



Calcul d'un loyer en zone tendue

Par nick

Bonjour,

Je possède un logement à la location en zone tendue mais sans plafonnement des loyers.
Mon locataire a quitté le logement à la mi-juin 2025. Il y est entré en 2019 et je n'ai jamais révisé son loyer durant 6 ans.
J'ai lu sur divers sites que l'on ne pouvait pas augmenter le loyer entre 2 locataires ce qui est mon cas ou si le précédent loyer a été sous évalué.
Si je regarde la carte des loyers dans ma ville, le m² est de 11,8 ? d'où un loyer de 1085,60 ?. Mon loyer était de 820 ? HC.

Dans ces conditions comment calculer le loyer de mon futur locataire ? Puis je l'augmenter librement ou non ?

Merci de m'éclairer sur ces points ?

En vous remerciant,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le nouveau loyer ne pourra être augmenté que de la variation de l'indice IRL (cf article 17-1 de la loi 89-462).
S'il est manifestement sous évalué, il faut appliquer le processus indiqué à l'article 17-2 (fournir 3 références ou 6 références comparables)
et bien sûr le DPE ne doit être ni F ni G.

Plus de détails ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310[ur]

Par janus2

S'il est manifestement sous évalué, il faut appliquer le processus indiqué à l'article 17-2

Bonjour,

Je ne pense pas que le 17-2 soit applicable pour un changement de locataire.

Par paulo75

Bonjour,

pour moi le principe est :

Le loyer minoré (super-bas) est atteignable "directement" si votre loyer était "super-super bas"

Ce n'est pas votre cas.

Le loyer majoré ne peut pas être dépassé sauf caractéristiques exceptionnelles.

En cas de changement de locataire seule l'augmentation avec l'IRL serait possible.

Par yapasdequoi

Le site du service public dit pourtant :

Lorsque le loyer appliqué à l'ancien locataire est manifestement sous-évalué, le propriétaire peut augmenter ce loyer.

À savoir

Il est possible d'estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique.

Mais l'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 50 % de la différence entre les 2 montants suivants :

Montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables

Dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois.

Par yapasdequoi

Si vous appliquez le processus indiqué, vous prenez bien sûr le risque que le nouveau locataire conteste. Ensuite ce sera la commission de conciliation ou le tribunal qui décideront.