

## Extrait d'acte de naissance

### **Logement du secteur privé : révision du loyer en cours de bail**

Mis à jour le 06 juin 2017 par « direction de l'information légale et administrative »

Le loyer peut être révisé une fois par an à la condition qu'une clause inscrite dans le bail le prévoit. Si le bail ne contient pas de clause de révision, le montant du loyer reste le même durant toute la durée du bail. Exceptionnellement, le loyer peut être majoré en cours de bail si des 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) sont exécutés aux frais du bailleur.

#### ▣ **SITUATION 1 : RÉVISION ANNUELLE**

##### \* **Cas 1** : Cas général

Le loyer peut être révisé une fois par an si une clause inscrite dans le bail le prévoit. La date de révision est alors celle indiquée dans le bail. À défaut, il faut tenir compte de la date de la signature du bail.

#### **Règle de calcul**

L'indice de référence des loyers (IRL) (particuliers) sert de base pour la révision des loyers. Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires de leurs locataires.

Pour réviser le montant du loyer, il faut prendre :

- le montant du loyer hors charge avant l'augmentation (L),
- la nouvelle valeur de l'indice de référence des loyers (particuliers) (N) correspondant au trimestre de référence prévu dans le contrat (si le bail ne le précise pas, c'est le trimestre du dernier indice de référence des loyers connu lors de la signature du contrat de location),
-

et l'indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente (P).

Le calcul consiste ensuite à effectuer l'opération suivante :  $(L \times N) / P = \text{nouveau loyer}$ .

Il est également possible d'utiliser le simulateur suivant.

Module de calcul : Calculer la révision de son loyer (particuliers)

### **Rétroactivité**

Le bailleur perd la possibilité de réviser le loyer s'il n'en fait pas la demande au locataire dans l'année suivant la date de révision.

S'il fait sa demande dans les temps, la révision prend effet à compter de sa demande.

### **Contestation**

En cas d'erreur de calcul, le locataire peut contester l'augmentation fixée par son bailleur.

Lettre type : Contester une révision de loyer en cours de bail (particuliers)

\* **Cas 2** : Logement loi de 48

Le loyer d'un logement soumis au régime de la loi de 48 (particuliers) est réévalué chaque année selon des règles spécifiques.

\* **Cas 3** : Logement conventionné Anah

La révision annuelle d'un logement conventionné Anah (particuliers) est plafonnée.

### **▣ SITUATION 2 : MAJORATION EXCEPTIONNELLE EN COURS DE BAIL**

Exceptionnellement, le loyer peut être majoré en cours de bail en cas de 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) exécutés aux frais du bailleur.

Le bailleur et son locataire conviennent ensemble de la majoration de loyer consécutive à ces travaux :

- par une clause présente dans le contrat de location,
- par avenant intégré au contrat en cours de bail.

La majoration de loyer est applicable après l'achèvement des travaux.

## Pour en savoir plus

- [Révision annuelle des loyers](#) - Information pratique - Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

## Services et formulaires en ligne

- [\*\*Contester une révision de loyer en cours de bail\*\*](#)
  - Lettre type
- [\*\*Calculer la révision de son loyer\*\*](#)
  - Module de calcul

## Voir aussi...

- [\*\*Indice de référence des loyers \(IRL\) \(particuliers\)\*\*](#)

## Où s'adresser ?

## Références

- [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : article 17-1](#) - Modalités de l'augmentation annuelle
- [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : article 7-1](#) - Augmentation non rétroactive



**Mairie  
de Nargis**

1, rue de la Mairie  
45210 Nargis  
02 38 26 03 04 [accueil@mairie-nargis.fr](mailto:accueil@mairie-nargis.fr)

---

**Source URL:** <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/demarches-administratives/extrait-dacte-de-naissance?publication=F1311>