

# La gestion Locative

---

- Révision des loyers:
  - Principe général
    - La révision du loyer est généralement prévu au bail, à la date anniversaire et s'appuie sur une formule de révision. A défaut de clause, pas de révision.  
**Loyer révisé = Loyer précédent X moyenne associée du trimestre concerné / moyenne associée du trimestre de l'année précédente.**
  - Indice de référence des loyers = **60%** *mIPCL* + **20%** *mIPEA* + **20%** *mICC*
  - La révision doit être notifiée par LRAR 6 mois avant l'échéance du bail. Le locataire à 2 mois pour notifier son refus.
  - Cas supplémentaire de révision possible
    - Si le loyer est en deçà des loyers habituellement pratiqués dans le quartier et pour des logements de même catégorie. La proposer à la date de renouvellement du bail.
      - 3 référence de loyers doivent être fournies pour les communes < 1million d'habitant  
et 6 si >1 million d'habitant.
      - Elles doivent porter sur des baux en vigueur depuis + de 3 ans
      - L'augmentation est applicable par tiers sur les baux de 3 ans, 1/6e pour les baux de 6 ans et si l'augmentation est > à 10%.
    - En cours de bail et par voie de convention si des travaux d'amélioration ont été convenues entre les parties.