La révision du loyer dans le bail de location d'habitation

Description

Si le bail le prévoit, le propriétaire d'un logement peut réviser le loyer du [contrat de location](#) d'habitation une fois par an, on parle de révision annuelle. Si le bail ne contient pas de clause de révision, le loyer doit rester le même durant toute la durée du bail. Cependant, si le propriétaire réalise des travaux d'amélioration à ses frais, il peut exceptionnellement réviser le loyer en cours de bail.

[Modèles de contrats de location](#)

Quelles sont les conditions de révision du loyer d'habitation ?

La révision du loyer d'habitation est strictement [encadrée par la législation](#) qui comporte des taux plafonnés mais aussi un délai.

L'encadrement de la révision du loyer d'habitation

Si le **contrat de bail d'habitation** contient une [clause de révision](#), le loyer peut être révisé une fois par an à l'initiative du bailleur.

Une loi sur le pouvoir d'achat permet une révision des loyers plafonnée.

En effet, l'[article 12 de la loi 2022-1158 du 16 août 2022](#) indique que lorsque le bail le prévoit, le loyer peut être révisé annuellement en fonction de l'évolution de l'[incidence de référence des loyers](#) (IRL).

Ainsi, chaque année, l'IRL impose un taux qui permet de **plafonner la révision des loyers d'habitation**.

A partir d'octobre 2022 et jusqu'en juillet 2023 la hausse est plafonnée à 3,5% en métropole, 2 à 3,5% en Corse et 2,5% en Outre-mer.

En outre, l'augmentation annuelle du loyer ne peut pas être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers publié chaque trimestre.

A noter : La date de révision doit être indiquée dans le bail. Si cette date n'est pas indiquée dans le bail le propriétaire doit tenir compte de la date de signature du bail.

Le délai de révision du loyer d'habitation

La révision du loyer d'habitation n'est **pas automatique**. Le délai de révision du loyer d'habitation doit intervenir dans l'année qui suit la date de révision du bail. Lorsque le délai d'un an est écoulé, la révision non appliquée est perdue pour le propriétaire.

Par exemple, si la date de révision du bail est le 11 mars 2022, le propriétaire aura jusqu'au 12 mars 2023 pour réviser le loyer d'habitation.

Quelles sont les méthodes de calcul de révision du loyer d'habitation ?

Pour réviser le montant du loyer, il faut se munir :

- du montant du loyer hors charge avant l'augmentation (L) ;
- de la nouvelle valeur de l'indice de référence des loyers (N) correspondant au trimestre de référence prévu dans le contrat ou le trimestre du dernier indice de référence des loyers connu au jour de la signature du bail ;
- de l'IRL du même trimestre de l'année précédente (P).

La méthode de calcul pour déterminer loyer révisé consiste à effectuer l'opération suivante :

$$(L \times N) / P = \text{loyer révisé}$$

Il est également possible d'utiliser un [simulateur](#).

Est-il possible de contester une révision du loyer d'habitation ?

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

Il est conseillé d'adresser au propriétaire un courrier recommandé avec accusé réception.

En cas de refus de la part du propriétaire, il est possible d'engager une conciliation avec l'aide de la commission départementale de conciliation ou d'un conciliateur de justice. Si le montant du litige est inférieur ou égal à 5 000€, cette conciliation est obligatoire pour pouvoir ensuite, éventuellement, saisir le juge.

La saisine de ces deux instances se fait par lettre recommandée avec accusé réception.

La saisine du juge intervient dans les 1 an à partir de la date de révision du loyer.

Zoom: Puisque le bailleur doit délivrer des quittances de loyer à son locataire, LegalPlace met à votre disposition [un modèle de quittance de loyer](#), contenant toutes les mentions obligatoires requises. Grâce à un questionnaire à remplir en ligne, vous pouvez facilement l'adapter à votre situation personnelle.

Est-ce que le loyer peut être révisé en dehors des clauses prévues à cet effet ?

Exceptionnellement, le loyer peut être révisé par le propriétaire lorsque ce dernier procède à ses frais, à des travaux d'amélioration.

Bon à savoir : Les travaux d'amélioration sont des travaux qui apportent une valeur ajoutée au bien comme par exemple l'équipement ou un service nouveau ou de qualité supérieure à l'existant, la réduction de dépenses d'entretien et d'exploitation, la sécurisation de l'immeuble et de ses occupants, la pose de parquet, l'installation d'une cuisine équipée, l'installation d'un digicode, l'installation d'un ascenseur, etc.

Cette clause peut être intégrée dans le bail d'habitation au jour de la conclusion du bail, soit par un avenant intégré au contrat de location en cours de bail.

Cependant, la clause ne s'applique pas si il s'agit d'un bail d'habitation signé ou [renouvelé](#) depuis le 24 août 2022 et que le logement classé F ou G (classe indiquée sur le DPE) après les travaux.

Attention : En Outre-mer, la clause de révision ne s'applique pas à partir du 1er septembre 2024.

FAQ

Quel est le délai maximum pour procéder à une révision de loyer?

La révision annuelle du loyer doit être effectuée dans l'année qui suit la date de révision du bail. Il n'y a plus de rétroactivité pour la révision annuelle du loyer. En effet, à l'écoulement du délai d'un an, le propriétaire ne peut plus réclamer au locataire la révision de loyer non appliquée.

Quand réviser le loyer d'un bail d'habitation?

Un loyer peut être révisé une seule fois par an. Selon les mentions contenues dans le bail, le loyer peut être révisé à la date d'anniversaire du contrat ou selon une date prévue par une clause. A titre exceptionnel, le loyer peut être majoré en cours de bail si le propriétaire réalise des travaux d'amélioration.

Que faire en cas de désaccord sur la révision du loyer?

Si le locataire et le bailleur sont en désaccord sur le montant du loyer révisé ou le mode de calcul, au préalable il convient d'en discuter. Si cela est impossible, le locataire peut envoyer un courrier LRAR avec une mise en demeure en justifiant ses propos. Si cela est toujours insuffisant, il est possible de saisir un conciliateur ou la Commission départementale de conciliation. En dernier ressort, il faudra saisir le Juge des contentieux de la protection, au sein du tribunal judiciaire.