



L'augmentation d'un loyer sous évalué

1) CRITERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le propriétaire peut augmenter le loyer au renouvellement du bail, si le logement respecte un critère de performance énergétique. La consommation du logement en énergie primaire doit être inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an. Un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 4 ans doit en attester.

2) DEMARCHE DU PROPRIETAIRE

Estimer la sous-évaluation

La sous-évaluation du loyer est estimée par comparaison avec des loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

Ces logements doivent être situés dans le même groupe d'immeubles ou dans un autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Si la commune fait partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants, le propriétaire doit identifier au moins 6 loyers.

Si la commune est dans une autre zone géographique, le propriétaire doit identifier au moins 3 loyers.

Au moins 2 tiers de ces références doivent correspondre à des locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataires depuis au moins 3 ans.

Chaque référence doit indiquer les informations suivantes :

- Nom de la rue
- Indication partielle du numéro de l'immeuble (par dizaine),
- Qualité et époque de construction de l'immeuble
- Étage du logement et présence éventuelle d'un ascenseur
- Surface habitable du logement et nombre de ses pièces habitables
- Existence d'annexes éventuelles
- État d'équipement, notamment présence d'eau courante, WC intérieur, salle d'eau, chauffage
- Période de construction de l'immeuble
- Indication que le locataire est dans les lieux depuis au moins 3 ans
- Montant du loyer mensuel hors charges effectivement exigé

Calculer le nouveau loyer

Le nouveau loyer proposé doit être calculé à partir des loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

Toutefois, l'augmentation proposée ne doit pas dépasser la plus élevée des 2 limites suivantes :

- 50 % de la différence entre le loyer qui correspondrait aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au locataire avant le renouvellement du bail (éventuellement révisé si cela n'a pas été fait),
- une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux d'amélioration ou de mise aux normes réalisés depuis le dernier renouvellement du contrat de location si le montant de ces travaux équivaut au minimum à celui de la dernière année de loyer.

Exemple :

Si les travaux s'élèvent à 4 000 € TTC pour un loyer mensuel de 300 € (soit 3 600 € annuels), le loyer mensuel peut être majoré de $4\,000 \text{ €} \times 15 \%$, soit $600 \text{ €} / 12 = 50 \text{ €}$.

S'agissant d'un logement vide, cette hausse étant supérieure à 10% du loyer mensuel ($300 \times 10 \% = 30 \text{ €}$), son application sera étalée sur 6 ans.

Le loyer sera réévalué de 1/6 par an, soit une hausse la 1^{re} année de 8,33 € par mois ($(600 \times 1 / 6) / 12$), la 2^e année de 16,67 € par mois ($(600 \times 2 / 6) / 12$), puis les années suivantes, de respectivement 25 € par mois, 33,33 € par mois, 41,67 € par mois, 50 € par mois.

Proposition au locataire

Pour réévaluer le loyer, le propriétaire doit en faire la proposition à son locataire en respectant certaines conditions de forme et de délai.

Le propriétaire doit faire cette proposition au moins 6 mois avant la fin du bail.

Il doit adresser sa demande au locataire de l'une des façons suivantes :

- Lettre recommandée avec demande d'avis de réception
- Acte d'huissier
- Remise en main propre contre récépissé ou émargement

Attention : le délai court à partir du jour de la réception de la lettre recommandée par le locataire, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre au locataire.

La proposition de réévaluation doit contenir les informations suivantes :

- Texte intégral de l'article 17-2 de la loi de 1989 recopié (sinon la proposition n'est pas valable)
- Montant du nouveau loyer proposé et liste des références ayant servi à le déterminer

Attention : lorsque le propriétaire propose le renouvellement du bail avec un loyer réévalué, il n'a pas le droit de donner son préavis au locataire pour la fin du bail en cours. Car cela reviendrait à forcer la main du locataire voulant rester dans le logement.

3) LA REPONSE DU LOCATAIRE

Rappel : lorsque le propriétaire propose le renouvellement du bail avec un loyer réévalué, il n'a pas le droit de donner son préavis au locataire pour la fin du bail en cours. Car cela reviendrait à forcer la main du locataire voulant rester dans le logement.

Accord du locataire

Pour accepter la proposition d'augmentation du propriétaire, le locataire doit lui faire parvenir son accord écrit au plus tard 4 mois avant la fin du bail.

Au renouvellement du bail, le nouveau loyer n'est pas immédiatement applicable. La hausse doit être appliquée progressivement, par 1/3 annuel ou par 1/6 annuel selon la durée du nouveau bail.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 % du loyer initial et que la durée du nouveau bail est inférieure à 6 ans, alors la hausse s'applique par 1/6 annuel pendant ce bail, puis par 1/6 annuel lors du renouvellement ultérieur.

Exemple :

Pour un bail est de 3 ans, le dernier loyer mensuel appliqué est de 600 € et la hausse à appliquer est de 50 € mensuels :

- Cette hausse est inférieure à 10 % du loyer, car $600 \times 10 \% = 60$ €, alors son application sera d'1/3 par an.

- Le loyer mensuel sera augmenté la 1^{re} année de 16,67 € par mois (50 € X 1 / 3), puis la 2^e année de 33,33 € par mois (50 € X 2 / 3), et la 3^e année de 50 € par mois.

Refus du locataire

Le locataire peut refuser l'augmentation proposée. Pour cela, il doit envoyer un courrier au propriétaire au plus tard 4 mois avant la fin du bail.

En cas de refus, l'augmentation proposée par le propriétaire ne peut pas être appliquée au renouvellement du bail.

A noter : l'absence de réponse de la part du locataire vaut refus. L'augmentation proposée par le propriétaire ne peut pas être appliquée au renouvellement du bail.

4) LE RECOURS

Saisir la commission de conciliation

Si le locataire refuse ou ne répond pas au plus tard 4 mois avant la fin du bail, le propriétaire (ou le locataire) peut saisir la commission départementale de conciliation (CDC) pour trouver un accord sur le montant du loyer. Cette démarche est indispensable pour pouvoir ensuite saisir, si nécessaire, le juge.

Devant la commission, le locataire peut contester l'augmentation proposée en se référant aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

La commission dispose de 2 mois pour rendre son avis.

En cas d'accord sur l'augmentation du loyer, un nouveau loyer s'applique au renouvellement du bail.

Saisir le juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la commission, le propriétaire (ou le locataire) peut saisir le juge des contentieux de la protection, à la condition de le faire avant la fin du bail.

Au-delà de ce délai, il n'est plus possible de saisir le juge.

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la commission départementale de conciliation et jusqu'à la fin du bail, le bail est alors reconduit aux conditions antérieures de loyer (dernier loyer, éventuellement révisé, si la révision n'a pas eu lieu au cours des 12 derniers mois).