

Paiement du loyer par le locataire

Le loyer est à payer à la date indiquée sur le bail. En cas de difficultés à payer le loyer, il est recommandé d'en avertir le propriétaire (aussi appelé bailleur). La situation diffère selon qu'il s'agit d'un logement du secteur privé ou d'un logement social.

Location immobilière : obligations du locataire

Dépenses locatives

Loyer

Charges

Impayés et expulsion

Assurance habitation

Usage du logement

Travaux et jouissance des lieux

Entretien et réparations

**Montant du
loyer**

Fixation du loyer initial

Le loyer d'un logement loué vide ou meublé utilisé comme résidence principale par le locataire est en principe fixé librement par le propriétaire (ou l'agence immobilière).

Mais les communes situées en zone tendue sont soumises à l'encadrement des loyers. Dans ces communes, le loyer est plafonné lors de la mise en location du logement et lors du renouvellement du bail.

Pour savoir si le logement est situé en zone tendue :

- Savoir si un logement est situé en zone tendue (préavis du locataire et encadrement des loyers)

Attention, des règles spécifiques s'appliquent à Paris, Bordeaux, Lille (Hélemmes, Lomme), Lyon et Villeurbanne, Montpellier, et les communes composant Est Ensemble, Plaine commune, et Pays Basque depuis le 25 novembre 2024.

À savoir

Une clause du bail peut prévoir que le locataire réalisera les travaux en contrepartie d'une réduction du loyer

Révision annuelle du loyer en cours de bail

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut réviser le loyer 1 fois par an, si une clause du bail le prévoit.

Mais le propriétaire (ou l'agence immobilière) perd la possibilité de réviser le loyer s'il n'en fait pas la demande au locataire dans l'année qui suit la date de révision

Attention

En métropole, lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit **depuis le 24 août 2022**, et qu'il concerne un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE), il est interdit d'en réviser le loyer.

En Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit **depuis le 1^{er} juillet 2024**, et qu'il concerne un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE), il est interdit d'en réviser le loyer.

La date de l'IRL à prendre en compte est la date indiquée dans le bail. Il peut s'agir de la date de fin annuelle du bail ou d'une autre date convenue entre le propriétaire et le locataire.

Si la date de l'IRL à prendre en compte n'est pas indiquée dans le bail, il faut prendre la date du dernier IRL publié par l'Insee au moment de la signature du bail.

Attention

Si un complément de loyer s'applique, le montant du loyer est égal au total du loyer de base et du complément de loyer.

Pour un logement meublé, si les charges sont à payer au forfait, ce montant peut être révisé chaque année selon les mêmes règles que celles de la révision du loyer.

Pour un logement régi par la loi de 1948 ou conventionné Anah, les règles de révision du loyer sont spécifiques.

Pour calculer la révision du montant mensuel du loyer, le propriétaire (ou l'agence immobilière) a besoin des 3 éléments suivants :

Montant actuel du loyer mensuel

IRL du trimestre de référence (prévu dans le bail ou publié par l'Insee au moment de la signature du bail)

IRL du même trimestre de l'année précédente.

Le calcul consiste à faire l'opération suivante :

Nouveau loyer = loyer en cours \times nouvel IRL du trimestre de référence du bail / IRL du même trimestre de l'année précédente.

Exemple

Un bail signé en métropole le 20 juillet 2023, et fixant le loyer mensuel à 600 €, peut être révisé le 20 juillet 2024.

Le dernier indice publié à la date de signature du bail est celui du 2^e trimestre 2023, soit 140,59.

Le nouvel indice publié à la date de révision est celui du 2^e trimestre 2024, soit 145,17.

Le 20 juillet 2024, date de la 1^{re} révision du loyer, le nouveau montant du loyer doit être calculé de la manière suivante : $600 \text{ €} \times 145,17 / 140,59 = 619,55 \text{ €}$.

À savoir

Le résultat du calcul doit être arrondi à la 2e décimale la plus proche.

Pour faire ce calcul, vous pouvez utiliser le simulateur suivant :

- Calculer la révision de son loyer

Obligation de paiement

Règles

Le loyer et les charges sont à payer pendant toute la durée du bail.

En conséquence :

Même si le propriétaire (ou l'agence immobilière) ne fait pas les travaux qui lui incombent, le locataire doit continuer à payer le loyer et les charges, et engager les démarches à sa disposition. Seul le juge peut décider de bloquer temporairement le versement du loyer (hors charges) au propriétaire (ou à l'agence immobilière), dans l'attente de la résolution du conflit. Le locataire doit continuer à assurer le **paiement** du loyer, même durant cette période.

Le dépôt de garantie versé par le locataire en début de location ne lui permet pas de ne pas payer le dernier mois de loyer

Lorsque le locataire paie à plusieurs reprises son loyer en retard, le bailleur est en droit de ne pas renouveler le bail pour motif légitime et sérieux

Le non-paiement ou le paiement partiel du loyer et des charges peut engendrer la résiliation du bail par le propriétaire et d'expulsion du locataire, sauf si le locataire n'est pas en cause (exemple : non-versement des aides au logement en cas de logement non décent).

En cas d'interdiction d'habiter dans les lieux, le loyer cesse d'être dû à compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de l'arrêté d'insalubrité.

En cas de préavis (congé)

En cas de préavis (congé), la durée de paiement peut être ajustée :

Le locataire est obligé de payer le loyer et les charges pendant toute la période de préavis. Sauf si, avec accord du propriétaire (ou de l'agence immobilière), le logement est occupé par un autre locataire avant la fin du préavis.

Le locataire n'est obligé de payer le loyer et les charges que pour le temps pendant lequel il a réellement occupé les lieux durant le préavis.

Date de paiement

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date indiquée dans le bail.

En général, le loyer est à payer chaque mois, soit en début, soit en fin de mois.

Mode de paiement

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut proposer au locataire que le paiement du loyer se fasse par l'un des moyens suivants :

Prélèvement automatique sur le compte bancaire du locataire

Titre interbancaire de paiement (TIP)

Chèque

Espèces, à la condition que le montant à payer soit inférieur à 1 000 €

Le locataire est libre de refuser la proposition du propriétaire (ou de l'agence immobilière).

À savoir

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) n'a pas le droit de faire prélever le loyer sur le salaire du locataire, même avec son accord.

Quittance de loyer

Une quittance de loyer est un document qui atteste que vous avez payé intégralement le loyer et les charges.

Lorsque vous lui en faites la demande, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit vous remettre **gratuitement** une quittance de loyer.

À savoir

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut vous transmettre la quittance de loyer par mail à la condition que vous ayez donné votre accord.

Un modèle de lettre pour demander au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de vous remettre une quittance de loyer est disponible :

- Demander une quittance de loyer à son propriétaire (ou agence immobilière)

La quittance doit indiquer le détail des sommes que vous avez versées, en distinguant le loyer et les charges.

Un modèle de quittance de loyer est disponible :

- Modèle de quittance de loyer

À savoir

Lorsque vous ne payez qu'une partie du montant du loyer, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit vous remettre un reçu.

Retard de paiement

Aucuns frais ne peuvent être facturés par le propriétaire (ou l'agence immobilière) en cas de retard de paiement.

Peu importe qu'il s'agisse d'un logement vide ou meublé.

La clause d'un bail qui autorise le propriétaire (ou l'agence immobilière) à percevoir des amendes ou des pénalités en cas d'infraction au bail ou au règlement de l'immeuble est abusive. En conséquence, cette clause doit être ignorée, comme si elle n'existait pas.

À noter

Si le locataire paie à plusieurs reprises son loyer en retard, le propriétaire (ou l'agence immobilière) est en droit de ne pas renouveler le bail pour motif légitime et sérieux.

Dificultés de paiement

Attention

Ne pas payer le loyer et les charges est un motif de résiliation du bail par le propriétaire (ou l'agence immobilière) et d'expulsion du locataire. Payer en partie peut avoir les mêmes conséquences, sauf si le locataire n'est pas en cause (exemple : non-versement des aides au logement en cas de logement non décent).

Le locataire peut faire plusieurs démarches :

Demander un délai de paiement au propriétaire

Le locataire peut essayer de trouver une solution à l'amiable avec le propriétaire.

Par exemple, le locataire peut lui demander de lui accorder un délai supplémentaire pour payer le loyer, ou lui proposer d'étaler le paiement en plusieurs fois. Si un accord est trouvé, il est préférable de l'écrire, et de le signer ensemble.

Si le locataire a du mal à trouver une solution avec le propriétaire, il peut contacter un conciliateur de justice, pour qu'il l'y aide. Le conciliateur intervient gratuitement.

Faire une demande d'aide sociale

Auprès de la Caf (ou de la MSA)

Si le locataire reçoit déjà une aide de la Caf (ou de la MSA), il peut déclarer un changement de situation (perte d'emploi, séparation de couple...).

Le locataire doit utiliser ce service en ligne :

- Allocations et prestations familiales – Déclaration de situation (Caf)

Le locataire doit contacter la MSA (régime agricole) :

Où s'adresser ?

Mutualité sociale agricole (MSA)

Si le locataire ne reçoit pas d'aide de la Caf (ou de la MSA), il peut faire la demande d'une aide au logement (APL, ALS, ALF).

Le locataire doit contacter la Caf :

Où s'adresser ?

Caisse d'allocations familiales (Caf)

Le locataire doit contacter la MSA :

Où s'adresser ?

Mutualité sociale agricole (MSA)

Auprès d'Action logement

Si le locataire est salarié, ou préretraité, ou demandeur d'emploi, et que son dernier employeur est une entreprise privée non agricole de 10 salariés et plus, il peut demander une aide d'Action logement.

Cette aide peut prendre la forme d'un prêt sans intérêts – APPLICATION/PDF – 172.4 KB ou d'une subvention – APPLICATION/PDF – 65.7 KB . Elle est accordée avec la mise en place d'un accompagnement social réalisé par Action logement . Cet accompagnement social est un service gratuit et confidentiel.

Pour faire la demande, il doit utiliser ce formulaire :

- Demande d'un accompagnement social par Action logement

Par l'intermédiaire d'une assistante sociale

Le locataire peut contacter une assistante sociale pour connaître les aides sociales auxquelles il pourrait avoir droit (par exemple, celles du Fonds de solidarité pour le logement « FSL » ou celle de sa caisse de retraite complémentaire).

Il peut rencontrer une assistante sociale dans sa mairie ou dans un Point conseil budget .

L'assistante sociale peut également lui proposer un accompagnement social , c'est-à-dire l'accompagner pour résoudre ses difficultés.

Où s'adresser ?

Paris – Centre d'action sociale de la ville de Paris (CASVP)

Où s'adresser ?

Mairie

Où s'adresser ?

Point conseil budget (PCB)

Déposer un dossier de surendettement

Si le locataire a des difficultés à payer le loyer et au moins 1 autre dette, il peut déposer un dossier de surendettement.

Délai de prescription d'une dette locative

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut réclamer pendant 3 ans tout impayé de charges ou de loyers qui lui est dû. Par exemple, une dette de loyer ou de charges datant de mars 2025 peut être réclamée jusqu'en mars 2028.

À savoir

Si le propriétaire (ou l'agence immobilière) n'a pas révisé le loyer à la date prévue par le bail, il peut uniquement le faire dans l'année qui suit.

Montant du loyer

Le montant initial du loyer d'un logement social est fixé selon une règle de calcul qui s'impose au bailleur.

Le loyer est révisé chaque 1^{er} janvier.

La variation de IRL prise en compte est celle du 2^e trimestre de l'année précédente.

Le 1^{er} janvier de l'année N, pour calculer le nouveau loyer à appliquer, le bailleur social a besoin des 3 éléments suivants :

Montant actuel du loyer mensuel

IRL du 2^e trimestre de l'année N-1

IRL du 2^e trimestre de l'année N-2

Le calcul consiste à faire l'opération suivante :

Nouveau loyer = montant actuel du loyer **x** IRL du 2^e trimestre de l'année N-1 / IRL du 2^e trimestre de l'année N-2

Exemple

Pour un bail signé en métropole le 9 mars 2024, fixant le loyer à 600 €, le bailleur social peut réviser le loyer pour la 1^{re} fois le 1^{er} janvier 2025 (année N).

Pour cela, il a besoin des 3 éléments suivants :

Le montant actuel du loyer mensuel, soit 600 €

L'IRL du 2^e trimestre de l'année N-1, soit l'IRL du 2^e trimestre 2024, 145,17

L'IRL du 2^e trimestre de l'année N-2, soit l'IRL du 2^e trimestre 2023, 140,59

Le calcul est le suivant :

Nouveau loyer = 600 € **x** 145,17 / 140,59 = 619,55 €.

À savoir

Le résultat du calcul doit être arrondi à la 2e décimale la plus proche.

Pour faire ce calcul, vous pouvez utiliser le simulateur suivant :

- Calculer la révision de son loyer

À noter

Si le bailleur social a fait des travaux de réhabilitation, il peut réviser le loyer différemment, durant une durée limitée dans le temps.

Le locataire peut obtenir chaque mois une réduction du montant de son loyer. Il s'agit de la réduction du loyer de solidarité (RLS).

Un supplément de loyer de solidarité (SLS) dit surloyer peut être réclamé au locataire lorsque ces revenus dépassent un montant maximum.

Si les revenus du locataire sont encore plus élevés le locataire peut perdre le droit de rester dans le logement social.

Obligation de paiement

Le loyer et les charges sont à payer pendant toute la durée du bail.

En conséquence :

Le versement d'un dépôt de garantie ne sert pas à payer le dernier mois de loyer.

Si vous payez le loyer et les charges en retard, partiellement ou ne les payez pas, le bailleur est en droit de désilier le bail.

Date de paiement

Vous devez régler votre loyer et les charges à la date prévue sur votre bail.

En général, le loyer est payable au mois, soit en début, soit en fin de mois.

Si le loyer est payable selon une autre périodicité (trimestrielle par exemple), le locataire peut toujours exiger un paiement mensuel.

Moyen de paiement

Vous pouvez payer votre loyer par tout moyen (chèque, virement ou espèces jusqu'à un montant maximum).

Le bailleur n'a pas le droit d'imposer le prélèvement automatique comme moyen de paiement du loyer.

Le bailleur n'a pas le droit de prélever ou de faire prélever directement les loyers sur votre salaire, même avec votre accord.

Quittance ou reçu

En cas de paiement complet du loyer (charges comprises), vous pouvez demander à votre bailleur de vous transmettre gratuitement une quittance de loyer.

Pour cela, vous pouvez utiliser ce modèle de lettre :

La quittance doit indiquer les informations suivantes :

Détail des sommes que vous avez versées en distinguant le loyer et les charges

Réduction de loyer de solidarité, si vous en bénéficiez

En cas de paiement partiel du loyer, le bailleur doit vous remettre un reçu.

Difficultés de paiement

Si vous avez des difficultés à payer le loyer (mais sans impayés), vous devez essayer de trouver une solution à l'amiable avec le bailleur.

En cas de difficultés persistantes, des aides sociales peuvent peut-être vous être accordées.

Si ces difficultés s'ajoutent à une autre dette impayée (par exemple, crédit ou facture impayés), vous pouvez déposer un dossier de surendettement.

Rappel

ne pas payer ou payer en partie le loyer et les charges peut être une cause déperte du droit à rester dans les lieux

Rappel

ne pas payer ou payer en partie le loyer et les charges peut être une cause déperte du droit à rester dans les lieux

Dette locative

Le bailleur peut réclamer pendant **3 ans** tout impayé de charges ou de loyers, y compris après le départ du locataire.

Ce délai s'applique aussi au locataire qui a payé trop de charges et souhaite se faire rembourser le trop versé.

Par exemple, une dette de loyer (ou de charges) datant de juillet 2024 peut être exigée jusqu'en juillet 2027.

Questions –

Réponses

- Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?
- Quel est le délai de prescription d'une dette de loyer ou de charges locatives ?
- En quoi consiste l'encadrement des loyers à respecter en zone tendue ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Montant du loyer d'un logement appartenant à un propriétaire privé

Pour en savoir plus

- Communes en zone tendue pour un bail signé, reconduit ou renouvelé depuis le 27 août 2024 (en annexe, 1er tableau)

Source : Legifrance

- Consignez votre loyer en cas de litige avec votre propriétaire

Source : Caisse des dépôts et consignations (CDC)

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- Demander une quittance de loyer à son propriétaire (ou agence immobilière)

Modèle de document

- Modèle de quittance de loyer

Modèle de document

Et aussi...

- Montant du loyer d'un logement appartenant à un propriétaire privé

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7

Paiement : article 7a

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7-1

Arriérés de loyers et de charges

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 15

Paiement du loyer et des charges pendant le préavis

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 21

Quittance

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 4

En cas de retard de paiement (article 4 i)

- Code de la construction et de l'habitation : articles L442-1 à L442-12

Loyer d'un logement social

- Code de la construction et de l'habitation : article L481-2

Loyer d'un logement social (SEM)

- Code de la construction et de l'habitation : article L353-9-3

Logement social : révision du loyer



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00