



LES FICHES PRATIQUES

LE LOYER

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

	<i>Location vide</i>	<i>Location meublée</i>	<i>Bail mobilité</i>
La fixation du loyer	Le département du Gers n'étant pas classé en zone tendue, le loyer initial est fixé librement entre le propriétaire et le locataire.		
La révision du loyer en cours de bail	<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>Exemple de calcul :</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> $500 \times \text{IRL du 1e trimestre 2017 (hypothèse IRL à 125,90)} / \text{IRL du 1e trimestre 2016}$ $500 \times 125,90 / 125,26 = 502,55$		Le loyer ne peut donner lieu à aucune révision en cours de bail
La modification du loyer en cours de bail suite à des travaux	<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>		

L'ADIL 32 reste à votre disposition pour toute information complémentaire au
 05.81.32.35.05 ou à l'adresse suivante : contact@adil32.org