

Je ne sais pas réviser mon loyer

Quittance ?

En contrepartie du paiement mensuel du loyer et des charges, le locataire peut exiger de son bailleur une quittance, indiquant le montant du loyer et des charges payé. **Le propriétaire, ou le mandataire, doit alors transmettre gratuitement la quittance. Il peut l'envoyer par voie dématérialisée après accord exprès du locataire.**

Fixation du loyer initial

Le loyer initial est fixé librement entre le propriétaire et le locataire lors de la signature du bail. **Sauf** : si le logement est situé dans une des communes concernées par les mesures d'encadrement des loyers, le loyer initial est alors réglementé. Cependant aucune commune n'est concernée dans le Tarn par l'encadrement des loyers (cf. fiche : [Encadrement des loyers](#)).

Augmentation du loyer en cours de bail

⇒ RÉVISION ANNUELLE

Si une clause du bail le prévoit, le loyer peut être révisé une fois par an.

La date de révision est celle indiquée dans le bail ou, à défaut, la date anniversaire de signature du contrat de location.

La variation du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE.

L'IRL à prendre en compte est celui mentionné dans le bail ou à défaut, le dernier indice publié à la date de sa signature. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre en cours lors de la révision.

Exemple :

Pour un loyer fixé le 01/01/2017 à 700 € (hors charges) - à compter du 01/02/2018, le loyer hors charges révisé s'élève :

$$700 \text{ €} \times \text{IRL du 4}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2017} - 126.82 = 707.36 \text{ € (soit + 1.05 \%)}$$

$$\text{IRL du 4}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2016} - 125.50$$

Focus

Lorsque l'IRL est négatif, pour appliquer une diminution du loyer, il convient de se reporter à la clause de révision du bail, deux hypothèses :

- si le contrat prévoit « l'augmentation » ou « la révision à la hausse » le loyer reste le même,
- si le contrat prévoit une « révision en fonction de l'IRL », la baisse de loyer s'applique.



La loi ALUR du 24/3/2014 a modifié les modalités de révision du loyer.

DEPUIS LE 27 MARS 2014	BAUX CONCLUS AVANT LE 26 MARS 2014
<p>Le bailleur dispose d'un délai d'1 an à compter de la date prévue dans le bail pour effectuer la révision.</p> <p>S'il manifeste sa volonté de réviser le loyer dans ce délai, la révision prendra effet au jour de sa demande.</p> <p>Passé le délai d'1 an, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.</p> <p>Il est vivement conseillé au bailleur qui souhaite réviser le loyer, d'adresser sa demande par courrier recommandé avec avis de réception en rappelant les modalités de révision.</p>	<p>Si le bailleur n'a pas appliqué la clause de révision prévue au bail sur une période antérieure au 27/3/2014, il ne peut plus, depuis le 26/3/2015, demander de rappel de révision de loyer. Le loyer peut être recalculé selon les révisions antérieures au 26/3/2014, au-delà les nouvelles conditions de révision s'appliquent.</p>

Absence de clause de révision

Si le contrat de location ne prévoit pas de clause de révision ou si le bail a été conclu sans écrit, le loyer reste le même pendant toute la durée du bail.

Majoration de loyer exceptionnelle

Le loyer peut être majoré en cours de bail lorsque propriétaire et locataire ont convenu, lors de la signature du bail ou ultérieurement, de travaux d'amélioration que le propriétaire fera exécuter à ses frais. Une clause du contrat (ou un avenant) doit fixer la majoration de loyer qui deviendra applicable après l'achèvement des travaux.

Augmentation en fin de bail

Lorsque le bail arrivé à expiration est renouvelé, le loyer peut-être augmenté mais cette augmentation est encadrée par les textes (cf. fiche : Renouvellement d'un bail avec un nouveau loyer).

INDICE DE REFERENCE DES LOYERS - IRL 2 : à partir du 10.2.2008

2004	107.80	108.28	108.72	109.20
2005	109.64	110.08	110.57	111.01
2006	111.47	111.98	112.43	112.77
2007	113.07	113.37	113.68	114.30
2008	115.12	116.07	117.03	117.54
2009	117.70	117.59	117.41	117.47
2010	117.81	118.26	118.70	119.17
2011	119.69	120.31	120.95	121.68
2012	122.37	122.96	123.55	123.97
2013	124.25	124.44	124.66	124.83
2014	125	125.15	125.24	125.29
2015	125.19	125.25	125.26	125.28
2016	125.26	125.25	125.33	125.50
2017	125.90	126.19	126.46	126.82