

Propriétaire bailleur, puis-je augmenter le loyer lors du renouvellement du bail ?

Oui à condition :

- ⇒ que le loyer soit manifestement sous évalué
- ⇒ en respectant un formalisme très strict

Comment procéder ?

La demande de réévaluation du loyer manifestement sous évalué doit être envoyée au minimum :
6 mois avant le terme du contrat de location. Le délai court à compter de la date de réception de la notification par le locataire. La notification peut se faire :

- par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- ou par acte d'huissier de justice.

Mentions obligatoires

- la reproduction intégrale, à peine de nullité, des dispositions de l'article 17 c de la loi du 06/07/1989 à peine de nullité (cf. ci-dessous) ;
- le montant du loyer réévalué ;
- la liste des références ayant servi à déterminer le nouveau loyer (3 références dans le Tarn. **Deux tiers au moins d'entre elles doivent correspondre à des locations dans lesquelles le locataire réside depuis trois ans.**

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

Chaque référence mentionne :

- a) Le nom de la rue, et la dizaine de numéros où se situe l'immeuble ;
- b) La qualité et l'époque de construction de l'immeuble ;
- c) L'étage du logement et la présence éventuelle d'un ascenseur ;
- d) La surface habitable et le nombre des pièces principales ;
- e) L'existence éventuelle d'annexes prises en compte pour le loyer ;
- f) L'état d'équipement du logement (WC intérieur, salle d'eau, chauffage central) ;
- g) L'indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis plus ou moins de trois ans ;
- h) Le montant du loyer mensuel hors charges effectivement exigé.

LOCATION NON MEUBLEE

A qui s'adresser pour obtenir ces références ?

Aux agents immobiliers, aux gestionnaires, aux gérants de biens, aux syndicats d'immeubles, aux associations de locataires ou de propriétaires, aux observatoires de loyers (absents dans le Tarn).

La sanction du non respect des exigences légales, dont l'omission cause un préjudice au locataire, est la nullité de la notification et la poursuite du bail au même loyer.

PROCÉDURE

Deux hypothèses sont à distinguer :

- soit le locataire accepte la proposition de renouvellement et le nouveau loyer sera mis en place, avec son étalement dans le temps ;
- soit il conteste expressément la proposition ou ne répond pas 4 mois avant le terme du bail (contestation tacite).

Dans la seconde hypothèse, le bailleur devra saisir la commission départementale de conciliation. En l'absence de conciliation, le bailleur doit saisir le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble, avant le terme du bail, pour fixer judiciairement le nouveau loyer.

EXEMPLES

La hausse est inférieure à 10% :

Le loyer hors charges à l'expiration du contrat au 31/4/2011 est de 380 €.

Le nouveau loyer convenu s'élève à 400 € soit une hausse de 20 €. Inférieure à 10% ($380 + 10\% = 418$ €), l'étalement se fait par tiers annuel : $20 \text{ €} / 3 = 6.66 \text{ €/an}$ pendant 3 ans.

Au 1/4/2012 : $380 + 6.66 = 386.66 \text{ €}$

Au 1/4/2013 : $386.66 + 6.66 = 393.32 \text{ €}$

Au 1/4/2014 : $393.32 + 6.66 = 399.98 \text{ €}$

La révision annuelle du loyer se fait en plus, si elle est prévue au contrat.

La hausse est supérieure à 10% :

Le loyer convenu s'élève à 450 € soit une hausse de 70 €.

Supérieure à 10%, l'étalement se fait par sixième annuel : $70 \text{ €} / 6 = 11.66 \text{ €/an}$ pendant 6 ans.

Au 1/4/2012 = $380 + 11.66 = 391.66 \text{ €}$

Au 1/4/2013 = $391.66 + 11.66 = 403.32 \text{ €}$

Au 1/4/2014 = $403.32 + 11.66 = 414.98 \text{ €}$

Au 1/4/2015 = $414.98 + 11.66 = 426.64 \text{ €}$

Au 1/4/2016 = $426.64 + 11.66 = 438.30 \text{ €}$

Au 1/4/2017 = $438.30 + 11.66 = 449.96 \text{ €}$

Proposition de lettre recommandée avec accusé de réception



Vous êtes locataire des locaux situés en vertu d'un contrat de location signé le arrivant à échéance le Votre loyer est manifestement sous-évalué. Je vous notifie mon intention de renouveler votre contrat moyennant la réévaluation de votre loyer. Je vous propose de fixer le loyer, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, à la somme de€.

Vous trouverez ci après la liste des références, suivant les dispositions de l'article 19 de la loi du 6/7/1989. Conformément à l'article 17 c de la loi précitée, reproduit ci-dessous, la hausse proposée s'appliquera (selon le cas) par tiers ou sixième annuel. La clause de révision stipulée dans le contrat s'appliquera à chaque terme du loyer exigible.

Je vous serai reconnaissant de bien vouloir me donner une réponse dans un délai de 4 mois précédant la date d'échéance du contrat, faute de quoi je saisirai la commission départementale de conciliation. (article 17 c à reproduire + références).

Textes officiels

Article 17c de la loi du 6/7/1989 modifiée par la loi du 21/7/1994 :

«Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent c, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du présent c et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant du d ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie. »

Article 19 de la loi du 6/7/1989 modifiée par la loi du 21/7/1994 :

«Pour l'application de l'article 17, 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 situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans. »