la proposition d'un nouveau loyer doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17-2, I de la loi de 1989 et mentionner le nouveau montant du loyer, ainsi que le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer. Le montant du loyer de référence minoré pris en compte est celui en vigueur à la date de la proposition émise par le bailleur. Le nouveau loyer proposé par le bailleur doit être inférieur ou égal au loyer de référence minoré.

En cas de refus ou d'absence de réponse du locataire 4 mois avant le terme du bail, le locataire peut saisir la CDC. En cas d'échec de la conciliation, il peut saisir le tribunal d'instance avant le terme du contrat.

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ; il doit alors fournir au moins 3 ou 6 références de loyers en fonction des communes.

A défaut de saisine du tribunal, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer.

2. La révision du loyer en cours de location

■ L'existence d'une clause contractuelle

Le montant du loyer en principal (hors charges) peut être amené à varier en cours de bail. La révision peut être contractuelle lorsque le bail comporte une clause de révision prévue au contrat dite « clause d'échelle mobile » qui permet de faire varier automatiquement le montant du loyer en fonction d'un indice déterminé. L'indexation doit avoir été prévue et ne pourrait s'appliquer automatiquement en l'absence de toute stipulation contractuelle

Une clause de révision type pré-imprimée mais laissée en blanc par les parties s'applique-t-elle ?

Il s'agit là d'une question d'interprétation du contrat et il faut être très prudent car au final c'est toujours le juge qui recherchera quelle a été la commune intention des parties lorsqu'on lui soumet une clause à interpréter.

Un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 2 juillet 2009 (SCI Brobeau c/ Tran) a jugé que les rubriques laissées en blanc au niveau de la révision du loyer signifiaient que les parties avaient entendu ne pas recourir au dispositif de révision alors même que la clause n'était pas rayée.

■ Le moment de la révision

La loi du 6 juillet 1989 dispose que « lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat ».



Ex : Pour un bail signé le 1er juillet 2021, il est possible de prévoir une révision du loyer tous les 1er janvier. Ainsi, la 1ère révision aura lieu le 1er janvier 2022, alors même que le bail aura été signé 6 mois avant.

Rien ne s'oppose à la possibilité de prévoir

la première révision de loyer avant la date anniversaire du bail mais la révision suivante devra avoir lieu un an plus tard.

■ Le calcul de la révision

L'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

Idéalement, l'indice de référence figure au bail. À défaut, le dernier indice publié à la date de signature du bail est pris en compte.

Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision (le taux de l'augmentation du loyer est au maximum le taux de l'augmentation de l'IRL entre les deux dates).

En cas de baisse de l'indice de référence, la question s'était posée lors de l'application de l'ancien indice du coût de la construction (ICC) de savoir si l'on devait en tenir compte pour diminuer le montant du loyer ?

Ainsi que le soulignait une réponse ministérielle, la loi ne plafonne ainsi que la hausse des loyers (Rép. min. n° 15888 : JO Sénat Q, 1er août 1996, p. 1989). Certains contrats de location sont rédigés de telle sorte qu'ils ne prennent en compte que l'augmentation de l'indice de référence : la baisse de cet indice est alors sans effet sur le loyer qui demeure fixé à sa valeur antérieure. D'autres contrats prennent en compte la variation de l'indice de référence, que ce soit à la hausse ou à la baisse. Une baisse de cet indice devrait se traduire alors par une baisse du loyer dans les mêmes proportions (Rép. min. n° 40721 : JOAN Q, 16 sept. 1996, p. 4958). On ne peut qu'attirer l'attention des bailleurs et des locataires sur cette réponse d'une grande importance pratique qui pourrait être transposée sous l'empire du nouvel indice IRL. En cas de contestation, le différend devra être tranché par le juge du tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble

FOCUS

FOCUS

Calcul de la révision du loyer :

Le loyer révisé se calcule selon la méthode suivante :

Loyer révisé = loyer hors charge x IRL applicable à la date de révision

IRL applicable à la dernière date de révision (IRL de l'année n-1)

Exemple : un bail est signé le 1er avril 2014 (après l'entrée en vigueur de la loi ALUR), pour un loyer de 500 € (hors charges) ; il prévoit la révision du loyer à la date anniversaire du contrat.

À compter du 1er avril 2015 (date anniversaire du contrat), le bailleur pourra demander un loyer révisé en considération de l'IRL publié pour le 4ème trimestre 2014 (hypothèse pour le cas : IRL du 4ème trimestre 2014 = 126).

Loyer révisé = 500 x IRL du 4ème trimestre 2014

IRL du 4ème trimestre 2013

= 500 x 126

124,83

= 504,67 €

À compter du 1er avril 2015, le bailleur pourra demander un loyer de 504,67 €. Ce loyer recalculé sera exigible auprès du locataire à compter du jour où le bailleur aura manifesté sa demande de révision (au plus tôt, pour le mois d'avril 2015).

■ La demande de révision par le bailleur

Avant la loi ALUR, lorsque le bail prévoyait un réajustement annuel du loyer, ce dernier s'appliquait de plein droit sans être subordonné à une manifestation de volonté du bailleur. Le fait que celui-ci ne réclame pas le montant des augmentations n'équivalait pas à une renonciation à l'indexation. Ainsi, le bailleur pouvait réclamer des révisions de loyer « oubliées » de manière rétroactive.

Désormais, à défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée¹³.

Il est toutefois précisé que si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande. Il est vivement conseillé au bailleur qui souhaite réviser le loyer d'adresser sa demande par courrier (lettre recommandée avec demande d'avis de réception) rappelant les conditions de la révision du loyer.

La révision prenant effet au plus tôt au jour de la demande de révision, il conviendra de la formuler en amont de la date prévue pour la révision.

L'indexation perd donc son automaticité puisqu'elle nécessite une démarche positive du bailleur.

3. Les prescriptions

La prescription s'entend du délai pendant lequel le créancier peut agir en paiement de la créance ou le débiteur en remboursement d'un trop-versé. Les règles de prescription s'appliquent aux demandes en paiement par voie d'action et interdisent au créancier de réclamer les créances échues au-delà de la période atteinte par la prescription.

Les impayés de loyer

Jusqu'à la loi ALUR, le bailleur pouvait réclamer le paiement ou la régularisation

■ Les impayés de loyer

Jusqu'à la loi ALUR, le bailleur pouvait réclamer le paiement ou la régularisation de charges et de loyers non versés pendant 5 ans. Désormais, avec la loi ALUR du 24 mars 2014,

¹³. Loi 6 juillet 1989 : art. 17-1

Le délai de prescription est de 3 ans. Le bailleur peut donc, au cours de cette période, réclamer le paiement des loyers et charges impayés (création d'un nouvel article 7-1 dans la loi du 6 juillet 1989).

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

La reconstitution du loyer non révisé et le remboursement du différentiel

Avant la loi ALUR du 24 mars 2014, un bailleur ayant oublié de faire la révision annuelle de son loyer pouvait reconstituer celui-ci sans limitation de délai (toutefois, il ne pouvait réclamer le remboursement de l'arriéré au-delà de 5 années).

Dorénavant, les révisions applicables avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR peuvent s'appliquer, mais celles à compter du 27 mars 2014 sont prescrites au bout d'un an.

La reconstitution du loyer n'est possible qu'à compter de la demande de révision. Si l'année s'écoule sans qu'il y ait de demande du bailleur,

l'indice ne peut plus être pris en compte et l'année suivante, le bailleur devra faire son calcul en partant du nouvel indice¹⁴. S'il le fait en cours d'année, il n'a plus la possibilité de réclamer les mois passés.

En outre, toute action en réclamation de loyers non payés au titre de la révision ayant pris leur effet avant la loi ALUR est prescrite depuis le 27 mars 2015.

En d'autres termes, même si le bailleur peut encore effectuer une reconstitution de son loyer par le jeu des révisions antérieures, il ne peut plus réclamer le remboursement du différentiel du fait de la non-rétroactivité de la révision.

Cette prescription annuelle vaut uniquement pour l'action en révision de loyer du bailleur. Le locataire, de son côté, bénéficie de la prescription triennale (3 ans pour agir) pour les demandes de remboursements de loyers indus. C'est le cas, par exemple, si la révision est supérieure au maximum autorisé.

Cas pratique :

Le propriétaire bailleur d'un logement a signé un bail le 1er avril 2011 pour un loyer de 500 €. Le bail prévoit la révision du loyer au 1er avril de chaque année. L'IRL mentionné au contrat est le 4ème trimestre 2010. Il n'a jamais effectué les révisions de loyers et souhaite en 2016 savoir ce qu'il a le droit de réclamer à son locataire.

Pour les révisions de loyers antérieures à la loi ALUR (2012 et 2013), il peut effectuer les calculs de révisions comme le prévoit la formule en prenant les IRL N et N-1 :

Loyer hors charges x IRL N IRL N-1

Révision 2012 :
$$\frac{500 \times 121,68 \text{ (IRL 2011)}}{119,17 \text{ (IRL 2010)}} = 510,53 \text{ €}$$

Révision 2013 :
$$\frac{510,53 \times 123,97 \text{ (IRL 2012)}}{121,68 \text{ (IRL 2011)}} = 520,14 \text{ €}$$

Mais pour les révisions de 2014 et 2015, selon le dispositif nouveau de la loi de 1989, il dispose d'un an à compter de la date de prise d'effet de la révision pour la demander. Passé ce délai, il est réputé renoncer à la révision.

Il ne peut donc plus calculer son nouveau loyer en prenant en compte ces révisions.

Pour 2016, il peut effectuer une révision en prenant le loyer révisé sur la base des révisions 2012 et 2013 :

$$\frac{520,14 \times 125,28 \text{ (IRL 2015)}}{125,29 \text{ (IRL 2014)}} = 520,10 \text{ €}$$

La réévaluation ainsi calculée ne donne droit à aucun remboursement du différentiel.

¹⁴. Loi du 6 juillet 1989 : art. 17-1

Les modalités de paiement du loyer

Le locataire est obligé de payer le loyer aux termes convenus. L'obligation est strictement impérative. Ainsi, le locataire ne peut se dispenser de payer les derniers termes (en cas de congé de départ) au motif que le propriétaire dispose du dépôt de garantie.

Le paiement doit être effectué à la date prévue au contrat. Si le locataire en fait la demande, le paiement mensuel est de droit.

Le bail fixe les modalités de paiement du loyer :

- Paiement à échoir : il faut payer le loyer d'avance, en début du mois (le plus courant) ou par trimestre.

- Paiement à terme échu : le locataire paie le loyer à la fin du mois ou du trimestre.

Dans tous les cas, la date du paiement est généralement indiquée.

Le propriétaire n'a pas à envoyer de rappels à son locataire, l'envoi d'un avis d'échéance n'étant pas prévu par la loi. Ce dernier doit s'en acquitter spontanément dans les délais prévus.

Si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois, aucun dépôt de garantie ne peut être demandé. En revanche, si le locataire demande un paiement mensuel pendant le cours du bail, le bailleur pourra à ce moment exiger un dépôt de garantie.

Le paiement du loyer peut se faire en espèce (mode de paiement déconseillé car la preuve est difficile à apporter), par chèque, virement ou tout autre mode de paiement.

Cependant le propriétaire ne peut pas imposer un mode de paiement par prélèvement automatique. Il peut le proposer mais le locataire est libre de l'accepter¹.

En cas de paiement complet du loyer (charges comprises), le locataire peut demander au propriétaire de lui transmettre gratuitement une quittance de loyer². Ce document indique que toutes les sommes dues ont été perçues. Il ne peut donc être remis au locataire qu'une fois qu'il a réglé l'intégralité du loyer et des charges associés à la période indiquée sur le bail.

Si le locataire procède à un paiement partiel du loyer, en accord avec le propriétaire, ce dernier doit lui délivrer un simple reçu.

Mode de fixation du loyer

Cadre légal	Première mise en location	Relocation	Renouvellement de bail
Hors zones tendues	Libre	<ul style="list-style-type: none"> - Libre - Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation 	<ul style="list-style-type: none"> - Indexation sur l'IRL - En cas de sous-évaluation manifeste, réévaluation sur 3 ou 6 ans si l'écart est supérieur à 10% - Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation
Encadrement de l'évolution des loyers (zones tendues)	Libre*	<ul style="list-style-type: none"> - Dernier loyer appliqué éventuellement indexé sur l'IRL - Majoration en cas de travaux d'amélioration (15% du coût réel des travaux) - En cas de sous-évaluation manifeste, réévaluation qui ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant du dernier loyer appliqué et le montant du loyer déterminé par références aux loyers du voisinage - Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation 	<ul style="list-style-type: none"> - En cas de sous-évaluation manifeste, la hausse ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant du dernier loyer appliqué et le montant du loyer déterminé par références aux loyers du voisinage (étalée sur 3 ou 6 ans si plus de 10%) - Si travaux d'amélioration ou de remise en conformité du logement (normes de décence) d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, la hausse ne peut excéder, soit 15 % du coût total des travaux, soit la moitié de la différence entre le montant du dernier loyer appliqué et le montant du loyer déterminé par références aux loyers du voisinage - Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation
Encadrement du niveau des loyers (ex: Paris)	Fixation par arrêté préfectoral: <ul style="list-style-type: none"> - loyer médian, dit loyer de référence ; - loyer de référence majoré, qui correspond au loyer médian majoré de 20 % ; - loyer de référence minoré, qui correspond au loyer médian minoré de 30 %. + complément de loyer éventuel justifié par les caractéristiques du logement	<ul style="list-style-type: none"> - Dernier loyer appliqué éventuellement indexé sur l'IRL - Majoration en cas de travaux d'amélioration (15% du coût réel des travaux) - En cas de sous-évaluation manifeste, réévaluation qui ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant du dernier loyer appliqué et le montant du loyer déterminé par références aux loyers du voisinage - Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation <p>DANS LA LIMITE DU MONTANT DU LOYER DE RÉFÉRENCE MAJORÉ</p>	<ul style="list-style-type: none"> Action en diminution du locataire, si le loyer, fixé dans le bail, est supérieur au loyer de référence majoré Action en réévaluation du bailleur si le loyer est inférieur au loyer de référence minoré - Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Nogueres
Directrice : Hélène Le Gall
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°47 Juillet – 2023
*Cette note juridique est rédigée sous réserve de l'appréciation
souveraine des tribunaux.*