

de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. L'adresse du Fonds de Solidarité Logement doit être indiquée.

■ le locataire dispose alors de deux mois pour payer intégralement sa dette.

■ A défaut le propriétaire qui souhaite obtenir l'expulsion doit l'assigner devant le tribunal d'instance par huissier de justice (cf. dépliant "Impayés de loyers" n°2).

■ **Si le bail ne contient pas de clause résolutoire pour non-paiement des loyers et charges,**

le propriétaire devra assigner le locataire devant le tribunal d'instance et demander au juge la résiliation du bail et l'expulsion (cf. dépliant "Impayés de loyers" n°2)

Le locataire sera condamné à payer les arriérés de loyers. Mais le juge pourra estimer que le manquement du locataire au paiement de ses loyers n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail et l'expulsion.

## Quels recours pour le locataire en difficulté ?

■ Afin d'éviter une procédure d'expulsion ou la saisie de ses biens, le locataire a tout intérêt à rechercher une solution amiable directement avec le propriétaire en acceptant un plan d'apurement des dettes.

Il peut saisir la commission de coordination des actions de prévention des expulsions si elle existe déjà dans le département (cf. dépliants "Impayés de loyers" n° 1-2-3).

■ Le locataire surendetté peut, pour le paiement de sa dette, également bénéficier de la loi sur le surendettement des particuliers :

■ le locataire saisit la commission départementale de surendettement afin de rechercher un accord amiable sur le report ou l'échelonnement des arriérés de loyers (se renseigner auprès de l'ADIL ou du siège départemental de la Banque de France) ;

■ si aucune solution amiable n'est trouvée devant la commission, le locataire peut lui demander de recommander des mesures dont le juge pourra prononcer l'exécution d'office.

■ La créance du bailleur est prioritaire par rapport aux créances bancaires.

■ Le juge du surendettement ne peut suspendre une procédure d'expulsion.

En dernier recours, le locataire peut faire valoir son droit au logement opposable (renseignements auprès de l'ADIL).

Pendant la période d'hiver (1er novembre au 15 mars), sauf s'il s'agit d'un "squatter" ou d'un local situé dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, aucune expulsion ne peut avoir lieu sans relogement.

*Ce dépliant concerne la location d'un logement loué vide, à titre de résidence principale, appartenant à un propriétaire privé.*



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

Avec l'ADIL,  
étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation



Pour tout renseignement  
concernant le réseau des ADIL,  
composez le : **08 20 16 75 00**  
(0,12 € la minute au 1.5.09)

Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)

4

LE LOYER

# Fixation, augmentation, paiement du loyer

PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE

Votre ADIL vous conseille gratuitement  
**consultez-la**

## ➤ Les modalités de fixation et de révision du loyer pour les logements loués non meublés, par un propriétaire privé, sont prévues par la loi du 6 juillet 1989.

En contrepartie du paiement du loyer et des charges, le locataire peut demander une quittance, document qui indique distinctement le montant du loyer et des charges qu'il a payés. Le propriétaire ou le professionnel mandaté pour gérer la location, doit alors lui transmettre gratuitement la quittance.

### La fixation du loyer initial avec un nouveau locataire

Le loyer initial est fixé librement entre le propriétaire et le locataire. Il en est ainsi lorsqu'il s'agit d'un contrat de location consenti à un nouveau locataire, de la location d'un logement vacant ou mis en location pour la première fois, par exemple.

### L'augmentation du loyer en cours de bail

■ Le loyer peut être révisé une fois par an si une clause du bail le prévoit. La date de révision est celle indiquée dans le bail ou, à défaut, la date anniversaire du bail.

■ L'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE (loi du 8.2.08).

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du bail. Il est à comparer, à la date de la révision du loyer, avec l'indice du même trimestre connu à cette date.

Exemple : un loyer fixé le 1.5.2009 à 700 € hors charges, s'établira au 1.5.2010, à :

$$700 \text{ €} \times \frac{\text{l'indice du 1er trimestre 2010}}{\text{l'indice du 1er trimestre 2009}}$$

L'indice de référence des loyers est publié chaque trimestre par l'INSEE et au journal officiel.

Vous pouvez calculer la révision de votre loyer en consultant le site internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)

Depuis le 10 février 2008, la composition de l'IRL est modifiée. Le nouvel IRL s'applique aux contrats de location qui prennent effet à compter du 10 février 2008 et aux révisions des loyers des baux en cours à cette date ; il n'est pas nécessaire dans ce dernier cas de faire un avenant au bail.

■ Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

■ En revanche, si votre bailleur a omis d'appliquer la clause de révision prévue au bail, il peut à tout moment vous demander de régler

le loyer résultant des indexations annuelles omises, ceci pendant cinq ans maximum à compter de leurs échéances.

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

■ Lorsque le bail arrivé à expiration est renouvelé, le loyer peut, à ce moment, être augmenté dans certaines conditions (cf. dépliant "La fin du bail" et ci-dessous).

### Le renouvellement d'un bail avec un nouveau loyer

Si à l'expiration du bail, le propriétaire considère que le loyer est manifestement sous-évalué, et uniquement dans ce cas, il peut pour le renouvellement du bail proposer une augmentation de loyer en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

■ Le propriétaire doit fournir au locataire des références de loyers :

- six références minimum dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants,
- trois références dans les autres zones géographiques.

■ Deux tiers de ces références, au moins, doivent correspondre à des locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

Les références de loyers doivent être représentatives de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

■ Chaque référence doit mentionner :

- le nom de la rue et la dizaine de numéros où se situe l'immeuble, ainsi que l'étage de l'appartement
- la présence éventuelle d'un ascenseur
- la surface habitable du logement et le nombre de ses pièces principales
- l'existence d'annexes éventuelles
- son état d'équipement : notamment, présence d'eau courante, de WC intérieur, de salle d'eau, de chauffage
- la période de construction de l'immeuble
- l'indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis plus ou moins de trois ans
- le montant du loyer mensuel, hors charges, effectivement exigé.

■ Comment s'applique l'augmentation du nouveau loyer ?

■ Lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer : l'augmentation est étalée par tiers sur trois ans, si le propriétaire est un particulier, ou par sixième sur six ans, si le propriétaire est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers.

■ Lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer : elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'étaler lors du renouvellement suivant.

Des décrets peuvent limiter la hausse des loyers lors du renouvellement du bail. C'est le cas en région parisienne. Renseignez-vous auprès de votre ADIL.

■ Où trouver les références ?

Par tous moyens : auprès des professionnels, des associations de locataires ou de propriétaires ou auprès des observatoires de loyers là où il en existe.

### Le locataire ne paie plus son loyer : que faire ?

Si vous avez pris la précaution de souscrire une assurance impayés de loyers, adressez-vous en premier lieu à votre assureur.

*En tout état de cause il existe plusieurs recours en cas de loyers impayés.*

*L'expulsion est la solution extrême, mais les aléas que présente cette procédure peuvent inciter le propriétaire à rechercher d'autres voies pour régler les difficultés rencontrées avec son locataire (cf. dépliant "Propriétaires / Impayés de loyers").*

■ En cas d'échec des tentatives de médiation, le propriétaire peut, avec l'autorisation du juge, faire procéder à la saisie des biens (saisie sur les meubles, saisie sur les salaires), de son locataire pour se faire payer au prorata de sa créance.

■ En cas de loyers impayés résultant d'un bail écrit, le propriétaire peut aussi faire pratiquer, par acte d'huissier, une saisie conservatoire sur le compte bancaire du locataire. Cette procédure simple permet au propriétaire de bloquer le montant de l'impayé sur le compte bancaire de son locataire.

Le propriétaire peut, si sa demande est justifiée, réclamer des loyers impayés cinq ans maximum après leurs échéances. Le locataire peut dans les mêmes conditions, réclamer les sommes versées indûment au titre des loyers sur la même période.

### La résiliation du bail et l'expulsion

■ Une clause "résolutoire" du contrat peut permettre la résiliation du bail pour non-paiement du loyer ou des charges.

Dans ce cas, pour obtenir le départ du locataire :

■ le propriétaire doit faire délivrer par un huissier un commandement de payer comportant obligatoirement la reproduction intégrale