

**FIXATION ET AUGMENTATION  
DU LOYER  
DANS LE PARC PRIVÉ**  
(Article 17 de la loi du 6 juillet 1989 ;  
article L631-1 du code de la construction et de l'habitation)

Le loyer initial du logement est librement fixé entre les parties à la signature du contrat de location. En cours de bail, les possibilités de modifier le loyer sont strictement encadrées.

Le décret du 20 juillet 2012, publié au journal officiel le 21 juillet 2012 et visant à encadrer les loyers lors du renouvellement du bail ou d'une nouvelle location vise des zones géographiques où des tensions anormales du marché locatif sont constatées. Il n'est pas applicable sur le département de la Corrèze.

**RÉVISION DU LOYER EN COURS DE LOCATION**

Pour pouvoir procéder à la révision du loyer, cette faculté doit être expressément prévue dans le bail (arrêt de la cour de cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, 20 juillet 1989). Ainsi, il n'est pas possible de procéder à la révision du loyer d'un bail verbal.

La révision du loyer ne peut intervenir qu'une fois par an (article 17 de la loi du 6 juillet 1989). Elle intervient à la date prévue contractuellement par les parties ou à défaut de mention spécifique à la date anniversaire du bail (date d'entrée dans les lieux du locataire).

Aucune formalité n'est imposée pour notifier le nouveau montant de loyer au locataire. Il est cependant recommandé d'adresser préalablement un courrier rappelant les conditions de la révision du loyer.

La réévaluation du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Depuis la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, de nouvelles valeurs ont été attribuées à l'indice. L'indice correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Le régime des locations meublées instauré par l'article L631-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit également une révision annuelle en fonction de l'IRL.

**CHOIX DE L'INDICE**

Pour procéder au calcul de la révision de loyer, il convient de se reporter à la valeur de l'indice ou au trimestre de référence mentionné dans le bail. A défaut de mention d'un trimestre de référence il convient de se reporter au dernier indice publié à la date de signature du contrat.

Cet indice doit être comparé, à la date de révision, avec l'indice du même trimestre connu à cette date. Le calcul de la révision s'effectue sur le loyer hors charges.

Afin de connaître l'indice applicable, nous vous invitons à contacter l'ADIL, muni de votre bail.

**PRESCRIPTION**

Lorsque le bailleur a omis d'appliquer les révisions de loyers successives, ce dernier peut réévaluer le loyer en fonction de l'indice prévu au contrat depuis l'entrée dans les lieux du locataire.

Il peut également réclamer la différence entre le loyer effectivement payé et le loyer révisé sur une période maximale de cinq ans à compter de l'échéance prévue pour l'indexation. Cette possibilité est écartée lorsqu'il y a eu au cours de cette période changement de bailleur suite à une vente.

**INFORMATION  
LOGEMENT  
DU MOIS**



**164**



**Association  
Départementale  
d'Information  
sur le Logement**

62 av Victor- Hugo  
19 000 TULLE  
Tél : 05.55.26.56.82  
Fax : 05.55.26.00.99  
[adil19@wanadoo.fr](mailto:adil19@wanadoo.fr)

**Nos permanences**

Argentat, Beaulieu,  
Beynat, Bort-les-  
Orgues, Brive,  
Egletons,  
Eygurande,  
Lubersac, Marcillac  
La Croisille,  
Mercoeur, Meyssac,  
Neuvic, Objat,  
Sornac, Ussel,  
Uzerche.

**Pour tous  
renseignements sur  
les horaires  
téléphoner au  
05-55-26-56-82**

**FIXATION ET AUGMENTATION  
DU LOYER  
DANS LE PARC PRIVÉ**  
(Article 17 de la loi du 6 juillet 1989 ;  
article L631-1 du code de la construction et de l'habitation)

**LOCATIONS VIDES : MAJORATION DE LOYER POUR TRAVAUX  
D'AMÉLIORATION (article 17 e de la loi du 6 juillet 1989)**

L'article 17 e de la loi du 6 juillet 1989 prévoit la possibilité d'augmenter le loyer suite à des travaux d'amélioration réalisés par le bailleur. Un accord écrit entre le bailleur et le locataire doit être prévu au bail ou par avenant. Cet accord doit définir de manière exhaustive les travaux à réaliser et fixer la majoration consécutive à ces travaux.

L'augmentation est librement fixée entre les parties. Les travaux doivent apporter une amélioration. Il peut s'agir d'un équipement nouveau, un service ou une qualité supérieure au niveau des prestations existantes ou une plus grande sécurité pour les biens ou les personnes. Ne rentrent pas dans cette catégorie les travaux d'entretien courant ou relevant des réparations incombant au bailleur.

**LOCATIONS VIDES : AUGMENTATION DU LOYER EN CAS DE LOYER  
MANIFESTEMENT SOUS-EVALUÉ (article 17 c de la loi du 6 juillet 1989)**

Le loyer ne peut en principe faire l'objet d'aucune réévaluation en dehors de la variation prévue par l'indice de référence des loyers. Cependant, en matière de location vide, lorsque le loyer est manifestement sous-évalué il peut être réévalué par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage.

Le bailleur doit proposer au minimum six mois avant le terme du bail une proposition de renouvellement assortie d'un nouveau loyer. Cette proposition ne peut pas être assortie d'un congé.

La proposition doit être accompagnée de six références de loyers dans les communes de plus d'un million d'habitants et de trois références dans les autres zones géographiques. Ces références doivent comporter des précisions spécifiques prévues par la loi (localisation, surface habitable, équipements, montant du loyer...).

Si la hausse ne dépasse pas 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation sera étalée par tiers sur trois ans pour un bailleur personne physique, par sixième sur six ans s'il s'agit d'une personne morale.

Si la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle sera étalée par sixième sur six ans.

**CAS SPÉCIFIQUES : LES LOYERS CONVENTIONNÉS ET LES LOCATIONS  
SOUMISES À LA LOI DU 1<sup>er</sup> SEPTEMBRE 1948**

Pour la révision des loyers conventionnés ainsi que pour les locations entrant dans le champ d'application d'un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif, des modalités spécifiques s'appliquent. Nous invitons à **consulter directement l'ADIL** pour plus d'informations.

Pour les locations soumises à la loi de 1948, un décret publié en principe au mois de juin, fixe le taux de majoration du loyer pour chaque catégorie de local. Ces majorations prennent effet au 1<sup>er</sup> juillet.

**INFORMATION  
LOGEMENT  
DU MOIS**



**164 Bis**



**Association  
Départementale  
d'Information  
sur le Logement**

62 av Victor- Hugo  
19 000 TULLE  
Tél : 05.55.26.56.82  
Fax : 05.55.26.00.99  
[adil19@wanadoo.fr](mailto:adil19@wanadoo.fr)

**Nos permanences**

Argentat, Beaulieu,  
Beynat, Bort-les-  
Orgues, Brive,  
Egletons,  
Eygurande,  
Lubersac, Marcillac  
La Croisille,  
Mercoeur, Meyssac,  
Neuvic, Objat,  
Sornac, Ussel,  
Uzerche.

**Pour tous  
renseignements sur  
les horaires  
téléphoner au  
05-55-26-56-82**

**L'équipe de l'ADIL 19 reste à votre disposition pour tous renseignements  
complémentaires.**