



Accueil > Analyses et commentaires > Analyses juridiques > Analyses juridiques 2015 > Encadrement de l'évolution et du niveau des loyers dans les zones tendues

Encadrement de l'évolution et du niveau des loyers dans les zones tendues

N° 2015-13 / À jour au 15 septembre 2015

Loi du 6.7.89 : art. 17, 17-2 et 18 modifiée par loi du 24.3.14 / Décrets n° [2015-650](#) du 10.6.15 et n° [2015-931](#) du 29.7.15

Les dispositifs d'encadrement

Deux dispositifs d'encadrement des loyers existent :

- l'un vise à limiter l'évolution du montant des loyers (loi du 6.7.89 : art. 18) ;
- l'autre vise à plafonner les niveaux des loyers (loi du 6.7.89 : art. 17 et art. 17-2).

Encadrement de l'évolution du montant des loyers (loi du 6.7.89 : art. 18)

Dans sa version initiale, l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 prévoyait la publication d'un décret fixant, pour une durée maximale d'un an, le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés. Jusqu'au 1^{er} août 2012, ce décret était pris chaque année pour l'agglomération parisienne et encadrait la hausse du loyer au stade du renouvellement du bail. En 2012, le décret a été étendu à d'autres agglomérations françaises et aux loyers à la relocation (décrets n° 2012-894 du 20.7.12 et n° 2013-689 du 30.7.13 et n° 2014-854 du 30.7.14).

La loi ALUR du 24 mars 2014 rend la publication de ce décret annuel obligatoire et étend son application aux locations meublées.

Pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa version issue de la loi ALUR, le décret n°2015-931 du 29 juillet 2015 s'applique depuis le 1^{er} août 2015 : à la relocation et au renouvellement, l'évolution des loyers est plafonnée à celle de l'IRL dans les agglomérations concernées.

Encadrement du niveau des loyers (loi du 6.7.89 : art. 17 et art. 17-2)

La loi ALUR instaure un encadrement du niveau des loyers, fondé sur les valeurs de loyer observées à l'échelle locale.

Dans les zones d'encadrement des loyers dotées d'un observatoire local des loyers agréé (cf. § 2 : Champ d'application de l'encadrement des loyers), sur la base des données observées, le préfet fixe chaque année, pour chaque catégorie de logements et secteurs géographiques, des loyers de référence. Il s'agit du :

- loyer médian, dit loyer de référence ;
- loyer de référence majoré, qui correspond au loyer médian majoré de 20 % ;
- loyer de référence minoré, qui correspond au loyer médian minoré de 30 %.

Ces références sont exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.

Le décret du 10 juin 2015 (art. 2) précise que les catégories de logements sont déterminées en fonction au moins des caractéristiques du logement relatives au type de location (meublée ou non meublée), au nombre de pièces principales (au sens de CCH : R. 111-1) et à l'époque de construction. Il s'agit d'un socle minimal. Par ailleurs, les secteurs géographiques doivent constituer des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif.

Dans ces territoires où l'arrêté préfectoral est pris, de principe, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, sauf application d'un complément de loyer justifié par certaines caractéristiques du logement.

Location meublée (loi du 6.7.89 : art. 25-9) : le préfet fixe également des loyers de référence pour ce type de location, en faisant application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence applicable aux locations vides. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

Pour en savoir plus sur les observatoires locaux des loyers : voir [l'analyse juridique n° 2014-20 / Observatoires locaux des loyers : agrément, communication et diffusion de leurs données, création du comité scientifique](#)

Champ d'application de l'encadrement des loyers

Quelles sont les communes concernées ?

La loi ALUR a aligné la définition des zones concernées par l'encadrement des loyers (loi du 6.7.89 : art. 17, I, al. 1 et art. 18, al. 1) sur celles des zones où s'applique la taxe sur les logements vacants (CGI : art. 232) ; il s'agit des « zones d'urbanisation continue

de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ».

Les décrets du 10 juin 2015 et du décret du 29 juillet 2015 précisent ce zonage, en renvoyant aux agglomérations listées en annexe du décret n° [2013-392](#) du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (par exemple : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Strasbourg, Toulon, Toulouse, etc.).

Quels sont les contrats de location concernés ?

Types de contrats concernés

Les dispositifs d'encadrement s'appliquent aux contrats de location de logements (nus ou meublés) à usage de résidence principale ou à usage mixte (professionnel et habitation principale), soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Il ne s'applique pas, notamment, aux logements HLM, aux logements conventionnés APL (y compris aux logements conventionnés Anah), aux logements soumis à la loi de 1948 et aux locations saisonnières.

Le dispositif d'encadrement du niveau des loyers concerne les baux conclus ou renouvelés depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR (27 mars 2014).

Entrée en vigueur

Dans les zones tendues, l'encadrement de l'évolution des loyers est effectif : en application du décret du 29 juillet 2015, il s'applique aux loyers de relocation et aux loyers des baux renouvelés entre le 1^{er} août 2015 et le 31 juillet 2016 (décret du 29.7.15 : art. 10).

L'encadrement du niveau des loyers entrera en vigueur de façon progressive sur ces territoires, en fonction de :

- la mise en place et de l'agrément des observatoires locaux des loyers ;
- la publication des arrêtés préfectoraux déterminant les loyers de référence.

À ce jour, en zone d'application de l'encadrement, deux observatoires ont reçu l'agrément :

- l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) pour le périmètre d'observation correspondant à la commune de Paris ([arrêté du 22.12.14](#)) ;
- l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) du Nord pour le périmètre d'observation correspondant à la commune de Lille ([arrêté du 25.3.15](#)).

Pour la commune de Paris, un arrêté préfectoral fixant les loyers de référence pour la zone a été publié le 25 juin 2015 ; il fixe son entrée en vigueur au 1^{er} août 2015.

À la mise en location (première location ou relocation)

Pour déterminer le loyer initial, il convient de vérifier si le logement est situé en zone tendue et, dans ce cas, si un arrêté préfectoral a été pris pour fixer un loyer de référence.

Fixation initiale du loyer

Zones soumises au seul encadrement de l'évolution du montant des loyers (loi du 6.7.89 : art. 18 ; décret du 29.7.15)

Le décret du 29 juillet 2015 encadre les loyers lors de la mise en location d'un logement vacant (décret du 29.7.15 : art. 2 à 4).

Les logements vacants sont définis comme les « logements inoccupés proposés à la location » (décret du 29.7.15 : art. 2, al. 1).

Le décret fixe un montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants dans les zones tendues. De façon expresse, il exclut de l'encadrement certaines mises en location ; il apporte également des dérogations.

Principe : limitation au dernier loyer appliqué au précédent locataire (décret du 29.7.15 : art. 3)

Lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Si une révision du loyer est intervenue au cours des 12 derniers mois précédant la conclusion du nouveau contrat de location : le dernier loyer appliqué ne peut pas faire l'objet d'une nouvelle révision ; le nouveau loyer est égal (au plus) au loyer du précédent locataire.

Si aucune révision n'est intervenue sur cette période : une révision du loyer est possible, en fonction de la variation de l'IRL. Le présent décret précise que la date de référence à prendre en compte est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau contrat.

Exclusions (décret du 29.7.15 : art. 2, al. 2)

Certaines mises en location ne sont pas soumises à ce dispositif d'encadrement.

Sont expressément exclus :

- les logements faisant l'objet d'une première location ;
- les logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois.

Dans ces cas, la fixation du loyer est libre (sous réserve de l'entrée en vigueur du dispositif d'encadrement du niveau des loyers en zones tendues, voir loi du 6.7.89 : art. 17, I).

Pour rappel, seuls les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989 sont concernés par l'encadrement de l'évolution du montant du loyer (en sont exclus : les logements loués à des personnes morales, les locations touristiques, les sous-location...).

Exceptions (décret du 29.7.15 : art. 4)

Le décret prévoit des dérogations à la limitation de l'évolution du loyer d'un logement vacant : en cas de travaux dans le logement ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut appliquer au nouveau locataire un loyer supérieur à celui exigé au précédent locataire (éventuellement révisé), dans les conditions précisées par ce même texte.

• Cas de travaux réalisés depuis la dernière location

En cas de travaux, une hausse du loyer peut être appliquée, sous réserve de ne pas dépasser, en montant annuel, 15 % du coût réel des travaux TTC.

Pour appliquer cette augmentation, plusieurs conditions :

- les travaux réalisés doivent être des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence (au sens de : loi du 6.7.89 : art. 6, al. 1 et 2) ;
- ils doivent avoir été réalisés dans le logement ou dans les parties communes ;
- ils doivent avoir été réalisés depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement ;
- le coût des travaux doit être au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer.

À noter : si le logement a fait l'objet, depuis moins de 6 mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, le loyer peut être réévalué librement.

• Cas du loyer manifestement sous-évalué

Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, le loyer peut être réévalué à un montant supérieur à celui appliqué au précédent locataire.

Toutefois, en ce cas, la hausse applicable ne peut excéder la moitié de la différence entre :

- le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ;
- et le dernier loyer appliqué par le précédent locataire, éventuellement révisé.

Loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage (décret du 29.7.15 : art. 6, al. 1, 1°)
Les loyers servant de référence doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés, soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

Les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret n° 90-780 du 31 août 1990 ; ils doivent, notamment, mentionner, pour chaque logement, le nom de la rue et la dizaine de numéros où se situe l'immeuble, la qualité et l'époque de construction de l'immeuble, l'étage du logement et la présence éventuelle d'un ascenseur, la surface habitable du logement et le nombre de ses pièces principales, etc. Le décret du 10 juin 2015 (art. 4) modifie cette liste de mentions obligatoires : il n'est plus fait référence à la qualité de construction, mais au type d'habitat (individuel ou collectif). En outre, l'année de constatation des éléments constitutifs de la référence doit être précisée.

Présentation par le bailleur de références de loyers (décret du 10.6.15 : art. 4, 5°)

Lorsque la détermination du montant d'un loyer manifestement sous-évalué est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, ces références sont jointes au contrat. Les références doivent porter, au moins pour deux tiers, sur des baux conclus depuis plus de trois ans.

Zones soumises à l'encadrement à l'évolution et au niveau des loyers

Dans les territoires soumis à l'encadrement de l'évolution et du niveau des loyers (arrêté préfectoral fixant les loyers de référence publié), si le logement est vacant depuis moins de 18 mois, le loyer doit être fixé dans les limites :

- du loyer de référence majoré ;
- du loyer appliqué au précédent locataire, dans les conditions du décret du 30 juillet 2014 ([voir développements ci-dessus](#)). Il est possible de prendre en compte la variation de l'IRL si elle n'a pas été appliquée durant les 12 derniers mois. Des dérogations sont possibles, en cas de loyer manifestement sous-évalué ou de travaux réalisés dans le logement depuis la dernière location (voir les conditions prévues par le décret et développées ci-dessus). Toutefois, ces dérogations ne sont pas ouvertes lorsque le loyer appliqué au précédent locataire (éventuel complément de loyer compris) est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de conclusion du nouveau contrat de location.

Complément de loyer : un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base, lorsque le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Ces caractéristiques sont précisées par le décret du 10 juin 2015 (art. 3) :

- elles ne doivent pas avoir été déjà prise en compte pour déterminer les loyers de référence ; il ne peut donc s'agir ni du type de location (meublée ou vide), ni du nombre de pièces principales, ni de l'époque de construction (ou tout autre élément défini localement pour fixer les catégories des loyers de référence) ;
- elles doivent être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ;
- elles ne peuvent donner lieu à récupération par le bailleur au titre des charges ou des travaux d'économie d'énergie.

Un complément de loyer ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.

Si les parties conviennent d'un tel complément, son montant et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés au contrat de bail.

Cas spécifiques

Dans trois situations, le loyer est fixé en considération des seuls loyers de référence :

- le logement n'a jamais été loué (ex. : première location, logement neuf) ;
- le logement est inoccupé depuis plus de 18 mois ;
- des travaux ont été réalisés depuis moins de six mois pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Dans ces situations, le loyer est fixé librement dans la limite du loyer de référence majoré établi par arrêté préfectoral. Un complément de loyer peut être appliqué dans les conditions développées ci-dessous.

Location meublée (loi du 6.7.89 : art. 25-9) : un complément de loyer est également possible pour ce type de location. Il doit tenir compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Contestation du loyer

Dans les zones d'encadrement de l'évolution des loyers

En cas de litige résultant de l'application du décret annuel d'encadrement de l'évolution du montant des loyers, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation ; sa saisine constitue un préalable obligatoire à celle du juge (loi du 6.7.89 : art. 18, al. 3).

Dans les zones d'encadrement de l'évolution et du niveau des loyers

Dans ces zones, une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du contrat (loi du 6.7.89 : art. 17, II, A).

En cas de complément de loyer : le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation. Cette saisine préalable à celle du juge est obligatoire.

En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort justifiant le complément de loyer par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer.

Le loyer résultant de la conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

Au renouvellement

Zones d'encadrement de l'évolution du montant des loyers (loi du 6.7.89 : art. 17-2, art. 18 et décret du 29.7.15)

Dans ces zones, lors du renouvellement, l'évolution du loyer est limitée à celle de l'IRL, sauf si le loyer est manifestement sous-évalué. En ce cas, une réévaluation est possible : le bailleur peut proposer un nouveau loyer, dans les conditions prévues par la loi (loi du 6.7.89 : art. 17-2, II).

Toutefois, la hausse de loyer est encadrée (décret du 29.7.15).

Si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du bail initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de la décence d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, la hausse ne pourra excéder, selon la méthode qu'il choisira d'appliquer :

- soit une majoration du loyer annuelle égale à 15 % du coût réel des travaux TTC ;
- soit la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et le loyer appliqué avant le renouvellement du bail, éventuellement révisé.

À défaut de tels travaux, et toujours en cas de loyer manifestement sous-évalué, la hausse du loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et le loyer appliqué avant le renouvellement du bail, éventuellement révisé.

Présentation par le bailleur de référence de loyers (décret du 1.6.15 : art. 4, 5°) : lorsque la détermination du montant d'un loyer manifestement sous-évalué est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement

constatés dans le voisinage pour des logements comparables, ces références sont jointes au contrat. Les références doivent porter, au moins pour deux tiers, sur des baux conclus depuis plus de trois ans.

Contestation : en cas de litige résultant de l'application du décret annuel d'encadrement de l'évolution du montant des loyers, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation ; sa saisine constitue un préalable obligatoire à celle du juge (loi du 6.7.89 : art. 18, al. 3).

Zones d'encadrement du niveau de loyer (présence d'un OLL et publication des arrêtés du préfet)

Dispositif d'encadrement du niveau de loyer

Dans ces zones, au renouvellement du bail, deux procédures d'ajustement du loyer sont ouvertes : une action en diminution et une action en réévaluation.

Pour rappel : au renouvellement du bail, l'ajustement du loyer à la demande du bailleur est soumise au seul dispositif d'encadrement du niveau des loyers (décret du 29.7.15 : art. 9, 3°).

Action en diminution

Le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer, est supérieur au loyer de référence majoré fixé par arrêté. Il doit faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du contrat, dans les conditions de forme prévues pour le congé (loi du 6.7.89 : art. 15). La notification de la proposition d'un nouveau loyer doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17-2, I et mentionner le nouveau montant du loyer proposé, ainsi que le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer. Le montant du loyer de référence majoré pris en compte est celui en vigueur à la date de la proposition émise par le locataire.

Action en réévaluation

Le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré fixé par arrêté. S'il engage cette action, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat. Il doit faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat, dans les conditions de forme prévues pour le congé (loi du 6.7.89 : art. 15). La notification de la proposition d'un nouveau loyer doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17-2, I et mentionner le nouveau montant du loyer, ainsi que le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer. Le montant du loyer de référence minoré pris en compte est celui en vigueur à la date de la proposition émise par le bailleur. Le nouveau loyer proposé par le bailleur doit être inférieur ou égal au loyer de référence minoré.

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ; il doit alors fournir au moins 3 références de loyers (6 dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants et qui sont listées en annexe du décret 2 octobre 1987, modifié par le décret du 10 juin 2015 (art. 5) pour faire référence à la loi du 6 juillet 1989 et non plus à celle du 23 décembre 1986).

Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Comme dans l'ancienne procédure dite « du 17 c », ces références doivent faire mention de certaines informations (décret du 31.8.90) :

- le nom de la rue et la dizaine de numéros où se situe l'immeuble ;
- l'étage du logement et la présence éventuelle d'un ascenseur ;
- la surface habitable du logement et le nombre de ses pièces principales ;
- l'existence éventuelle d'annexes prises en compte pour le loyer ;
- l'état d'équipement du logement : notamment, w.-c. intérieur, salle d'eau, chauffage central ;
- l'indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis plus ou moins de trois ans ;
- le montant du loyer mensuel hors charges effectivement exigé ;
- l'époque de construction de l'immeuble.

Le décret du 10 juin 2015 (art. 4) modifie cette liste de mentions obligatoires : il n'est plus fait référence à la qualité de construction, mais au type d'habitat (individuel ou collectif). En outre, l'année de constatation des éléments constitutifs de la référence doit être précisée.

Contestation

En cas de désaccord ou à défaut de réponse 4 mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la CDC.

À défaut d'accord constaté par la CDC, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat.

À défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé.

La hausse de loyer fixé d'un commun accord ou décidée par le juge s'applique par tiers ou par sixième annuel selon la durée du contrat de location. Elle s'applique par sixième annuel si la hausse de loyer est supérieure à 10%.

Articulation entre l'encadrement de l'évolution du montant des loyers (loi du 6.7.89 : art. 18) et l'encadrement du niveau des loyers (loi du 6.7.89 : art. 17 et 17-2)

Le décret du 29 juillet 2015 (art. 9) prévoit les modalités d'articulation des deux dispositifs d'encadrement des loyers.

Au fur et à mesure que le dispositif d'encadrement du niveau des loyers entrera en vigueur, dans les zones tendues, il conviendra

de distinguer :

- les communes pour lesquelles s'applique l'encadrement de l'évolution du montant des loyers (loi du 6.7.89 : art. 18 ; décret du 29.7.15), mais qui ne sont pas encore entrées dans le dispositif d'encadrement du niveau ;
- les communes pour lesquelles s'appliquent les deux dispositifs : encadrement de l'évolution et au niveau des loyers (loi du 6.7.89 : art. 17, 17-2 et 18).

Dans les zones soumises au seul dispositif d'encadrement de l'évolution du montant des loyers : les dispositions du décret du 29 juillet 2015 s'appliquent, sans restriction.

Dans les zones soumises aux deux dispositifs d'encadrement (de l'évolution et du niveau, c'est-à-dire les zones dotées d'un observatoire local des loyers agréé et pour lesquelles le préfet a arrêté les loyers de référence) : une articulation des dispositifs est prévue (décret du 29.7.15 : art. 9).

Le texte prévoit deux cas :

- lors de la mise en location d'un logement vacant (moins de 18 mois), il n'est pas possible :
 - de réviser ou de réévaluer le loyer appliqué au précédent locataire à un montant supérieur au loyer de référence majoré ;
 - de déroger à la limitation du dernier loyer appliqué au précédent locataire (éventuellement révisé) si celui-ci (complément de loyer compris) est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de conclusion du nouveau contrat de location ;
- lors du renouvellement d'un bail : l'ajustement du loyer à la demande du bailleur ou du locataire est soumis aux modalités prévues pour l'encadrement du niveau des loyers ; l'éventuelle action en réévaluation du bailleur est plafonnée par le loyer de référence minoré (loi du 6.7.89 : art. 17-2).