



# \*Comment fixer le loyer initial d'un bail d'habitation ?

Fiche pratique publié le **08/02/2016**, vu **949 fois**, Auteur : [Assistant-juridique.fr](http://www.assistant-juridique.fr)

**Depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur, le bailleur dont le bien se situe dans certaines zones géographiques ne peut plus définir librement le loyer initial.**

## 1) Zone non-encadrée

Le principe demeure celui de la libre fixation du loyer, que le logement soit ancien ou non et qu'il ait été loué auparavant ou non. Seule s'impose au bailleur la loi de l'offre et de la demande.

## 2) Zone encadrée

La loi Alur met en place un encadrement des loyers dans certaines zones géographiques. Cette réglementation concerne des villes où les prix des logements loués sont très élevés et s'applique du 1er août 2015 au 31 juillet 2016.

Lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer ne peut pas excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, sauf si une [révision](#) est intervenue au cours des 12 mois qui précèdent la conclusion du nouveau bail.

Il existe diverses exceptions.

Plus de précisions : [http://www.assistant-juridique.fr/fixation\\_loyer\\_bail\\_habitation.jsp](http://www.assistant-juridique.fr/fixation_loyer_bail_habitation.jsp)