

LOCATAIRES PRIVÉS : COMPRENDRE VOS DROITS

Que faire si votre propriétaire souhaite augmenter votre loyer ?

Applicable en
Angleterre
Juin 2026

Votre propriétaire ne peut augmenter votre loyer qu'une fois tous les 12 mois et doit, pour cela, vous notifier un préavis au titre de l'article 13 (« Section 13 notice »), également connu sous le nom de formulaire 4A (« Form 4A »), au moins deux mois avant la date d'augmentation du loyer. Il lui est interdit d'augmenter le loyer au cours des 12 premiers mois de votre location.

Quand pouvez-vous contester une augmentation de loyer ?

- Il est parfois possible de négocier un loyer inférieur à celui proposé par votre propriétaire. Votre propriétaire peut vous informer de manière informelle qu'il envisage d'augmenter le loyer avant de vous notifier un préavis officiel au titre de l'article 13 (« Section 13 notice »). Dans ce cas, l'augmentation peut être modifiée ou reportée si vous parvenez à un accord écrit avec lui.
- Les locataires ont le droit de contester un avis officiel en vertu de l'article 13 devant le tribunal de première instance. Celui-ci fixera alors un loyer en fonction du montant que le propriétaire pourrait raisonnablement espérer obtenir pour le logement sur le marché libre. Pour cela, le tribunal doit recevoir votre demande avant la date d'entrée en vigueur du nouveau loyer proposé.

Loyer enregistré (« registered rent ») :

Si vous bénéficiez d'une location encadrée (généralement conclue avant 1989), il est possible que votre logement soit soumis à un loyer enregistré. Votre **contrat de bail** doit préciser les modalités de révision du loyer ainsi que la date à laquelle cette révision peut intervenir. Le terme « loyer équitable » (« fair rent ») est parfois utilisé pour désigner ce type de loyer. Pour en savoir plus, consultez www.gov.uk/private-renting/changes-to-a-regulated-tenancy.

10 mesures à prendre si votre propriétaire ou votre agent de location souhaite augmenter votre loyer :

1. Ne répondez pas immédiatement. Prenez le temps d'évaluer votre marge de négociation.
2. Vérifiez si vous disposez des coordonnées de votre propriétaire. L'agent de location a l'obligation légale de vous communiquer le nom et l'adresse de votre propriétaire si vous les lui demandez par écrit.
3. Quel loyer vous demande-t-on ? Est-il plus élevé que les loyers de logements similaires dans votre quartier ? Notez les annonces de logements comparables à un loyer inférieur et conservez-les. Vous pouvez aussi comparer votre loyer ici : <https://lha-direct.voa.gov.uk/>
4. S'agit-il d'un montant abordable ? Demandez-vous si, avec cette augmentation, vous risquez de vous retrouver en situation d'impayés. Un loyer est généralement considéré comme abordable lorsqu'il représente moins d'un tiers de vos revenus.
5. Êtes-vous un locataire fiable, et pourriez-vous déménager facilement ? Votre principal levier consiste à indiquer que vous seriez prêt(e) à partir. Votre propriétaire souhaitera souvent éviter le risque d'un nouveau locataire inconnu, les frais de mise en publicité, les périodes sans loyer et les coûts liés à une nouvelle mise en location.
6. Vos demandes de réparations sont-elles restées sans suite ou ont-elles pris un temps déraisonnable ? Ce n'est pas à vous de supporter le coût de son manque de réactivité. Rappelez-le-lui et conservez des preuves : copies de courriels, photos des problèmes signalés, etc.
7. Qu'allez-vous gagner en contrepartie d'un loyer plus élevé ? Établissez la liste des améliorations que votre propriétaire pourrait réaliser en échange de cette hausse de revenu locatif : remplacement de la moquette, installation d'une chaudière plus performante, réparation du bouton d'allumage de la cuisinière, etc.
8. Une fois votre argumentaire prêt, contactez votre propriétaire. Expliquez-lui que vous envisagerez de déménager en cas d'augmentation et détaillez les raisons pour lesquelles il serait préférable de maintenir le loyer au niveau actuel.
9. Si le propriétaire refuse de revoir sa décision, demandez des améliorations.
10. Le propriétaire peut revenir vers vous avec une contre-offre. Soyez prêt(e) à trouver un compromis et demandez quelque chose en contrepartie (travaux, délais, modalités de paiement, etc.).

Contestation d'une augmentation de loyer devant le tribunal de première instance

- Si vous ne parvenez pas à un accord et que le propriétaire vous signifie un préavis au titre de l'article 13 (« Section 13 notice ») pour un loyer que vous jugez trop élevé, il est possible de le contester devant le tribunal de première instance. Le tribunal fixera alors un loyer correspondant au niveau du marché.
- Pour le saisir, vous devez déposer une demande de fixation de loyer au prix du marché à l'aide du formulaire « Rents 1 ». **Des frais de 47 livres sterling** sont à prévoir pour cette démarche.
- Le tribunal appréciera le caractère « excessif » du loyer en le comparant à ceux des nouvelles locations à proximité. Par exemple, pour un logement de deux chambres en assez bon état, le loyer sera comparé à celui d'autres logements de taille et d'état similaires récemment loués ou annoncés dans votre quartier.

Lorsque vous demandez une fixation de loyer, veillez à fournir des preuves telles que :

- des annonces de logements dans le quartier ;
- les améliorations que vous avez apportées à votre logement, et les appareils que vous avez dû fournir vous-même ;
- les mauvaises conditions de votre logement, notamment une mauvaise performance énergétique.

Le tribunal applique souvent une réduction lorsque les conditions sont médiocres ou lorsque des améliorations ont été réalisées par le locataire. Ce peut être l'une des raisons pour lesquelles le tribunal décidera d'effectuer une inspection et/ou de tenir une audience, mais il est important d'exposer ces éléments dans votre demande.

Votre propriétaire recevra une copie de votre demande et disposera de 28 jours pour y répondre. Vous aurez ensuite 14 jours pour répondre à votre tour.

En vertu de la « Renters' Rights Act », (loi sur les droits des locataires), le tribunal ne pourra pas fixer un loyer supérieur à celui demandé par votre propriétaire. Cela inclut les cas où le loyer proposé serait toujours

inférieur à celui de logements similaires dans votre quartier. Si un nouveau loyer est fixé, il s'appliquera à compter de la date de la décision du tribunal et ne pourra pas être antérieure à la date de l'avis initial de votre propriétaire. Si vous ne contestez pas le loyer proposé, le nouveau montant sera dû à partir de la date indiquée dans l'avis du propriétaire.

De plus amples informations sur le tribunal sont disponibles ici :

<https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-privately/during-your-tenancy/challenging-a-rent-increase/>

Si un nouveau loyer vous est imposé qui dépasse votre budget

Réfléchissez soigneusement à vos options avant de donner votre préavis de départ. Si vous avez de faibles revenus ou percevez des prestations sociales, vous pourriez bénéficier d'une allocation logement ou d'une aide au loyer dans le cadre de l'allocation Universal Credit. Si vous décidez de déménager, assurez-vous d'avoir trouvé un nouveau logement avant de quitter les lieux, ou sollicitez l'aide de votre autorité locale si vous ne parvenez pas à trouver un logement compatible avec votre budget. Vous pourriez ne pas pouvoir obtenir d'aide de votre autorité locale (« council ») si vous quittez un logement qui aurait pu rester abordable.

Liens utiles

Formulaire « Rents 1 » :

<https://www.gov.uk/guidance/apply-for-a-market-rent-determination>

Pour calculer un loyer compatible avec vos revenus, vous pouvez utiliser l'outil de budgétisation de Citizens Advice :

<https://www.citizensadvice.org.uk/debt-and-money/budgeting/budgeting/work-out-your-budget/>

Pour trouver l'autorité locale dont vous dépendez, cliquez ici :

<https://www.gov.uk/find-local-council>

Vérifiez si vous pouvez obtenir de l'aide pour payer votre loyer :

<https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-privately/private-renting/get-help-with-renting-costs/>