

## **Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?**

En cas de conflit au sujet d'un logement du secteur privé loué avec un bail d'habitation, il est parfois obligatoire d'engager une conciliation auprès d'un tiers (par exemple, conciliateur de justice) avant de pouvoir saisir le juge, si nécessaire. Selon le type de litige (sur le bail, le loyer, l'état des lieux ...), propriétaire et locataire doivent respecter des délais pour agir. Nous vous expliquons.

### **Location immobilière : contrat de location (bail)**

#### **Attention**

En cas de bail meublé, des règles spécifiques s'appliquent.

#### **Ameublement**

Pour être considéré comme logement meublé , le logement à louer doit comporter au minimum certains meubles.

La liste des meubles indispensables dépend de la date de signature du bail

Le montant du litige est déterminant :

#### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

#### 2. Démarche amiable (étape obligatoire)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, vous devez engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

#### 3. Recours au juge

En cas d'échec de la démarche amiable, vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire, après l'apparition du litige.

#### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

#### 2. Démarche amiable (étape facultative)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, vous pouvez engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

#### 3. Recours au juge

Vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire, après l'apparition du litige.

#### **À savoir**

Pour déterminer le montant du litige, il faut prendre en compte le montant total de vos demandes. S'il n'est pas possible de chiffrer le montant du litige (par exemple, si vous demandez l'annulation du bail), vous devez saisir le tribunal par assignation. En cas de non respect de la liste de meubles indispensables, le juge peut décider de requalifier le bail d'un logement meublé en bail de logement vide .

#### **Bail**

Le bail doit respecter des règles spécifiques (contenu, documents en annexe...).

Le montant du litige est déterminant :

#### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

#### 2. Démarche amiable (étape obligatoire)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, vous devez engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite),

Soit un médiateur civil (démarche payante).

#### 3. Saisir le juge

Vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire, après l'apparition du litige.

#### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

## 2. Démarche amiable (étape facultative)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, il peut être utile d'engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite),

Soit un médiateur civil (démarche payante).

## 3. Recours au juge

Vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire, après l'apparition du litige.

### À savoir

Pour déterminer la valeur du litige, il faut prendre en compte le **montant total des demandes**. Il arrive que vous ne puissiez pas chiffrer la valeur du litige (par exemple si vous demandez l'annulation d'un contrat). Dans ce cas, vous devez saisir le tribunal par assignation

## Complément de loyer

En cas de litige sur le montant du complément de loyer, il est obligatoire d'engager une conciliation, pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, photos...).

### 2. Conciliation (étape obligatoire)

Le locataire doit obligatoirement saisir la commission départementale de conciliation (CDC) avant de recourir au juge.

Il doit saisir la CDC dans un délai de 3 mois après la signature du bail.

La procédure est gratuite.

Devant la CDC, c'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié. Il doit apporter la preuve que le logement présente des caractéristiques particulières de confort ou de localisation, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour demander au juge des contentieux de la protection d'annuler ou de diminuer le complément de loyer.

### 3. Saisir le juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire doit saisir le tribunal dans un délai de 3 mois après avoir reçu l'avis de la commission de conciliation. Il peut saisir le juge des contentieux de la protection d'une demande d'annulation ou de diminution du complément de loyer.

Le loyer (tenant compte d'un éventuel complément de loyer) fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail (effet rétroactif).

### Attention

Jusqu'à ce que le juge rende sa décision, le locataire doit continuer à payer le loyer (loyer de base et le complément de loyer) fixé dans le bail.

## Dépôt de garantie

Le montant du litige est déterminant :

### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

Par exemple, si le dépôt de garantie n'est pas rendu par le propriétaire dans le délai pour le faire, le locataire peut rédiger son courrier selon ce modèle :

### 2. Démarche amiable (étape obligatoire)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, vous devez engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

### 3. Recours au juge

En cas d'échec de la conciliation, il faut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué. Il faut saisir le juge dans un délai de 3 ans à partir du jour où le dépôt de garantie aurait dû être versé.

- Demandez le remboursement du dépôt de garantie non restitué

### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

Par exemple, si le dépôt de garantie n'est pas rendu par le propriétaire dans le délai pour le faire, le locataire peut rédiger son courrier selon ce modèle :

### 2. Conciliation (étape facultative)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, il peut être utile d'engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

### 3. Recours au juge

Il faut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Il faut saisir le juge dans un délai de 3 ans à partir du jour où le dépôt de garantie aurait dû être versé.

- Demander le remboursement du dépôt de garantie non restitué

#### À savoir

Pour déterminer la valeur du litige, il faut prendre en compte le **montant total des demandes**. Si vous pouvez pas déterminer le montant du litige, vous devez saisir le tribunal par assignation

### État des lieux d'entrée ou de sortie

Le montant du litige est déterminant :

#### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

#### 2. Démarche amiable (étape obligatoire)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, vous devez engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

#### 3. Recours au juge

En cas d'échec de la démarche amiable, vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire, après l'apparition du litige.

#### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

#### 2. Démarche amiable (étape facultative)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, vous pouvez engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

#### 3. Recours au juge

Vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire, après l'apparition du litige.

#### À savoir

Pour déterminer la valeur du litige, il faut prendre en compte le **montant total des demandes**. Il arrive que vous ne puissiez pas chiffrer la valeur du litige. Dans ce cas, vous devez saisir le tribunal par assignation

### Logement décent

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit fournir au locataire un logement décent.

#### Attention

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer tout ou partie de son loyer sous prétexte que le propriétaire ne respecte pas ses obligations.

**Si le logement n'est pas décent**, le locataire doit indiquer au propriétaire (ou à l'agence immobilière) les signes de non-conformité du logement aux critères de décence. Il est recommandé de le faire par écrit, et d'envoyer cette lettre par courrier recommandé avec avis de réception. Pour cela, il peut utiliser ce modèle de lettre :

- Signaler au bailleur (propriétaire ou agence immobilière) la non décence du logement loué

**Selon le département où se trouve le logement**, le locataire peut signaler les signes de non-décence du logement sur Histologe , afin d'obtenir un accompagnement des services de l'Etat dans sa démarche auprès du propriétaire (ou de l'agence immobilière) :

- Histologe : pour signaler aux services de l'Etat les signes de non décence du logement loué

La suite dépend de la réponse du propriétaire (ou de l'agence immobilière) :

Le locataire doit faire préciser au propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, les informations suivantes :

Travaux de mise en conformité que le propriétaire s'engage à effectuer

Délais de réalisation de ces travaux.

Le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité, par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **À savoir**

Lorsque l'organisme payeur de l'allocation logement due au locataire (ou un organisme mandaté pour constater la non-décence), informe le propriétaire de son obligation de mettre en conformité du logement, cela équivaut à une mise en demeure par le locataire.

**Après un délai de 2 mois**, si la mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, le locataire (ou le propriétaire) peut :

Saisir le juge des contentieux de la protectiondu tribunal dont dépend le logement loué

Et, éventuellement, saisir la commission départementale de conciliation (CDC). La saisine de la CDC ou la remise de son avis n'est pas nécessaire pour pouvoir saisir le juge.

#### **À savoir**

Mais le locataire ou le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut choisir d'engager préalablement une conciliation auprès de :

La commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Ou un conciliateur de justice (démarche gratuite).

Si le juge constate que le logement ne satisfait pas aux normes de décence, il peut déterminer les travaux à réaliser et le délai pour les faire. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à la réalisation de ces travaux.

Mais le juge **ne peut pas ordonner** de mesure visant à respecter un seuil maximal de consommation d'énergie finale, si les **2 conditions** suivantes sont réunies :

Le logement fait partie d'un immeuble en copropriété

Le propriétaire démontre que, bien qu'ayant proposé en assemblée générale de la copropriété des travaux dans les parties communes ou sur les équipements communs, et qu'en dépit de la réalisation de travaux dans les parties privatives, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal.

Le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité, par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **À savoir**

Lorsque l'organisme payeur de l'allocation logement due au locataire (ou un organisme mandaté pour constater la non-décence), informe le propriétaire de son obligation de mettre en conformité du logement, cela équivaut à une mise en demeure par le locataire.

**Après un délai de 2 mois**, si la mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, le locataire (ou le propriétaire) peut saisir le juge des contentieux de la protectiondu tribunal dont dépend le logement loué.

#### **À savoir**

Mais le locataire ou le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut choisir d'engager préalablement une conciliation auprès de :

La commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Ou un conciliateur de justice (démarche gratuite).

Si le juge constate que le logement ne satisfait pas aux normes de décence, il peut déterminer les travaux à réaliser et le délai pour les faire. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à la réalisation de ces travaux.

Mais le juge **ne peut pas ordonner** les travaux visant à atteindre un niveau performance minimal si ceux-ci présentent **au moins l'une des contraintes** suivantes :

Ils feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos et couvert des bâtiments, attesté par une note argumentée rédigée, sous sa responsabilité, par un architecte.

Ils entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures, y compris du second œuvre, ou de l'état des éléments d'architecture et de décoration de la construction, et ont fait l'objet, pour ce motif, d'un refus d'autorisation par l'autorité administrative compétente en matière d'urbanisme ou de patrimoine naturel ou historique.

#### **À savoir**

C'est au propriétaire de fournir au juge les documents attestant qu'il est impossible de réaliser ces travaux. Mais le juge peut reporter sa décision dans l'attente la décision de l'autorité administrative compétente.

Le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité, par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **À savoir**

Lorsque l'organisme payeur de l'allocation logement due au locataire (ou un organisme mandaté pour constater la non-décence), informe le propriétaire de son obligation de mettre en conformité du logement, cela équivaut à une mise en demeure par le locataire.

**Après un délai de 2 mois**, si la mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, le locataire (ou le propriétaire) peut saisir le juge des contentieux de la protectiondu tribunal dont dépend le logement loué.

#### **À savoir**

Mais le locataire ou le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut choisir d'engager préalablement une conciliation auprès de :

La commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Ou un conciliateur de justice (démarche gratuite).

Si le juge constate que le logement ne satisfait pas aux normes de décence, il peut déterminer les travaux à réaliser et le délai pour les faire. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à la réalisation de ces travaux.

**Loyer du logement à la 1<sup>re</sup> mise en location**

En général, lorsque le logement est mis en location pour la 1<sup>re</sup> fois, le propriétaire fixe librement le loyer. Mais dans certaines communes, le loyer ne doit pas dépasser un montant maximum. Il s'agit des communes suivantes :

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

**À savoir**

Vous pouvez connaître le loyers de référence majoré à l'aide de ce simulateur.

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire ( action en diminution de loyer ).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Depuis le 15 juillet 2022, le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

**À savoir**

vous pouvez connaître le loyers de référence majoré à l'aide de ce simulateur.

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire ( action en diminution de loyer ).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020, le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

**À savoir**

Vous pouvez connaître le loyers de référence majoré à l'aide de ce simulateur.

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire ( action en diminution de loyer ).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2020, le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

**À savoir**

vous pouvez connaître le loyers de référence majoré à l'aide de [ce simulateur](#).

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire ( action en diminution de loyer ).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de [l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018](#)

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le [juge des contentieux de la protection](#) du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

**À savoir**

vous pouvez connaître le loyers de référence majoré à l'aide de [ce simulateur](#).

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire ( action en diminution de loyer ).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de [l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018](#)

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le [juge des contentieux de la protection](#) du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2021, le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

**À savoir**

vous pouvez connaître le loyers de référence majoré à l'aide de [ce simulateur](#).

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire ( action en diminution de loyer ).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de [l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018](#)

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le [juge des contentieux de la protection](#) du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021, le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

**À savoir**

vous pouvez connaître le loyers de référence majoré à l'aide de [ce simulateur](#).

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire ( action en diminution de loyer ).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de [l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018](#)

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Depuis le 25 novembre 2025, le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

#### **À savoir**

Vous pouvez connaître les loyers de référence majoré à l'aide de [ce simulateur](#).

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré, le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire (action en diminution de loyer).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

#### **Loyer du logement resté non loué moins de 18 mois**

Les règles à appliquer lorsque le logement est de nouveau loué à un locataire après être resté inoccupé pendant moins de 18 mois dépendent de la commune où se situe le logement.

Il existe plusieurs cas de figure :

Soit le logement se situe à Paris, Lille (Hellemmes, Lomme), Montpellier, Bordeaux, Lyon et Villeurbanne, Montpellier, Bordeaux ou dans les communes d'Est Ensemble ou de Plaine Commune

Soit le logement se situe dans une autre commune, située en zone tendue

Soit le logement se situe dans une autre commune, qui n'est pas située en zone tenue.

Pour savoir si votre commune est située en zone tendue, vous pouvez utiliser ce simulateur :

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

Le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

lorsqu'il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

lorsque certains travaux ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire

lorsqu'il est sous-évalué.

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Paris : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2019)

Depuis le 15 juillet 2022, le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

lorsqu'il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

lorsque certains travaux ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire

lorsqu'il est sous-évalué.

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Pour connaître le loyer de référence :

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Bordeaux : estimer les loyers de référence minoré et majoré

Depuis décembre 2021, le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

lorsqu'il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

lorsque certains travaux ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire

lorsqu'il est sous-évalué.

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Pour connaître le loyer de référence :

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception. En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Territoire d'Est Ensemble : estimer les loyers de référence

Le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

lorsqu'il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

lorsque certains travaux ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire

lorsqu'il est sous-évalué.

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Vous pouvez connaître le loyer de référence à l'aide de ce simulateur :

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Lille, Hellemmes et Lomme : estimer les loyers de référence (bail signé depuis mars 2020)

Depuis novembre 2021, le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

lorsqu'il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

lorsque certains travaux ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire

lorsqu'il est sous-évalué.

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Pour connaître le loyer de référence :

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Lyon et Villeurbanne : tester mon loyer (bail signé depuis novembre 2021)

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

lorsqu'il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

lorsque certains travaux ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire

lorsqu'il est sous-évalué.

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Pour connaître le loyer de référence majoré :

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Montpellier : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2022)

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021, Le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

lorsqu'il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

lorsque certains travaux ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire

lorsqu'il est sous-évalué.

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Pour connaître le loyer de référence majoré :

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

- Territoire de Plaine Commune : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juin 2021)

Depuis le 25 novembre 2025, le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

lorsqu'il n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents

lorsque certains travaux ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire

lorsqu'il est sous-évalué.

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

Pour connaître le loyer de référence :

Si le nouveau loyer dépasse le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail, le locataire peut le contester en envoyant au propriétaire (ou à l'agence immobilière) une lettre recommandée avec accusé de réception. En cas d'échec, il peut saisir :

La commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement (démarche est gratuite)

Ou directement le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

• Pays basque : estimer les loyers de référence pour un bail signé depuis le 25 novembre 2024

Le loyer d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois de vacance peut être augmenté dans certaines cas seulement et sous certaines conditions.

Le loyer d'un logement remis sur le marché après avoir été inoccupé (plus ou moins de 18 mois) peut être augmenté librement.

### **Loyer du logement resté non loué plus de 18 mois**

En général, lorsque le logement est reloué après être resté inoccupé pendant moins de 18 mois, le propriétaire fixe librement le loyer.

Mais dans certaines communes, le loyer ne doit pas dépasser un montant maximum. Il s'agit des communes suivantes :

Le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

#### **À savoir**

Vous pouvez connaître le loyers de référence majoré à l'aide de ce simulateur.

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire ( action en diminution de loyer ).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020, le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

#### **À savoir**

Vous pouvez connaître le loyers de référence majoré à l'aide de ce simulateur.

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire ( action en diminution de loyer ).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2020, le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

#### **À savoir**

vous pouvez connaître le loyers de référence majoré à l'aide de ce simulateur.

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire ( action en diminution de loyer ).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

#### **À savoir**

vous pouvez connaître le loyers de référence majoré à l'aide de ce simulateur.

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire ( action en diminution de loyer ).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Depuis le 15 juillet 2022, le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

#### **À savoir**

vous pouvez connaître le loyers de référence majoré à l'aide de ce simulateur.

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire ( action en diminution de loyer ).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2021, le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

#### **À savoir**

vous pouvez connaître le loyers de référence majoré à l'aide de ce simulateur.

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire ( action en diminution de loyer ).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021, le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

#### **À savoir**

vous pouvez connaître le loyers de référence majoré à l'aide de ce simulateur.

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire ( action en diminution de loyer ).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

Depuis le 25 novembre 2025, le loyer de base (montant du loyer hors charges et hors complément de loyer) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.

#### **À savoir**

Vous pouvez connaître le loyers de référence majoré à l'aide de ce simulateur.

Si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré , le locataire peut demander une diminution de loyer au propriétaire ( action en diminution de loyer ).

Le locataire peut adresser cette proposition au propriétaire :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit lui être remise en main propre contre récépissé ou émargement.

La proposition doit contenir les éléments suivants :

Intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018

Montant du loyer proposé et le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

Si ce n'est pas le cas, le locataire a 1 mois à partir de la date de prise d'effet du bail pour adresser au propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception une mise en demeure de le faire.

Le propriétaire a 1 mois pour répondre à partir de la date de réception de la proposition du locataire.

En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire dans ce délai, le locataire peut saisir dans les 2 mois suivants le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, pour obtenir une diminution du loyer, si nécessaire.

#### **Loyer : révision annuelle**

Le montant du litige est déterminant.

1. Mise en demeure (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures...).

Par exemple, si le propriétaire a fait une erreur de calcul, le locataire peut contester l'augmentation annuelle du loyer par ce type de courrier :

2. Démarche amiable (étape obligatoire)

Si le litige persiste en dépit de la mise en demeure, il faut engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (CDC) (démarche gratuite),

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite),

Soit un médiateur civil (démarche payante).

Cette démarche amiable est obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

3. Saisir le juge

En cas d'échec de la démarche amiable, il faut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué, dans les 3 ans qui suivent la date de révision du loyer.

• Contester le montant d'une révision de loyer en cours de bail

1. Mise en demeure (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures...).

Par exemple, si le propriétaire a fait une erreur de calcul, le locataire peut contester l'augmentation annuelle du loyer par ce type de courrier :

2. Démarche amiable (étape facultative)

Si le litige persiste en dépit de la mise en demeure, il peut être utile d'engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (CDC) (démarche gratuite),

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite),

Soit un médiateur civil (démarche payante).

3. Saisir le juge

Il faut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué, dans les 3 ans qui suivent la date de révision du loyer.

- Contester le montant d'une révision de loyer en cours de bail

**Renouvellement du bail : action en diminution de loyer**

Une action en diminution de loyer peut être engagée pour un logement situé dans les communes ou groupements de communes suivants :

Paris

Bordeaux

Est Ensemble

Lille, Hellemmes et Lomme

Lyon et Villeurbanne

Montpellier

Plaine Commune

Pays basque (bail signé depuis le 25 novembre 2024).

Lorsque le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) inscrit dans le bail est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire peut proposer au propriétaire de diminuer le loyer de base. Le locataire doit faire cette proposition au moins **5 mois avant l'échéance du bail**.

**4 mois avant la fin du bail**, en cas d'absence de réponse ou de refus du propriétaire, le locataire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC). La CDC intervient gratuitement. Si la conciliation échoue, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection avant l'échéance du bail.

**Attention**

Si le juge n'est pas saisi dans ce délai, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer.

**Renouvellement du bail : hausse d'un loyer sous-évalué**

Lorsque le propriétaire estime que le loyer du logement loué est manifestement sous-évalué, il peut proposer au locataire un nouveau loyer plus élevé.

Le locataire peut accepter ou refuser.

En cas de désaccord persistant, la procédure à respecter dépend de la localisation du logement :

à Paris, Lille (Hellemmes, Lomme), Plaine commune, Est Ensemble, Lyon et Villeurbanne, Montpellier, Bordeaux, et au Pays Basque depuis le 25 novembre 2024

dans une commune en zone tendue

dans une autre commune (hors zone tendue)

Pour vérifier si la commune est située en zone tendue :

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

Le propriétaire peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré en vigueur à la date de proposition. La proposition doit être faite au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer, en fournissant au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables situés dans le même groupe d'immeuble ou dans un autre groupe d'immeuble aux caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

En cas de désaccord ou sans réponse 4 mois avant l'échéance du bail, le locataire ou le propriétaire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC). La CDC intervient gratuitement.

En cas d'échec de la CDC, il est possible de saisir le juge des contentieux de la protection, à la condition de le faire avant l'échéance du bail.

**Attention**

Si le juge n'est pas saisi avant l'échéance du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Toutefois, si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire peut l'augmenter de l'évolution de l'IRL pour fixer le nouveau loyer.

Le propriétaire peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré en vigueur à la date de proposition. La proposition doit être faite au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer, en fournissant au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables situés dans le même groupe d'immeuble ou dans un autre groupe d'immeuble aux caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

En cas de désaccord ou sans réponse 4 mois avant l'échéance du bail, le locataire ou le propriétaire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC). La CDC intervient gratuitement.

En cas d'échec de la CDC, il est possible de saisir le juge des contentieux de la protection, à la condition de le faire avant l'échéance du bail.

**Attention**

Si le juge n'est pas saisi avant l'échéance du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Toutefois, si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire peut l'augmenter de l'évolution de l'IRL pour fixer le nouveau loyer.

Le propriétaire peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré en vigueur à la date de proposition. La proposition doit être faite au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer , en fournissant au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables situés dans le même groupe d'immeuble ou dans un autre groupe d'immeuble aux caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

En cas de désaccord ou sans réponse 4 mois avant l'échéance du bail, le locataire ou le propriétaire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC). La CDC intervient gratuitement.

En cas d'échec de la CDC, il est possible de saisir le juge des contentieux de la protection, à la condition de le faire avant l'échéance du bail.

**Attention**

Si le juge n'est pas saisi avant l'échéance du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Toutefois, si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire peut l'augmenter de l'évolution de l'IRL pour fixer le nouveau loyer.

Le propriétaire peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré en vigueur à la date de proposition. La proposition doit être faite au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer , en fournissant au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables situés dans le même groupe d'immeuble ou dans un autre groupe d'immeuble aux caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

En cas de désaccord ou sans réponse 4 mois avant l'échéance du bail, le locataire ou le propriétaire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC). La CDC intervient gratuitement.

En cas d'échec de la CDC, il est possible de saisir le juge des contentieux de la protection, à la condition de le faire avant l'échéance du bail.

**Attention**

si le juge n'est pas saisi avant l'échéance du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Toutefois, si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire peut l'augmenter de l'évolution de l'IRL pour fixer le nouveau loyer.

Le propriétaire peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré en vigueur à la date de proposition. La proposition doit être faite au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer , en fournissant au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables situés dans le même groupe d'immeuble ou dans un autre groupe d'immeuble aux caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

En cas de désaccord ou sans réponse 4 mois avant l'échéance du bail, le locataire ou le propriétaire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC). La CDC intervient gratuitement.

En cas d'échec de la CDC, il est possible de saisir le juge des contentieux de la protection, à la condition de le faire avant l'échéance du bail.

**Attention**

Si le juge n'est pas saisi avant l'échéance du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Toutefois, si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire peut l'augmenter de l'évolution de l'IRL pour fixer le nouveau loyer.

Le propriétaire peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré en vigueur à la date de proposition. La proposition doit être faite au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer , en fournissant au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables situés dans le même groupe d'immeuble ou dans un autre groupe d'immeuble aux caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

En cas de désaccord ou sans réponse 4 mois avant l'échéance du bail, le locataire ou le propriétaire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC). La CDC intervient gratuitement.

En cas d'échec de la CDC, il est possible de saisir le juge des contentieux de la protection, à la condition de le faire avant l'échéance du bail.

**Attention**

Si le juge n'est pas saisi avant l'échéance du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Toutefois, si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire peut l'augmenter de l'évolution de l'IRL pour fixer le nouveau loyer.

Le propriétaire peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré en vigueur à la date de proposition. La proposition doit être faite au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

Pour connaître le loyer de référence :

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer , en fournissant au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables situés dans le même groupe d'immeuble ou dans un autre groupe d'immeuble aux caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

En cas de désaccord ou sans réponse 4 mois avant l'échéance du bail, le locataire ou le propriétaire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC). La CDC intervient gratuitement.

En cas d'échec de la CDC, il est possible de saisir le juge des contentieux de la protection, à la condition de le faire avant l'échéance du bail.

**Attention**

Si le juge n'est pas saisi avant l'échéance du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Toutefois, si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire peut l'augmenter de l'évolution de l'IRL pour fixer le nouveau loyer.

- Pays basque : estimer les loyers de référence pour un bail signé depuis le 25 novembre 2024

Le propriétaire peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré en vigueur à la date de proposition. La proposition doit être faite au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer, en fournissant au propriétaire 6 références de loyer de logements comparables situés dans le même groupe d'immeuble ou dans un autre groupe d'immeuble aux caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

En cas de désaccord ou sans réponse 4 mois avant l'échéance du bail, le locataire ou le propriétaire doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC). La CDC intervient gratuitement.

En cas d'échec de la CDC, il est possible de saisir le juge des contentieux de la protection, à la condition de le faire avant l'échéance du bail.

**Attention**

Si le juge n'est pas saisi avant l'échéance du bail, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer. Toutefois, si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le propriétaire peut l'augmenter de l'évolution de l'IRL pour fixer le nouveau loyer.

Si le propriétaire estime que le loyer du logement loué vise manifestement sous-évalué, il peut proposer au locataire un nouveau loyer plus élevé. Le propriétaire doit faire cette proposition au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

Pour accepter la proposition d'augmentation du propriétaire, le locataire doit lui faire parvenir son accord écrit au plus tard 4 mois avant l'échéance du bail.

Le locataire peut refuser l'augmentation proposée. Pour cela, il doit envoyer un courrier au propriétaire, au plus tard 4 mois avant l'échéance du bail.

**À noter**

l'absence de réponse de la part du locataire vaut refus.

Si le locataire refuse ou ne répond pas au plus tard 4 mois avant l'échéance du bail, le propriétaire (ou le locataire) doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) pour trouver un accord sur le prix. La CDC intervient gratuitement.

En cas d'échec de la CDC, il est possible de saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, à la condition de le faire avant l'échéance du bail.

Lorsque le propriétaire estime que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer au locataire un nouveau loyer plus élevé. Le propriétaire doit faire cette proposition au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

Pour accepter la proposition d'augmentation du propriétaire, le locataire doit lui faire parvenir son accord écrit au plus tard 4 mois avant l'échéance du bail.

Le locataire peut refuser l'augmentation proposée. Pour cela, il doit envoyer un courrier à son propriétaire, au plus tard 4 mois avant l'échéance du bail.

**À noter**

l'absence de réponse de la part du locataire vaut refus.

Si le locataire refuse ou ne répond pas au plus tard 4 mois avant l'échéance du bail, le propriétaire (ou le locataire) peut saisir la commission départementale de conciliation (CDC) pour trouver un accord sur le prix (procédure gratuite).

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la CDC, il est possible de saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, à la condition de le faire avant l'échéance du bail.

**Autre litige**

Il s'agit de tous les litiges entre un locataire et son propriétaire (ou à son représentant, notamment une agence immobilière), notamment ceux liés :

Aux impayés de loyer ou de charges (des délais sont à respecter)

À la souscription d'une assurance habitation

À une expulsion.

**Attention**

Y compris en cas de litige, le locataire doit continuer à payer le loyer et les charges. Seul le juge peut décider de bloquer temporairement le versement du loyer (hors charges) au propriétaire, dans l'attente de la résolution du litige.

**1. Courrier recommandé**

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

**2. Démarche amiable**

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec un courrier, et que :

Le montant du litige est inférieur ou égal à 5 000 € , vous devez engager une démarche amiable en faisant intervenir soit la commission départementale de conciliation (CDC) (démarche gratuite), soit un conciliateur de justice (démarche gratuite), soit un médiateur civil (démarche payante).

Le montant du litige est supérieur à 5 000 € , il peut être utile d'engager une démarche amiable en faisant intervenir soit la commission départementale de conciliation (CDC) (démarche gratuite), soit un conciliateur de justice (démarche gratuite), soit un médiateur civil (démarche payante).

Pour déterminer le montant du litige, il faut prendre en compte lemontant total de vos demandes. S'il n'est pas possible de chiffrer le montant du litige (par exemple, si vous demandez l'annulation du bail), vous devez saisir le tribunal par assignation.

#### À savoir

La CDC est notamment compétente en matière de :

Réparations incombant au propriétaire ou au locataire. Attention, en cas de litige d'un montant supérieur à 5 000 € , il faut obligatoirement saisir la commission départementale de conciliation (CDC) ou un conciliateur de justice, pour ensuite pouvoir saisir le juge.

#### Charges locatives

Préavis (congé) donné par le propriétaire ou le locataire

Fixation du montant du nouveau loyer en cas de bail de sortie de la loi de 48.

Mais elle n'est pas compétente pour les litiges liés au loyer d'un logement social.

#### 3. Saisir le juge

D'une manière générale, tout litige lié à un bail d'habitation est de la compétence du juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Le juge doit être saisi dans un délai de 3 ans après l'apparition du litige.

L'outre-mer désigne ici la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion, Mayotte.

#### Attention

En cas de bail mobilité, des règles spécifiques s'appliquent.

#### Ameublement

Pour être considéré comme logement meublé , le logement à louer doit comporter au minimum certains meubles.

La liste des meubles indispensables dépend de la date de signature du bail

Le montant du litige est déterminant :

1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

2. Démarche amiable (étape obligatoire)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, vous devez engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

3. Recours au juge

En cas d'échec de la démarche amiable, vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire, après l'apparition du litige.

1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

2. Démarche amiable (étape facultative)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, vous pouvez engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

3. Recours au juge

Vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire, après l'apparition du litige.

#### À savoir

Pour déterminer le montant du litige, il faut prendre en compte lemontant total de vos demandes. S'il n'est pas possible de chiffrer le montant du litige (par exemple, si vous demandez l'annulation du bail), vous devez saisir le tribunal par assignation. En cas de non respect de la liste de meubles indispensables, le juge peut décider de requalifier le bail d'un logement meublé en bail de logement vide .

#### Bail

Le bail doit respecter des règles spécifiques (contenu, documents en annexe...).

Le montant du litige est déterminant :

1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

## 2. Démarche amiable (étape obligatoire)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, vous devez engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite),

Soit un médiateur civil (démarche payante).

## 3. Saisir le juge

Vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire, après l'apparition du litige.

### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

## 2. Démarche amiable (étape facultative)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, il peut être utile d'engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite),

Soit un médiateur civil (démarche payante).

## 3. Recours au juge

Vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire, après l'apparition du litige.

### À savoir

Pour déterminer la valeur du litige, il faut prendre en compte le **montant total des demandes**. Il arrive que vous ne puissiez pas chiffrer la valeur du litige (par exemple si vous demandez l'annulation d'un contrat). Dans ce cas, vous devez saisir le tribunal par assignation

### Dépôt de garantie

Le montant du litige est déterminant :

### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

Par exemple, si le dépôt de garantie n'est pas rendu par le propriétaire dans le délai pour le faire, le locataire peut rédiger son courrier selon ce modèle :

### 2. Démarche amiable (étape obligatoire)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, vous devez engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

## 3. Recours au juge

En cas d'échec de la conciliation, il faut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué. Il faut saisir le juge dans un délai de 3 ans à partir du jour où le dépôt de garantie aurait dû être versé.

- Demander le remboursement du dépôt de garantie non restitué

### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

Par exemple, si le dépôt de garantie n'est pas rendu par le propriétaire dans le délai pour le faire, le locataire peut rédiger son courrier selon ce modèle :

### 2. Conciliation (étape facultative)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, il peut être utile d'engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

## 3. Recours au juge

Il faut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Il faut saisir le juge dans un délai de 3 ans à partir du jour où le dépôt de garantie aurait dû être versé.

- Demander le remboursement du dépôt de garantie non restitué

### À savoir

Pour déterminer la valeur du litige, il faut prendre en compte le **montant total des demandes**. Si vous pouvez pas déterminer le montant du litige, vous devez saisir le tribunal par assignation

### **État des lieux d'entrée ou de sortie**

Le montant du litige est déterminant :

1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

2. Démarche amiable (étape obligatoire)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, vous devez engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

3. Recours au juge

En cas d'échec de la démarche amiable, vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire, après l'apparition du litige.

1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

2. Démarche amiable (étape facultative)

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec le courrier recommandé, vous pouvez engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

3. Recours au juge

Vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour le faire, après l'apparition du litige.

### **À savoir**

Pour déterminer la valeur du litige, il faut prendre en compte le **montant total des demandes**. Il arrive que vous ne puissiez pas chiffrer la valeur du litige. Dans ce cas, vous devez saisir le tribunal par assignation

### **Logement décent**

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit fournir au locataire un logement décent.

#### **Attention**

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer tout ou partie de son loyer sous prétexte que le propriétaire ne respecte pas ses obligations.

Si le logement n'est pas décent, le locataire doit indiquer au propriétaire (ou à l'agence immobilière) les signes de non-conformité du logement aux critères de décence. Il est recommandé de le faire par écrit, et d'envoyer cette lettre par courrier recommandé avec avis de réception. Pour cela, il peut utiliser ce modèle de lettre :

- Signaler au bailleur (propriétaire ou agence immobilière) la non décence du logement loué

Selon le département où se trouve le logement, le locataire peut signaler les signes de non-décence du logement sur Histologe , afin d'obtenir un accompagnement des services de l'État dans sa démarche auprès du propriétaire (ou de l'agence immobilière) :

- Histologe : pour signaler aux services de l'État les signes de non décence du logement loué

La suite dépend de la réponse du propriétaire (ou de l'agence immobilière) :

Le locataire doit faire préciser au propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, les informations suivantes :

Travaux de mise en conformité que le propriétaire s'engage à effectuer

Délais de réalisation de ces travaux.

Le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité, par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **À savoir**

Lorsque l'organisme payeur de l'allocation logement due au locataire (ou un organisme mandaté pour constater la non-décence), informe le propriétaire de son obligation de mettre en conformité du logement, cela équivaut à une mise en demeure par le locataire.

**Après un délai de 2 mois**, si la mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, le locataire (ou le propriétaire) peut :

Saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué

Et, éventuellement, saisir la commission départementale de conciliation (CDC). La saisine de la CDC ou la remise de son avis n'est pas nécessaire pour pouvoir saisir le juge.

### **À savoir**

Mais le locataire ou le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut choisir d'engager préalablement une conciliation auprès de :

la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)  
ou un conciliateur de justice (démarche gratuite).

Si le juge constate que le logement ne satisfait pas aux normes de décence, il peut déterminer les travaux à réaliser et le délai pour les faire. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à la réalisation de ces travaux.

### **Loyer du logement resté non loué moins de 18 mois**

Les règles à appliquer lorsque le logement est de nouveau loué à un locataire après être resté inoccupé pendant moins de 18 mois dépendent de la commune où se situe le logement.

Il existe plusieurs cas de figure :

Soit le logement se situe dans une autre commune, située en zone tendue

Soit le logement se situe dans une autre commune, qui n'est pas située en zone tenue.

Pour savoir si votre commune est située en zone tendue, vous pouvez utiliser ce simulateur :

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

Le loyer d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois de vacance peut être augmenté dans certaines cas seulement et sous certaines conditions.

Le loyer d'un logement remis sur le marché après avoir été inoccupé (plus ou moins de 18 mois) peut être augmenté librement.

### **Loyer : révision annuelle**

Le montant du litige est déterminant.

#### **1. Mise en demeure (étape facultative)**

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures...).

Par exemple, si le propriétaire a fait une erreur de calcul, le locataire peut contester l'augmentation annuelle du loyer par ce type de courrier :

#### **2. Démarche amiable (étape obligatoire)**

Si le litige persiste en dépit de la mise en demeure, il faut engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (CDC) (démarche gratuite),

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite),

Soit un médiateur civil (démarche payante).

Cette démarche amiable est obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge.

#### **3. Saisir le juge**

En cas d'échec de la démarche amiable, il faut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué, dans les 3 ans qui suivent la date de révision du loyer.

- Contester le montant d'une révision de loyer en cours de bail

#### **1. Mise en demeure (étape facultative)**

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures...).

Par exemple, si le propriétaire a fait une erreur de calcul, le locataire peut contester l'augmentation annuelle du loyer par ce type de courrier :

#### **2. Démarche amiable (étape facultative)**

Si le litige persiste en dépit de la mise en demeure, il peut être utile d'engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit la commission départementale de conciliation (CDC) (démarche gratuite),

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite),

Soit un médiateur civil (démarche payante).

#### **3. Saisir le juge**

Il faut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué, dans les 3 ans qui suivent la date de révision du loyer.

- Contester le montant d'une révision de loyer en cours de bail

### **Renouvellement du bail : hausse d'un loyer sous-évalué**

Lorsque le propriétaire estime que le loyer du logement loué vide est manifestement sous-évalué, il peut proposer au locataire un nouveau loyer plus élevé.

Le locataire peut accepter ou refuser.

En cas de désaccord persistant, la procédure à respecter dépend de la localisation du logement :

Dans une commune en zone tendue

Dans une autre commune (hors zone tendue).

Pour vérifier si la commune est située en zone tendue :

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

Si le propriétaire estime que le loyer du logement loué est manifestement sous-évalué, il peut proposer au locataire un nouveau loyer plus élevé. Le propriétaire doit faire cette proposition au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

Pour accepter la proposition d'augmentation du propriétaire, le locataire doit lui faire parvenir son accord écrit au plus tard 4 mois avant l'échéance du bail.

Le locataire peut refuser l'augmentation proposée. Pour cela, il doit envoyer un courrier au propriétaire, au plus tard 4 mois avant l'échéance du bail.

#### **À noter**

l'absence de réponse de la part du locataire vaut refus.

Si le locataire refuse ou ne répond pas au plus tard 4 mois avant l'échéance du bail, le propriétaire (ou le locataire) doit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) pour trouver un accord sur le prix. La CDC intervient gratuitement.

En cas d'échec de la CDC, il est possible desaisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, à la condition de le faire avant l'échéance du bail.

Lorsque le propriétaire estime que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer au locataire un nouveau loyer plus élevé. Le propriétaire doit faire cette proposition au moins 6 mois avant l'échéance du bail.

Pour accepter la proposition d'augmentation du propriétaire, le locataire doit lui faire parvenir son accord écrit au plus tard 4 mois avant l'échéance du bail.

Le locataire peut refuser l'augmentation proposée. Pour cela, il doit envoyer un courrier à son propriétaire, au plus tard 4 mois avant l'échéance du bail.

#### **À noter**

l'absence de réponse de la part du locataire vaut refus.

Si le locataire refuse ou ne répond pas au plus tard 4 mois avant l'échéance du bail, le propriétaire (ou le locataire) peut saisir la commission départementale de conciliation (CDC) pour trouver un accord sur le prix (procédure gratuite).

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la CDC, il est possible desaisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement, à la condition de le faire avant l'échéance du bail.

#### **Autre litige**

Il s'agit de tous les litiges entre un locataire et son propriétaire (ou à son représentant, notamment une agence immobilière), notamment ceux liés :

Aux impayés de loyer ou de charges (des délais sont à respecter)

À la souscription d'une assurance habitation

À une expulsion.

#### **Attention**

Y compris en cas de litige, le locataire doit continuer à payer le loyer et les charges. Seul le juge peut décider de bloquer temporairement le versement du loyer (hors charges) au propriétaire, dans l'attente de la résolution du litige.

#### **1. Courrier recommandé**

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, règlement, factures, photos...).

#### **2. Démarche amiable**

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec un courrier, et que :

Le montant du litige est inférieur ou égal à 5 000 €, vous devez engager une démarche amiable en faisant intervenir soit la commission départementale de conciliation (CDC) (démarche gratuite), soit un conciliateur de justice (démarche gratuite), soit un médiateur civil (démarche payante).

Le montant du litige est supérieur à 5 000 €, il peut être utile d'engager une démarche amiable en faisant intervenir soit la commission départementale de conciliation (CDC) (démarche gratuite), soit un conciliateur de justice (démarche gratuite), soit un médiateur civil (démarche payante).

Pour déterminer le montant du litige, il faut prendre en compte le montant total de vos demandes. S'il n'est pas possible de chiffrer le montant du litige (par exemple, si vous demandez l'annulation du bail), vous devez saisir le tribunal par assignation.

#### **À savoir**

La CDC est notamment compétente en matière de :

Réparations incomptant au propriétaire ou au locataire. Attention, en cas de litige d'un montant supérieur à 5 000 €, il faut obligatoirement saisir la commission départementale de conciliation (CDC) ou un conciliateur de justice, pour ensuite pouvoir saisir le juge.

#### **Charges locatives**

Préavis (congé) donné par le propriétaire ou le locataire

Fixation du montant du nouveau loyer en cas de bail de sortie de la loi de 48.

Mais elle n'est pas compétente pour les litiges liés au loyer d'un logement social.

#### **3. Saisir le juge**

D'une manière générale, tout litige lié à un bail d'habitation est de la compétence du juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Le juge doit être saisi dans un délai de 3 ans après l'apparition du litige.

#### **Questions – Réponses**

- Dans quel cas saisir la commission départementale de conciliation (CDC) ?
- Quel est le délai de prescription d'une dette de loyer ou de charges locatives ?
- Quel tarif s'applique en cas de recours à un huissier (à présent appelé commissaire de justice) dans un litige locatif ?
- Qui est responsable des dégradations dans un logement en cours de location ?
- Qu'est-ce qu'un logement d'habitation meublé ?

Toutes les questions réponses

**Et aussi...**

- Location immobilière : contrat de location ( bail)
- Conciliateur de justice
- Montant du loyer d'un logement appartenant à un propriétaire privé
- Loyer sous-évalué d'un logement : hausse au renouvellement du bail

**Pour en savoir plus**

- 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**

- Savoir si un logement est situé en zone tendue (préavis du locataire et encadrement des loyers)  
Simulateur
- Contester le montant d'une révision de loyer en cours de bail  
Modèle de document
- Demander le remboursement du dépôt de garantie non restitué  
Modèle de document
- Paris : estimer les loyers de référence ( bail signé depuis juillet 2019)  
Simulateur
- Territoire d'Est Ensemble : estimer les loyers de référence  
Simulateur
- Lille, Hellemmes et Lomme : estimer les loyers de référence ( bail signé depuis mars 2020)  
Simulateur
- Lyon et Villeurbanne : tester mon loyer ( bail signé depuis novembre 2021)  
Simulateur
- Montpellier : estimer les loyers de référence ( bail signé depuis juillet 2022)  
Outil de recherche
- Territoire de Plaine Commune : estimer les loyers de référence ( bail signé depuis juin 2021)  
Simulateur
- Pays basque : estimer les loyers de référence pour un bail signé depuis le 25 novembre 2024  
Simulateur

**Et aussi...**

- Location immobilière : contrat de location ( bail)
- Conciliateur de justice
- Montant du loyer d'un logement appartenant à un propriétaire privé
- Loyer sous-évalué d'un logement : hausse au renouvellement du bail

**Textes de référence**

- Code de procédure civile : articles 42 à 48  
Compétence territoriale du tribunal : article 44
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7-1  
Délai de saisine du juge (cas général)
- Décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017 sur l'évolution de certains loyers (d'août 2017 au 31 juillet 2025)  
Logement inoccupé durant moins de 18 mois
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 18  
Zone tendue : alinéa 3
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : article 140  
À Paris, Lille (Hellemmes, Lomme), Lyon et Villeurbanne, Montpellier, Est Ensemble, Plaine commune, Bordeaux, Pays Basque



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