UZES.FR

Comment gérer l'après ?

Dans les semaines qui suivent la disparition du défunt, il est nécessaire de régulariser la situation auprès de différents organismes tels que les organismes de protection sociale (sécurité sociale, caisses de retraite, etc.).

Plusieurs questions peuvent également survenir (bénéfice de la pension de réversion, perception de rentes et capitaux du défunt en cas de décès, etc.) ainsi que **les délais pour assurer ces démarches**.

Révision du loyer en cours de bail (logement du secteur privé)

Le propriétaire d'un logement du secteur privé peut augmenter le loyer 1 fois par an (*révision annuelle*) si le bail le prévoit (*clause de révision*). Si le bail ne contient pas de *clause de révision*, le montant du loyer doit rester le même pendant toute la durée du bail. Par ailleurs, lorsque le propriétaire réalise des travaux d'amélioration à ses frais, il peut augmenter (ou *majorer*) exceptionnellement le loyer en cours de bail.

Révision annuelle

Le propriétaire d'un logement du secteur privé peut réviser le loyer 1 fois par an, si une clause du bail le prévoit.

⚠ Attention

- En métropole, lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit depuis le 24 août 2022, et qu'il concerne un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE), il est interdit d'en réviser le loyer.
- En Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et Mayotte, lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit après le 1er juillet 2024, et qu'il concerne un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE), il est interdit d'en réviser le loyer.

La date de l'IRL à prendre en compte est la date indiquée dans le bail. Il peut s'agir de la date de fin annuelle du bail ou d'une autre date convenue entre le propriétaire et le locataire.
Si la date de l'IRL à prendre en compte n'est pas indiquée dans le bail, il faut prendre la date du dernier IRL publié par l'Insee au moment de la signature du bail.

⚠ Attention

- Si un complément de loyer s'applique, le montant du loyer est égal au total du *loyer de base* et du *complément de loyer*.
- Pour un logement meublé, si les charges sont à payer au forfait, ce montant peut être révisé chaque année selon les mêmes règles que celles de la révision du loyer.

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

Règle de calcul

L'indice de référence des loyers (IRL) (particuliers) sert de base pour calculer la révision du loyer.
L'augmentation annuelle du loyer est plafonnée par l'évolution sur un an de l'IRL.
Pour calculer la révision du montant mensuel du loyer, le propriétaire a besoin des 3 éléments suivants :

- Montant actuel du loyer mensuel
- IRL du 2e trimestre de référence (prévu dans le bail ou publié par l'Insee au moment de la signature du bail)
- IRL du même trimestre de l'année précédente.

Le calcul consiste à faire l'opération suivante :
Nouveau loyer = loyer en cours **x** nouvel IRL du trimestre de référence du bail **/** IRL du même trimestre de l'année précédente.

Exemple
Un bail signé le 1er juillet 2022, et fixant le loyer mensuel à *600 €*, peut être révisé le 1er juillet 2023.
Le dernier indice publié à la date de signature du bail est celui du 2e trimestre 2022, soit *135,84*.
Le nouvel indice publié à la date de révision est celui du 2e trimestre 2023, soit *140,59*.
Au 1erjuillet 2023, date de la 1re révision du loyer, le nouveau montant du loyer doit être calculé de la manière suivante : *600 €* **x** *140,59* **/** *135,84* **=** *620,98 €*.

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

Pour faire ce calcul, vous pouvez utiliser le simulateur suivant :
Calculer la révision de son loyer - Simulateur

Délai

La révision annuelle de loyer peut être faite durant l'année qui suit la date de révision du loyer.
La révision de loyer ne s'applique pas rétroactivement, mais seulement à partir de la date de la demande.
Lorsque le délai d'un an est écoulé, la révision non appliquée est perdue pour le propriétaire.

Exemple
Si la date de révision du loyer est le 13 mars 2023, le propriétaire peut réviser le loyer jusqu'au 12 mars 2024.
Si la date de révision du loyer est le 13 mars 2023, mais que le propriétaire n'en fait la demande que le 13 juin 2023, seuls les loyers perçus à partir de cette date peuvent être augmentés.

Contestation

En cas d'erreur de calcul, le locataire peut contester l'augmentation fixée par son propriétaire.
Mise en demeure
Il est conseillé d'adresser au propriétaire un courrier recommandé avec accusé de réception.
Contester le montant d'une révision de loyer en cours de bail - Modèle de document
Conciliation
En cas de refus (ou d'absence de réponse) de la part du propriétaire, il est possible d'engager une conciliation avec l'aide de la commission départementale de conciliation (CDC) ou d'un conciliateur de justice. Lorsque le montant du litige est inférieur ou égal à *5 000 €*, cette conciliation est obligatoire pour pouvoir ensuite éventuellement saisir le juge.

Où s'adresser ?

Conciliateur de justice

Pour saisir la CDC

La CDC doit être saisie par lettre recommandée avec accusé de réception.
Cette lettre doit être adressée à la CDC du département où est situé le logement concerné.

Où s'adresser ?

Commission départementale de conciliation

Pour saisir un conciliateur de justice

Où s'adresser ?

Conciliateur de justice

Saisir le juge
En cas de litige sur une révision annuelle de loyer (particuliers), vous avez 1 an pour saisir le juge des contentieux de la protection (particuliers) à partir de la date de révision du loyer.

Majoration exceptionnelle en cours de bail

Exceptionnellement, le loyer peut être majoré en cours de bail en cas de travaux d'amélioration effectués aux frais du propriétaire.
Le propriétaire et son locataire conviennent alors ensemble de la majoration de loyer consécutive à ces travaux :

- Soit par une clause présente dans le contrat de location
- Soit par avenant intégré au contrat de location en cours de bail

La majoration de loyer est applicable après l'achèvement des travaux.
Mais ces règles ne s'appliquent pas :

- En métropole, lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit depuis le 24 août 2022 et

que le logement est classé F ou G (classe indiquée sur le DPE) après les travaux.

- Outre-mer, lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit après le 1 er septembre 2024 et que le logement est classé F ou G (classe indiquée sur le DPE) après les travaux.

⚠ Attention
des règles spécifiques s'appliquent pour le loyer d'un logement régi par la loi de 1948 (particuliers) ou conventionné Anah (particuliers).

Voir aussi...

- Indice de référence des loyers (IRL) (particuliers)
- Loyer d'un logement social (particuliers)

Où s'adresser ?

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

Pour en savoir plus

- Révision annuelle des loyers
  Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Interdiction de location et gel des loyers des passoires énergétiques
  Ministère chargé de l'environnement
- Comment réviser le montant du loyer
  Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

Voir aussi...

- Indice de référence des loyers (IRL) (particuliers)
- Loyer d'un logement social (particuliers)

Références

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 17-1
  Augmentation annuelle et exceptionnelle
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7-1

https://www.uzes.fr/demarches/formalites-administratives/deces/comment-gerer-lapres?xml=F1311&cHash=5b6de75587be2f3a1c378f533b7beb01?

Augmentation non rétroactive

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 23-1

⚠ Loi sur le pouvoir d'achat : la révision des loyers plafonnée - 10 juillet 2023

Lorsque le bail le prévoit, le loyer du logement peut être révisé chaque année de la valeur de l'évolution annuelle de l'IRL.

Pour les révisons qui seront faites avec l'IRL publié à partir d'octobre 2022 et jusqu'en avril 2024, la hausse sera plafonnée (3,5 % en métropole, de 2 % à 3,5 % en Corse, 2,5 % outre-mer).

C'est ce qu'indique l'article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 sur le pouvoir d'achat .

@ Services en ligne et formulaires

- Contester le montant d'une révision de loyer en cours de bail - Modèle de document
- Calculer la révision de son loyer - Simulateur

Questions - Réponses

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

CONTACT

DÉMARCHES

Service accueil - Formalités administratives - Cimetières

Mairie d'Uzès
1, place du Duché

30700 Uzès

0466034848
etat.civil@uzes.fr

VOIR LA FICHE

MAIRIE D'UZÈS

Adresse postale : BP 71103 - 30701 Uzès cedex
Deux entrées possibles :
1, place du Duché
1, place Albert 1er
30700 Uzès
Tél. : +33 (0)4 66 03 48 48

HORAIRES:
Lun - Jeu : 8h > 12h, 13h30 > 16h45
Ven : 8h > 12h, 13h30 > 16h15
1er et 3e Sam : 8h > 12h (Etat civil)