



## LES FICHES PRATIQUES

### LE LOYER

Logement loué vide ou meublé à titre de résidence principale (Loi du 6 juillet 1989 modifiée)

	Location vide	Location meublée	Bail mobilité
	<p><i>Interdiction d'augmenter les loyers pour les logements classés F ou G pour les contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 25/08/2022. Il sera ainsi impossible :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ D'augmenter le loyer entre deux locataires ;</li> <li>➤ De procéder à la révision annuelle ;</li> <li>➤ De proposer une augmentation de loyer au renouvellement du bail.</li> </ul>		
<b>La fixation du loyer</b>	<p>Le département du Gers n'étant pas classé en zone tendue, le loyer initial est fixé librement entre le propriétaire et le locataire.</p>		
<b>La révision du loyer en cours de bail</b>	<p>Le loyer peut être révisé une fois par an, si une clause du bail le prévoit. A partir de la date prévue dans le bail ou, à défaut, de la date anniversaire du contrat, le bailleur dispose d'un délai d'un an pour faire la demande. La révision prend effet à partir du jour de sa demande. Passé le délai d'un an, la révision de l'année écoulée est perdue.</p> <p>Si le bailleur a exprimé sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, le locataire est tenu de payer le loyer révisé. En cas de refus, le bailleur dispose d'une année, à compter de la date de révision pour saisir le juge d'instance afin de réclamer les sommes dues.</p> <p>Le calcul du loyer révisé s'effectue sur la base de la variation à la hausse de l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'INSEE par rapport à l'IRL qui figure sur le bail (à défaut, c'est le dernier IRL publié par l'INSEE à la date de sa signature qui est pris en compte).</p> <p><i>Exemple de calcul :</i></p> <p><i>Un bail est signé le 15 mai 2016 pour un loyer de 500 € (hors charges) ; il prévoit la révision du loyer à la date anniversaire du contrat. À compter du 15 mai 2017 (date anniversaire du contrat), le loyer révisé serait de :</i></p> <p><i>500 x IRL du 1er trimestre 2017 (hypothèse IRL à 125,90) / IRL du 1er trimestre 2016</i></p> <p style="text-align: center;"><i>500 x 125,90 / 125,26 = 502,55</i></p>		<p>Le loyer ne peut donner lieu à <b>aucune révision</b> en cours de bail</p>
<b>La modification du loyer en cours de bail suite à des travaux</b>	<p>Le loyer peut être majoré en cours de bail lorsque le propriétaire et le locataire conviennent ensemble de travaux d'amélioration que le propriétaire fait exécuter à ses frais.</p> <p>Dans ce cas, une clause du bail (ou un avenant) doit déterminer le montant de la majoration applicable après l'achèvement des travaux.</p>		