

La fixation du loyer

Le loyer en début de bail

Jusqu'en 1997, la fixation du loyer en début de bail faisait l'objet d'une réglementation spécifique. Ce dispositif est aujourd'hui abrogé.

Les loyers des logements vacants peuvent donc être désormais fixés librement. Mais la notion de loyer de référence reste en vigueur pour les propositions d'augmentation du loyer en fin de bail (cf. ci-dessous).

En principe, le logement doit respecter les normes minimales de confort et d'habitabilité. Mais il peut arriver aussi qu'il soit en mauvais état d'usage (peintures défraîchies, moquette tâchée, etc.). Dans ce cas, rien n'empêche le locataire et le propriétaire de négocier une réduction temporaire du loyer (voire même une absence de loyer pendant quelques mois) lors de l'entrée dans les lieux. En contrepartie de ce loyer minoré, le locataire s'engage à prendre en charge les travaux de remise en état nécessaires.

A l'inverse, le propriétaire peut aussi prévoir d'effectuer des travaux d'amélioration en cours de bail (installation d'un nouvel équipement, etc.). Dans ce cas, il peut négocier, à l'entrée dans les lieux, une augmentation du loyer applicable une fois après la réalisation des travaux. Naturellement, les modalités de cette majoration doivent être spécifiées dans le bail.

L'augmentation en cours de bail

Le bail comporte généralement une clause d'indexation. Dans ce cas, le loyer peut faire l'objet d'une augmentation annuelle, à la date anniversaire du bail ou à la date prévue dans le contrat. Cette augmentation ne peut être supérieure à l'évolution de l'IRL, indice de référence des loyers, régulièrement publié par l'Insee (www.insee.fr).

Le propriétaire qui oublie d'appliquer l'indexation annuelle conserve le droit d'appliquer rétroactivement cette augmentation. Il peut réclamer les augmentations dues sur les cinq années antérieures.

En cours de bail, le propriétaire peut également proposer au locataire une augmentation de loyer en échange de travaux d'amélioration du logement (cf. ci-dessus). En cas d'accord, les deux parties doivent signer un avenant au bail.

- **Le locataire ne peut s'opposer à la réalisation de travaux nécessaires, même s'ils ne sont pas urgents. Si ces travaux durent plus de quarante jours, il peut exiger une diminution du loyer, par accord amiable ou, à défaut, en saisissant le tribunal d'instance.**

Le renouvellement du bail

En dehors de l'indexation annuelle, le propriétaire ne peut augmenter le loyer qu'au moment du renouvellement du bail.

S'il estime le loyer sous-évalué, le propriétaire peut ainsi proposer une augmentation au moins six mois avant la fin du bail, par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier.

- **D'après la jurisprudence, la date de réception de la lettre recommandée est celle portée sur l'accusé de réception. Si le locataire la refuse ou ne va pas la chercher au bureau de poste, le délai de six mois risque donc d'être dépassé. Le propriétaire a donc intérêt à prendre une marge de précaution en terme de date d'envoi ou à utiliser les services d'un huissier.**

La proposition doit mentionner le montant du nouveau loyer, la liste des logements du voisinage dont le loyer est pris en référence (adresse exacte, état d'équipement, etc.) ainsi que la reproduction intégrale de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989.

- **Le bailleur devait fournir au moins trois "loyers de référence" (six dans les communes dépassant un million d'habitants) pris dans le même groupe d'immeuble ou dans des immeubles comparables à proximité. Les deux tiers de ces références devaient concerner des logements pour lesquels il n'y avait pas eu de changement de locataire depuis au moins trois ans. Ces références devaient comporter : le nom de la rue et la dizaine de numéros de l'immeuble, l'étage du logement, la qualité et l'âge de l'immeuble, la surface, le nombre de pièces et l'équipement du logement.**

Le locataire a deux mois pour accepter ou refuser. En cas de refus ou de non-réponse au terme de ce délai, le bailleur doit saisir la Commission départementale de conciliation. Celle-ci convoquera alors les deux parties (qui peuvent se faire éventuellement se faire assister par la personne de leur choix) et tentera de parvenir à un accord. Elle rend ensuite un avis (de conciliation ou de non-conciliation) dans les deux mois qui suivent sa saisine.

- **La Commission, qui comprend des représentants des locataires et des propriétaires, siège à la préfecture. Le propriétaire doit lui adresser sa demande par lettre recommandée avec AR et joindre l'ensemble des pièces justificatives du dossier.**

Si le désaccord persiste, le propriétaire saisit alors le tribunal d'instance (du lieu de situation de l'immeuble), qui fixera le nouveau loyer en tenant éventuellement compte de l'avis de la Commission. Attention : la saisine du tribunal doit impérativement intervenir avant la fin du bail.

Précision importante : la hausse du loyer n'intervient pas en une seule fois mais est étalée dans le temps.

Quand la hausse est inférieure à 10%, elle est étalée sur la durée du nouveau bail.

Exemple : le propriétaire obtient une augmentation de 9%. Si le nouveau bail est de trois ans, la hausse sera de 3% par an pendant trois ans. Si le nouveau bail est de six ans, la hausse sera de 1,5% par an pendant six ans.

Quand la hausse est supérieure à 10%, elle est appliquée d'un sixième par an, quelle que soit la durée du nouveau bail.

- **Exemple : le propriétaire obtient une augmentation de 12%. La hausse sera de 2% par an pendant six ans.**

Naturellement, la révision annuelle en fonction de l'IRL s'applique chaque année au loyer augmenté.

En Région parisienne, l'augmentation du loyer en fin de bail est strictement encadrée. Elle ne peut dépasser :

soit 50% de la différence entre l'ancien loyer et les loyers de référence,
soit 15% du coût des travaux d'amélioration réalisés par le bailleur depuis la date d'effet du bail dans le logement ou l'immeuble (ces travaux devant représenter au moins un an de loyer).

- **Cette interdiction touche Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne et de nombreuses communes de l'Essonne, du Val-d'Oise, des Yvelines et de la Seine-et-Marne.**