

Extrait d'acte de naissance

Logement du secteur privé : fixation et paiement du loyer

Mis à jour le 01 février 2017 par « direction de l'information légale et administrative »

Le loyer initial est en principe librement fixé par le propriétaire. Dans certaines communes toutefois, le loyer est encadré et ne peut dépasser certains plafonds.

▣ SITUATION 1 : COMMUNE OÙ LE LOYER EST ENCADRÉ

Dans certaines communes (particuliers) situées en zone tendue, les loyers des logements sont encadrés.

Fixation du loyer

Dans certaines communes (particuliers) situées en zone tendue, les loyers des logements meublés ou vides sont encadrés.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : les logements conventionnés du parc privé (sauf loyers intermédiaires) (particuliers), les logements soumis à la loi de 1948 (particuliers), les locations de tourisme (particuliers) et les logements sociaux (particuliers) sont exclus de l'encadrement des loyers.

Les règles de fixation de loyer diffèrent selon que le logement :

- est mis en location pour la 1^{ère} fois ou est remis en location,
- se situe ou non à Paris ou à Lille.

Logement mis en location pour la 1ère fois

* **Cas 1** : Cas général

Le loyer est librement fixé par le propriétaire.

*** Cas 2 : À Paris**

Le loyer ne doit pas dépasser le montant du loyer de référence majoré. Ce montant est fixé par un arrêté préfectoral (particuliers).

*** Cas 3 : À Lille**

Le loyer ne doit pas dépasser le montant du loyer de référence majoré. Ce montant est fixé par un arrêté préfectoral (particuliers).

Logement remis en location après plus de 18 mois de vacance

*** Cas 1 : Cas général**

Le loyer est librement fixé par le propriétaire.

*** Cas 2 : À Paris**

Le loyer ne doit pas dépasser le montant du loyer de référence majoré fixé par un arrêté préfectoral (particuliers).

*** Cas 3 : À Lille**

Le loyer ne doit pas dépasser le montant du loyer de référence majoré fixé par un arrêté préfectoral (particuliers).

Logement remis en location après moins de 18 mois de vacance

Le loyer d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois de vacance peut être augmenté sous réserve de respecter certaines limites.

Augmentation limitée à l'indice de référence des loyers (IRL)

*** Cas 1 : Cas général**

S'il n'y a pas eu de travaux effectués après le départ du précédent locataire et lorsque le niveau de loyer autrefois appliqué n'est pas sous-évalué, le montant du nouveau loyer est limité :

- au dernier loyer appliqué au précédent locataire si une révision est intervenue au cours des 12 derniers mois,
- à la variation de l'IRL (particuliers) publié à la date de signature du nouveau bail si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois.

Dans le cas contraire, le locataire peut engager une procédure pour réévaluer le loyer à la baisse (particuliers).

Image not found

À noter http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : le montant du loyer acquitté par le dernier locataire doit figurer au sein du contrat de location (particuliers).

* **Cas 2** : À Paris

S'il n'y a pas eu de travaux effectués après le départ du précédent locataire et lorsque le niveau de loyer autrefois appliqué n'est pas sous-évalué, le montant du nouveau loyer est limité :

- au dernier loyer appliqué au précédent locataire si une révision est intervenue au cours des 12 derniers mois,
- à la variation de l'IRL (particuliers) publié à la date de signature du nouveau bail si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois.

Le montant du loyer (après augmentation ou non) ne doit pas non plus dépasser le montant du loyer de référence majoré. Ce montant est fixé par un arrêté préfectoral (particuliers).

Dans le cas contraire, le locataire peut engager une procédure pour réévaluer le loyer à la baisse (particuliers).

Image not found

À noter http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : le montant du loyer acquitté par le dernier locataire doit figurer au sein du contrat de location (particuliers).

* **Cas 3** : À Lille

S'il n'y a pas eu de travaux effectués après le départ du précédent locataire et lorsque le niveau de loyer autrefois appliqué n'est pas sous-évalué, le montant du nouveau loyer est limité :

- au dernier loyer appliqué au précédent locataire si une révision est intervenue au cours des 12 derniers mois,
- à la variation de l'IRL (particuliers) publié à la date de signature du nouveau bail si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois,

Le montant du loyer (après augmentation ou non) ne doit pas non plus dépasser le montant du loyer de référence majoré. Ce montant est fixé par un arrêté préfectoral (particuliers).

Dans le cas contraire, le locataire peut engager une procédure pour réévaluer le loyer à la baisse (particuliers).

Image not found

A noter
http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : le montant du loyer acquitté par le dernier locataire doit figurer au sein du contrat de location (particuliers).

Augmentation spécifique après travaux

* Cas 1 : Cas général

Le nouveau loyer peut être fixé au-delà de la variation de l'IRL (particuliers) si le bailleur a financé des travaux :

- Travaux apportant une valeur ajoutée au logement loué : équipement ou service nouveau ou de qualité supérieure à l'existant, réduction de dépenses d'entretien et d'exploitation, sécurisation de l'immeuble et de ses occupants. Exemple : pose de parquet, installation d'une cuisine équipée, installation d'un digicode, installation d'un ascenseur... (particuliers) (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges),
- ou de mise aux normes de décence du logement loué.

Ces travaux doivent avoir été réalisés depuis le départ du dernier locataire, et leur coût doit couvrir au moins 50% de la dernière année de loyer (hors charge).

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué avec le précédent locataire peut être augmenté de 15% du montant des travaux TTC.

Dans le cas contraire, le locataire peut lancer une procédure pour réévaluer le loyer à la baisse (particuliers).

Image not found

A savoir
http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : le loyer d'un logement qui a fait l'objet de travaux d'amélioration depuis moins de 6 mois et dont le coût est égal au moins à la dernière année de loyer peut être librement réévalué au moment de sa remise sur le marché.

* Cas 2 : À Paris

Le nouveau loyer peut être fixé au-delà de la variation de l'IRL (particuliers) si le bailleur a financé des travaux :

-

Travaux apportant une valeur ajoutée au logement loué : équipement ou service nouveau ou de qualité supérieure à l'existant, réduction de dépenses d'entretien et d'exploitation, sécurisation de l'immeuble et de ses occupants. Exemple : pose de parquet, installation d'une cuisine équipée, installation d'un digicode, installation d'un ascenseur... (particuliers) (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges),

- ou de mise aux normes de décence du logement loué.

Ces travaux doivent avoir été réalisés depuis le départ du dernier locataire, et leur coût doit couvrir au moins 50% de la dernière année de loyer (hors charge).

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué avec le précédent locataire peut être augmenté de 15% du montant des travaux TTC.

Le loyer fixé après travaux ne doit pas non plus dépasser le montant du loyer de référence majoré. Ce montant est fixé par un arrêté préfectoral (particuliers).

Dans le cas contraire, le locataire peut lancer une procédure pour réévaluer le loyer à la baisse (particuliers).

Toutefois, si le logement présente des prestations spécifiques exceptionnelles, un Loyer complémentaire au loyer de base pour un logement présentant des caractéristiques de localisation ou de confort particulières (vue imprenable sur un monument historique, grande terrasse...) par rapport à un logement de niveau comparable (particuliers) peut être appliqué.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : le loyer d'un logement qui a fait l'objet de travaux d'amélioration depuis moins de 6 mois et dont le coût est égal au moins à la dernière année de loyer peut être librement réévalué au moment de sa remise sur le marché, dans la limite du montant du loyer de référence majoré.

* Cas 3 : À Lille

Le nouveau loyer peut être fixé au-delà de la variation de l'IRL si le bailleur a financé des travaux :

- Travaux apportant une valeur ajoutée au logement loué : équipement ou service nouveau ou de qualité supérieure à l'existant, réduction de dépenses d'entretien et d'exploitation, sécurisation de l'immeuble et de ses occupants. Exemple : pose de parquet, installation d'une cuisine équipée, installation d'un digicode, installation d'un ascenseur... (particuliers) (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges),

-

ou de mise aux normes de décence du logement loué.

Ces travaux doivent avoir été réalisés depuis le départ du dernier locataire, et leur coût doit couvrir au moins 50% de la dernière année de loyer (hors charge).

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué avec le précédent locataire peut être augmenté de 15% du montant des travaux TTC.

Le loyer fixé après travaux ne doit pas non plus dépasser le montant du loyer de référence majoré. Ce montant est fixé par un arrêté préfectoral (particuliers).

Dans le cas contraire, le locataire peut lancer une procédure pour réévaluer le loyer à la baisse (particuliers).

Toutefois, si le logement présente des prestations spécifiques exceptionnelles, un Loyer complémentaire au loyer de base pour un logement présentant des caractéristiques de localisation ou de confort particulières (vue imprenable sur un monument historique, grande terrasse...) par rapport à un logement de niveau comparable (particuliers) peut être appliqué.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : le loyer d'un logement qui a fait l'objet de travaux d'amélioration depuis moins de 6 mois et dont le coût est égal au moins à la dernière année de loyer peut être librement réévalué au moment de sa remise sur le marché, dans la limite du montant du loyer de référence majoré.

Augmentation d'un ancien loyer sous-évalué

*** Cas 1 : Cas général**

Si le loyer pratiqué avec l'ancien locataire était sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne doit pas excéder 50% de la différence entre :

- le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqué dans le voisinage pour des logements comparables,
- et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL (particuliers) si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois.

Dans le cas contraire, le locataire peut lancer une procédure pour réévaluer le loyer à la baisse (particuliers).

*** Cas 2 : À Paris**

Si le loyer pratiqué avec l'ancien locataire était sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne doit pas excéder 50% de la différence entre :

-

le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqué dans le voisinage pour des logements comparables,

- et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL (particuliers) si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois.

Le loyer fixé après réévaluation suite au départ du dernier locataire ne doit pas non plus dépasser le montant du loyer de référence majoré. Ce montant est fixé par un arrêté préfectoral (particuliers).

Dans le cas contraire, le locataire peut lancer une procédure pour réévaluer le loyer à la baisse (particuliers).

Toutefois, si le logement présente des prestations spécifiques exceptionnelles (vue imprenable sur un monument historique, grande terrasse...) un complément de loyer peut être appliqué.

* **Cas 3** : À Lille

Si le loyer pratiqué avec l'ancien locataire était sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne doit pas excéder 50% de la différence entre :

- le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqué dans le voisinage pour des logements comparables,
- et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL (particuliers) si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois.

Le loyer fixé après réévaluation suite au départ du dernier locataire ne doit pas non plus dépasser le montant du loyer de référence majoré. Ce montant est fixé par un arrêté préfectoral (particuliers).

Dans le cas contraire, le locataire peut lancer une procédure pour réévaluer le loyer à la baisse (particuliers).

Toutefois, si le logement présente des prestations spécifiques exceptionnelles (vue imprenable sur un monument historique, grande terrasse...) un complément de loyer peut être appliqué.

Paiement du loyer

Le paiement du loyer doit être effectué à la date indiquée sur le bail. Le bail doit indiquer cette information.

Le plus souvent, le loyer est payable mensuellement. Si le loyer est payable selon une autre périodicité (trimestrielle par exemple), le locataire peut toujours exiger un paiement mensuel.

La demande doit être effectuée auprès du propriétaire par tous moyens.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : le propriétaire ne peut pas imposer au locataire un prélèvement automatique du loyer sans avoir obtenu son accord.

Transmission d'un reçu ou d'une quittance

En cas de paiement complet du loyer (charges comprises), le locataire peut demander au propriétaire de lui transmettre gratuitement une quittance de loyer (particuliers). 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.

Contestation du montant du loyer

Si le locataire estime que le loyer proposé par son propriétaire ne respecte pas la procédure d'encadrement des loyers (particuliers), il peut le contester devant une commission départementale de conciliation (particuliers).

▣ SITUATION 2 : AUTRE COMMUNE

Fixation du loyer

Dans une commune non soumise à l'encadrement des loyers, le bailleur peut fixer librement le montant du loyer qu'il souhaite appliquer, qu'il s'agisse d'un logement vide ou meublé (sauf logements soumis à la loi de 1948 (particuliers) ou conventionnés Anah (particuliers) qui restent soumis à des plafonds spécifiques). Ce loyer peut ensuite être révisé (particuliers) chaque année à la date anniversaire du bail.

Toutefois, si le logement loué est d'une surface inférieure ou égale à 14 m² et que le loyer appliqué charges comprises est supérieur à 41,64 € par m² en 2016 (41,64 € en 2015), le bailleur est redevable de la taxe annuelle sur les loyers élevés (particuliers).

Paiement du loyer

Le paiement du loyer doit être effectué à la date indiquée sur le bail. Le bail doit indiquer cette information.

Le plus souvent, le loyer est payable mensuellement. Si le loyer est payable selon une autre périodicité (trimestrielle par exemple), le locataire peut toujours exiger un paiement mensuel. La demande doit être effectuée auprès du propriétaire par tous moyens.

Image not found

À noter http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : le propriétaire ne peut pas imposer au locataire un prélèvement automatique du loyer sans avoir obtenu son accord.

Transmission d'un reçu ou d'une quittance

En cas de paiement complet du loyer (charges comprises), le locataire peut demandeur au propriétaire de lui transmettre gratuitement une quittance de loyer (particuliers). 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.

Contestation du montant du loyer

Si le locataire estime que le loyer proposé par son propriétaire ne respecte pas la procédure d'encadrement des loyers (particuliers), il peut le contester devant une commission départementale de conciliation (particuliers).

Pour en savoir plus

- Observatoires des loyers - réseau des observatoires locaux - Information pratique - Ministère chargé du logement
- Observatoire des loyers - agglomération parisienne - Information pratique - Ministère chargé du logement
- Liste des communes situées en zone tendue - Information pratique - Legifrance
- Paris : précisions sur le dispositif d'encadrement des loyers - Information pratique - Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement - IDF
- Paris : loyers de référence par quartier, logement et bail à partir d'août 2016 - 4.9 MB - Information pratique - Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement - IDF
- Lille : précisions sur le dispositif d'encadrement des loyers - Information pratique - Préfecture du Nord
- Lille : loyers de référence par quartier, logement et bail (de février 2017 à janvier 2018) -

Services et formulaires en ligne

- **Demander une quittance de loyer à son propriétaire**
- Lettre type
- **Paris ou Lille : mon loyer est-il trop élevé ?**
- Module de calcul

Voir aussi...

- **Indice de référence des loyers (IRL) (particuliers)**

Où s'adresser ?

Encadrement des loyers Info Service

Des spécialistes de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) répondent à toutes les questions relatives au dispositif d'encadrement des loyers.

Par téléphone

0 805 160 111

Numéro vert : appel et service gratuit, depuis un téléphone fixe ou mobile

Références

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs - Articles 7a, 17 et 21
- Décret n°2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en ½uvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyer - Encadrement des loyers (règles générales)
- Décret n°2015-931 du 29 juillet 2015 relatif à l'évolution de certains loyers d'août 2015 à juillet 2016

- Décret n°2016-1040 du 29 juillet 2016 relatif à l'évolution de certains loyers d'août 2016 à juillet 2017
- Arrêté préfectoral 2015 fixant les loyers de référence dans la commune de Paris d'août 2015 à juillet 2016
- Arrêté préfectoral 2016 fixant les loyers de référence dans la commune de Paris à partir d'août 2016
- Arrêté préfectoral fixant les loyers de référence la commune de Lille de février 2017 à janvier 2018
- Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants - Liste des communes concernées par l'encadrement des loyers (accès en annexe)



**Mairie
de Nargis**

1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/demarches-administratives/extrait-dacte-de-naissance?publication=F1310>