



RENOUVELLEMENT D'UN BAIL AVEC UN NOUVEAU LOYER



Si à l'expiration du bail, le propriétaire considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer lors du renouvellement, en se basant sur les loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. La loi ALUR introduit un dispositif d'encadrement des loyers dans certaines zones (*cf. fiche : Encadrement des loyers*). Ce dispositif entrera en vigueur progressivement, en fonction des décrets à paraître et de la publication des arrêtés préfectoraux publiant les loyers de référence.

HORS ZONE D'ENCADREMENT, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. Le bailleur peut proposer, au moins 6 mois avant le terme du bail, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Il doit fournir au locataire au moins 3 références de loyers (*6 dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'1 million d'habitants*). S'il engage cette action, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat. La notification faite au locataire doit reproduire les dispositions de l'article 17-2 II de la loi du 6.7.1989 et mentionner le montant du loyer proposé. En cas de désaccord ou à défaut de réponse, l'une ou l'autre des parties peut saisir la Commission Départementale de Conciliation (CDC), par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier au moins 4 mois avant la fin du bail.

DANS LES ZONES D'ENCADREMENT, 2 procédures d'ajustement du loyer sont ouvertes :

- ⇒ **le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au bail, hors montant du complément de loyer, est supérieur au loyer de référence majoré déterminé par arrêté.** Il doit faire une proposition au bailleur, au moins 5 mois avant le terme du contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La notification de la proposition d'un nouveau loyer doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17-2, I de la loi du 6.7.1989 et mentionner le nouveau montant du loyer proposé, ainsi que le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer. Le montant du loyer de référence majoré pris en compte est celui en vigueur à la date de la proposition émise par le locataire.
- ⇒ **Le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré fixé par arrêté.** S'il engage cette action, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat. Il doit faire une proposition au locataire, au moins 6 mois avant le terme du contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La notification de la proposition d'un nouveau loyer doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17-2, I et mentionner le nouveau montant du loyer, ainsi que le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer. Le montant du loyer de référence minoré pris en compte est celui en vigueur à la date de la proposition émise par le bailleur. Le nouveau loyer proposé par le bailleur doit être inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ; il doit alors fournir au moins 3 références de loyers (*6 dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'1 million d'habitants*). Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

LES RÉFÉRENCES

2/3 des références au moins, doivent correspondre à des locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis 3 ans. Les références de loyers doivent être représentatives de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Chaque référence doit mentionner :

- le nom de la rue et la dizaine de numéros où se situe l'immeuble, ainsi que l'étage de l'appartement,
- la présence éventuelle d'un ascenseur,
- la surface habitable du logement et le nombre de pièces principales,
- l'existence d'annexes éventuelles,
- son état d'équipement : notamment, présence d'eau courante, de WC intérieur, de salle d'eau, de chauffage,
- la période de construction de l'immeuble,
- l'indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis plus ou moins de 3 ans,
- le montant du loyer mensuel, hors charges, effectivement exigé.

OÙ TROUVER LES RÉFÉRENCES

Auprès des professionnels de l'immobilier, des associations de locataires ou de propriétaires, ou auprès des observatoires de loyers.

EN CAS DE DÉSACCORD

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire 4 mois avant le terme du contrat, la Commission Départementale de Conciliation peut être saisie. À défaut de conciliation, le juge doit être saisi avant le terme du contrat. Passé le terme du contrat, il se reconduit aux mêmes conditions de loyer. Des décrets peuvent limiter la hausse des loyers lors du renouvellement du bail.

COMMENT S'APPLIQUE L'AUGMENTATION DU NOUVEAU LOYER ?

Lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer :

- si le propriétaire est un particulier, l'augmentation est étalée par tiers sur 3 ans,
- si le propriétaire est une personne morale, par 6^{ème} sur 6 ans.

Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'Indice de Référence des Loyers.

Lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle est étalée par 6^{ème} sur 6 ans. Cet étalement s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à 6 ans, l'augmentation continue à s'appliquer lors du renouvellement.

EXEMPLES

La hausse est inférieure à 10% :

Le loyer (hors charges) à l'expiration du contrat au 31/4/2015 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 1/4/2016 : $380 + 6.66 = 386.66$ €

Au 1/4/2017 : $386.66 + 6.66 = 393.32$ € + IRL

Au 1/4/2018 : $393.32 + 6.66 = 399.98$ € + IRL

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 6^{ème} annuel : $70 \text{ €} / 6 = 11.66 \text{ €/an}$ pendant 6 ans.

Au 1/4/2016 = $380 + 11.66 = 391.66$ €

Au 1/4/2017 = $391.66 + 11.66 = 403.32$ € + IRL

Au 1/4/2018 = $403.32 + 11.66 = 414.98$ € + IRL

Au 1/4/2019 = $414.98 + 11.66 = 426.64$ € + IRL

Au 1/4/2020 = $426.64 + 11.66 = 438.30$ € + IRL

Au 1/4/2021 = $438.30 + 11.66 = 449.96$ € + IRL

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

Mise à jour : Septembre 2014