

## Extrait d'acte de naissance

### Comment augmenter le loyer d'un logement soumis à la loi de 1948 ?

Mis à jour le 02 novembre 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

L'augmentation du loyer d'un logement loué sous le régime dit *de la loi de 48* est plafonnée. Toute augmentation annuelle ou ponctuelle éventuellement appliquée par le bailleur doit respecter les plafonds réglementaires fixés chaque année selon la catégorie du logement.

\* **Cas 1** : Augmentation annuelle

\*\* **Cas 1.1** : Logement situé en agglomération parisienne

L'agglomération parisienne correspond à Paris, la petite couronne (92, 93 et 94) et certaines communes de la grande couronne (77, 78 91 et 95) (particuliers).

Le loyer peut être révisé le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année sans pouvoir dépasser le plafond applicable à la catégorie du logement.

Le taux de révision à appliquer est de :

- 0,06 % à partir du 1er juillet 2016,
- 0,15 % du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016.

Le montant maximum du loyer correspond à :

- la Surface réelle du logement après application de coefficients tenant compte notamment de l'état du logement, de ses équipements et de sa situation géographique (particuliers) du logement,
- multipliée par le prix de base du mètre carré (m<sup>2</sup>) de la catégorie (particuliers) du logement.

Le prix de base du m<sup>2</sup> est fixé de la manière suivante :

Valeur locative pour l'agglomération parisienne

Catégorie du logement	Prix de base de chacun des 10 premiers m <sup>2</sup> de surface corrigée	Prix de base des m <sup>2</sup> suivants
II A	12,06 ¢	7,14 ¢
II B	8,29 ¢	4,49 ¢
II C	6,35 ¢	3,39 ¢
III A	3,84 ¢	2,06 ¢
III B	2,28 ¢	1,19 ¢
IV	0,26 ¢	0,12 ¢



**Attention :** l'augmentation des loyers des logements classés en catégorie IV est interdite.

**\*\* Cas 1.2 :** Logement situé dans une autre région

Si le logement est situé en dehors de l'agglomération parisienne (particuliers), le loyer peut être révisé le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année sans pouvoir dépasser le plafond applicable à la catégorie du logement.

Le taux de révision à appliquer est de :

- 0,06 % à partir du 1er juillet 2016,
- 0,15 % du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016.

Le montant maximum du loyer correspond à :

- la Surface réelle du logement après application de coefficients tenant compte notamment de l'état du logement, de ses équipements et de sa situation géographique

(particuliers) du logement,

- multipliée par le prix de base du m<sup>2</sup> de la catégorie (particuliers) du logement.

Le prix de base du m<sup>2</sup> est fixé de la manière suivante :

Valeur locative hors agglomération parisienne

<b>Catégorie du logement</b>	<b>Prix de base de chacun des 10 premiers m<sup>2</sup> de surface corrigée</b>	<b>Prix de base des m<sup>2</sup> suivants</b>
II A	9,85 ¤	5,87 ¤
II B	6,79 ¤	3,69 ¤
II C	5,19 ¤	2,79 ¤
III A	3,15 ¤	1,74 ¤
III B	1,87 ¤	0,97 ¤
IV	0,26 ¤	0,12 ¤

Image not found

[http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/note.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg)

**À noter :** l'augmentation des loyers des logements classés en catégorie IV est interdite.

\* **Cas 2 :** Augmentation ponctuelle

\*\* **Cas 2.1 :** Logement situé en agglomération parisienne

L'agglomération parisienne correspond à Paris, la petite couronne (92, 93 et 94) et certaines communes de la grande couronne (77, 78 91 et 95) (particuliers).

Le propriétaire peut majorer le loyer lorsque les éléments ayant servi de base pour déterminer le loyer initial ont été modifiés.

Cela peut notamment être le cas après des travaux d'amélioration entraînant un changement de catégorie du logement.

Le loyer peut alors être révisé dans la limite du plafond applicable à la catégorie du logement.

Ce plafond de loyer correspond à :

- la Surface réelle du logement après application de coefficients tenant compte notamment de l'état du logement, de ses équipements et de sa situation géographique (particuliers) du logement,
- multipliée par le prix de base du mètre carré (m<sup>2</sup>) applicable à la catégorie (particuliers) du logement.

Le prix de base du m<sup>2</sup> est fixé de la manière suivante :

Valeur locative pour l'agglomération parisienne

<b>Catégorie du logement</b>	<b>Prix de base de chacun des 10 premiers m<sup>2</sup> de surface corrigée</b>	<b>Prix de base des m<sup>2</sup> suivants</b>
II A	12,06 ¢	7,14 ¢
II B	8,29 ¢	4,49 ¢
II C	6,35 ¢	3,39 ¢
III A	3,84 ¢	2,06 ¢
III B	2,28 ¢	1,19 ¢
IV	0,26 ¢	0,12 ¢

La proposition de majoration doit alors être adressée au locataire par courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Le courrier doit indiquer précisément les nouveaux éléments de base permettant de percevoir une majoration de loyer.

Le propriétaire doit également Formalité par laquelle un acte de procédure ou une décision est porté à la connaissance d'une personne (particuliers) le décompte de la surface modifiée suite aux travaux réalisés.

Le locataire dispose ensuite de 2 mois pour contester cette modification par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de désaccord, le tribunal d'instance (particuliers) peut être saisi par le propriétaire ou le locataire.

**\*\* Cas 2.2 : Logement situé dans une autre région**

Si le logement est situé en dehors de l'agglomération parisienne (particuliers), le propriétaire peut majorer le loyer lorsque les éléments ayant servi de base pour la détermination du loyer initial ont été modifiés.

Cela peut notamment être le cas après des travaux d'amélioration entraînant un changement de catégorie du logement.

Le loyer peut alors être révisé dans la limite du plafond applicable à la catégorie du logement.

Ce plafond de loyer correspond à :

- la Surface réelle du logement après application de coefficients tenant compte notamment de l'état du logement, de ses équipements et de sa situation géographique (particuliers) du logement,
- multipliée par le prix de base du mètre carré (m<sup>2</sup>) applicable à la catégorie (particuliers) du logement.

Le prix de base du m<sup>2</sup> est fixé de la manière suivante :

Valeur locative hors agglomération parisienne

<b>Catégorie du logement</b>	<b>Prix de base de chacun des 10 premiers m<sup>2</sup> de surface corrigée</b>	<b>Prix de base des m<sup>2</sup> suivants</b>
II A	9,85 ¤	5,87 ¤
II B	6,79 ¤	3,69 ¤
II C	5,19 ¤	2,79 ¤
III A	3,15 ¤	1,74 ¤

Catégorie du logement	Prix de base de chacun des 10 premiers m <sup>2</sup> de surface corrigée	Prix de base des m <sup>2</sup> suivants
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------

III B	1,87 ¤	0,97 ¤
-------	--------	--------

IV	0,26 ¤	0,12 ¤
----	--------	--------

La proposition de majoration doit alors être adressée au locataire par courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Le courrier doit indiquer précisément les nouveaux éléments de base permettant de percevoir une majoration de loyer.

Le propriétaire doit également Formalité par laquelle un acte de procédure ou une décision est porté à la connaissance d'une personne (particuliers) le décompte de la surface modifiée suite aux travaux réalisés.

Le locataire dispose ensuite de 2 mois pour contester cette modification par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de désaccord, le tribunal d'instance (particuliers) peut être saisi par le propriétaire ou le locataire.

## Pour en savoir plus

- Liste des communes situées en agglomération parisienne - Information pratique - Legifrance

## Services et formulaires en ligne

- **Demander une quittance de loyer à son propriétaire**

- Lettre type

## Où s'adresser ?

## Références

- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 relative aux rapports entre bailleurs et locataires : articles 26 à 44 - Fixation de loyers

- Décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel - Liste des communes de l'agglomération parisienne



***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=F17709>