

## Nouvelle mise en location Renouvellement du bail



N° vert : 0 805 160 111

Votre **ADIL** vous conseille gratuitement  
**consultez-la**

➤ **Les modalités de fixation et de révision du loyer pour les logements loués non meublés, à titre de résidence principale, par un propriétaire-bailleur privé, sont prévues par la loi du 6 juillet 1989.**

**Dans certaines agglomérations, à compter du 1er août 2012, les loyers sont encadrés au moment de la relocation ou du renouvellement du bail.**

*Ce sont les modalités particulières de cet encadrement qui sont développées ci-dessous. Si le logement loué est situé dans une commune non soumise à l'encadrement des loyers, voir le dépliant ANIL n° 4 : Le Loyer.*

### Communes où les loyers sont encadrés ?

Il s'agit de communes de métropole et des départements d'outre-mer faisant partie de certaines agglomérations de plus de 50 000 habitants (exemple : Paris, Annecy, Amiens, Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Toulon, Toulouse...). La liste des communes concernées par l'encadrement des loyers est fixée par décret (décret du 20.7.12).

*Le décret relatif à l'évolution des loyers lors du renouvellement d'un bail dans l'agglomération de Paris (décret du 2.8.11) est abrogé à compter du 1er août 2012. La réglementation présentée ci-dessous s'y substitue.*

### La fixation du loyer initial au moment de la mise en location

▶ **Le loyer initial est fixé librement** entre le propriétaire et le locataire lorsqu'il s'agit :

- soit d'un logement neuf ;
- soit d'un logement vacant répondant aux normes de décence et mis en location pour la première fois ;
- soit d'un logement vacant ayant fait l'objet de travaux de mise en conformité avec les caractéristiques d'un logement décent (cf. dépliant ANIL n°3) ;
- soit d'un logement vacant ayant fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration\* portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à une année de loyer.

▶ **Le loyer initial est encadré** dans les autres cas de mise en location d'un logement vacant, quelle que soit la durée d'inoccupation du logement. Il en est ainsi lorsqu'il y a un **changement de locataire** (relocation), et que le bailleur n'a pas réalisé depuis moins de 6 mois des travaux\* d'un montant au moins égal à une année de loyer.

■ Lors de la conclusion d'un bail intervenant à compter du 1er août 2012, le loyer ne peut alors dépasser le montant du loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

■ Toutefois, si des travaux d'amélioration\* sont réalisés depuis la conclusion du dernier contrat de location et /ou si le loyer est mani-

festement sous-évalué, le propriétaire peut appliquer au nouveau locataire un loyer supérieur à celui exigé du précédent locataire éventuellement révisé en fonction de la variation de l'IRL :

■ *en cas de réalisation de travaux d'amélioration* : la hausse annuelle du loyer ne peut excéder 15 % du coût total TTC des travaux.

Pour appliquer une telle augmentation :

- ces travaux doivent avoir été réalisés depuis la conclusion du dernier contrat de location ;
- le coût des travaux doit être au moins égal à la moitié du loyer annuel de la dernière année de loyer.

■ *En cas de loyer manifestement sous-évalué et réalisation de travaux d'amélioration* : si le bailleur a réalisé des travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la moitié du loyer annuel de la dernière année de loyer, la hausse du loyer ne peut excéder la plus élevée des deux limites suivantes :

- soit 15 % du coût total TTC des travaux\*\* appliqué au loyer annuel. Pour obtenir la majoration mensuelle, il suffit de diviser par 12. (Exemple : si travaux de 3500 €, le loyer mensuel peut être majoré de  $3500 \text{ €} \times 15\%$ , soit  $525 \text{ €} / 12 = 43,75 \text{ €}$ ) ;

- soit la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

■ *En cas de loyer manifestement sous-évalué* : si le bailleur n'a pas réalisé de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, le loyer peut être fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Dans ce cas, la hausse applicable est égale à la moitié de la différence entre le loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et le loyer appliqué au précédent locataire.

\* Dans tous les cas, il doit s'agir de travaux d'amélioration autres que d'entretien, portant sur les parties communes ou privatives. Pour la définition des travaux d'amélioration : se renseigner auprès de l'ADIL.

\*\*Si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, le coût des travaux d'amélioration portant sur les parties communes est déterminé en fonction des millièmes correspondant à ce logement.

**Le propriétaire aura toujours intérêt à se ménager la preuve des travaux effectués.**

### Le loyer au renouvellement d'un bail

**La fixation du montant maximum du loyer renouvelé.**

■ Lorsque le contrat de location est renouvelé à compter du 1er août 2012, l'augmentation du loyer est limitée à l'application de la variation de l'IRL, sous réserve qu'une clause de révision soit prévue dans le bail initial et /ou dans le bail de renouvellement.

■ Toutefois, si le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut proposer à son locataire un loyer plus élevé en fonction de la réalisa-

tion ou non de **travaux d'amélioration\*** depuis le dernier renouvellement du bail.

■ *En cas de loyer manifestement sous-évalué et de réalisation de travaux d'amélioration* : une majoration du loyer peut être pratiquée, sous réserve que le coût des travaux soit au moins égal au montant du dernier loyer annuel et que le bailleur fasse une proposition de nouveau loyer en respectant la procédure réglementée (*la loi du 6.7.89, art. 17 c : cf. ci-dessous*).

Cette majoration ne peut excéder la plus élevée des deux limites suivantes :

- soit 15 % du coût total TTC des **travaux\*\*** appliqué au loyer annuel. Pour obtenir la majoration mensuelle, il suffit de diviser par 12. (*Exemple : si travaux de 3500 €, le loyer mensuel peut être majoré de 3500 € X 15%, soit 525 € / 12 = 43,75 €*) ;

- soit la moitié de la différence entre le loyer déterminé en référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le loyer appliqué avant renouvellement, éventuellement révisé dans la limite de la variation de l'IRL.

■ *En cas de loyer manifestement sous-évalué et absence de travaux d'amélioration* : si le loyer est manifestement sous-évalué mais que le bailleur n'a pas réalisé de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, le loyer du bail renouvelé peut être fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

La hausse applicable est égale à la moitié de la différence entre le loyer déterminé par référence aux loyers de logements comparables situés dans le voisinage (*loi du 6.7.89, art.17 c*) et le loyer appliqué avant le renouvellement du bail, éventuellement révisé.

#### Le bailleur doit respecter une procédure précise.

■ Il doit adresser sa proposition au locataire six mois au moins avant la fin du bail.

Sa proposition doit reproduire l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989. Elle doit contenir les références précises qui justifient le nouveau loyer. L'augmentation du loyer s'appliquera progressivement.

■ Il doit fournir au locataire des références de loyers :

- six références minimum dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants ;
- trois références dans les autres zones géographiques ;

Deux tiers de ces références, au moins, doivent correspondre à des locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois 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 ses 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 trois ans
- le montant du loyer mensuel, hors charges, effectivement exigé.

#### Comment s'applique l'augmentation du nouveau loyer du bail renouvelé ?

■ Lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer : l'augmentation est étalée par tiers sur trois ans, si le propriétaire est un particulier, ou par sixième sur six ans, si le propriétaire est une personne morale. 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 doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans.

L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'étaler lors du renouvellement suivant.

## Où trouver les références ?

Par tous moyens : auprès des professionnels de l'immobilier, des associations de locataires ou de propriétaires ou auprès des observatoires de loyers là où il en existe un.

## En cas de désaccord entre le locataire et le bailleur

Le bailleur ou le locataire peut saisir, sans frais, la commission départementale de conciliation (CDC du lieu de la situation du logement loué) d'une éventuelle contestation portant sur tous différends relatifs à la réglementation sur l'encadrement des loyers : contestation des références, du montant du loyer proposé, de la nature des travaux, refus de la proposition par le locataire, par exemple.

S'il s'agit d'un désaccord lors du renouvellement du bail, le bailleur ou le locataire doit saisir la Commission départementale de conciliation dans un délai précis (*cf. dépliant ANIL n° 5 : la fin du bail*).

En cas d'échec de la conciliation, le locataire ou le bailleur qui persiste dans sa demande, peut engager une action devant le tribunal d'instance du lieu de situation du logement loué.

## L'augmentation du loyer en cours de bail

La même règle s'applique dans les communes non encadrées : *cf. dépliant ANIL n° 4 : Le loyer*.

*Ce dépliant concerne la location d'un logement loué vide, à titre de résidence principale, appartenant à un propriétaire privé.*



### ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL. L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

**Avec l'ADIL,  
étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation**



**Pour toute question sur  
l'encadrement des loyers,  
savoir si vous êtes concerné  
N° vert : 0 805 160 111  
(appel gratuit depuis un poste fixe)**

**Pour tout renseignement  
concernant le réseau des ADIL  
composez le : 0 820 167 500  
(0,12 € la minute)**

**Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)**