

Comment faire pour réévaluer le loyer

d'un

En tant que bailleur d'un logement, vous pouvez, à l'occasion d'un renouvellement de bail avec le même locataire, en réévaluer le loyer, mais seulement si celui-ci est « manifestement sous-évalué ». Voici la procédure à suivre.

450 €

vérifiez si cette démarche est possible

▶ **Le loyer actuel est-il « manifestement sous-évalué » ?** Selon l'article 17-c de la loi du 6 juillet 1989, ce critère s'apprécie par comparaison avec les loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements similaires au vôtre par la taille, le standing... Aussi, pour vérifier cette éventuelle sous-évaluation, vous devez consulter les offres de location de votre quartier,

ou des bases de données de loyers (voir p. 59). Si cette démarche fait effectivement ressortir un écart réel entre le loyer que vous demandez et ceux du marché, vous pouvez envisager la procédure prévue. **Attention** Il n'est pas nécessaire que la sous-évaluation soit très importante. Elle a été admise dans une affaire où le loyer était inférieur de 11,45 % à la moyenne des loyers de

comparaison (CA de Paris du 13.3.01, n° 1999/0382).

▶ **Le bail approche-t-il de son terme ?** La loi interdit les réévaluations en cours de bail, hormis celles résultant de la clause d'indexation. Mais vous pouvez proposer le renouvellement du bail avec un loyer réévalué. Il faut cependant le faire suffisamment à l'avance afin de respecter le délai de préavis de 6 mois du locataire.

Les délais à respecter vis-à-vis du locataire et des autorités

Prise d'effet du renouvellement du bail conclu pour 3 ans

A

13 juin 2005
0 h 00

Date limite de notification de la proposition de renouvellement

Date de la réception effective de la proposition par le locataire

B

12 décembre 2007
minuit

G - 6 mois

Vous pouvez saisir la commission au plus tôt à cette date

Tant que la commission n'a pas rendu son avis, vous ne pouvez pas saisir le tribunal

C

12 février 2008
minuit

G - 4 mois

Saisine de la commission de conciliation en cas de refus ou de non-réponse du locataire

Date de réception de la saisine par la commission

D

20 février 2008

Date limite pour que la commission rende son avis

E

20 avril 2008

D + 2 mois

En cas de non-conciliation, vous devez saisir le tribunal d'instance au plus tard à cette date

F

12 juin 2008
minuit

G - 1 jour

Date rend du b

G

13 j
0 h

A

Tous les délais fixés par la loi sont exprimés en mois. Par conséquent, chaque délai se termine le jour du mois qui

porte le même quantième que le jour de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir (art. 641 du nou-

veau code de procédure civile). S'il n'y a pas de quantième identique, le délai s'achève le dernier jour du mois.

En marron Dates découlant de
En rouge Événements faisant c

d'un logement

recherchez des loyers de comparaison

► Pour pouvoir proposer une réévaluation de loyer, il faut être en mesure de démontrer que celui-ci est manifestement sous-évalué :

► **Vous devez fournir trois ou six références de logements comparables.** Si votre logement est situé dans l'agglomération de Paris, Lyon ou Marseille, il faut présenter au moins six références allant dans ce sens

(le décret n° 87-818 du 2.10.87 fixe la liste précise des communes concernées). Partout ailleurs, il faut en proposer trois. Ces références doivent concerner, pour les deux tiers au moins, des logements qui n'ont pas changé de locataire au cours des 3 dernières années. Pour chaque logement, vous devez être en mesure d'indiquer (décret n° 90-780 du 31.8.90) : le **nom de la rue** et la dizaine du numéro de la rue où il est situé ; le **loyer mensuel hors charges** ; la **surface habitable** ; le **nombre de pièces principales** ; l'**état d'équipement** (salle(s) d'eau, chauffage central...), les **annexes** (cave, garage...) si elles

sont prises en compte dans le calcul du loyer ; l'**étage** et la présence éventuelle d'un **ascenseur** ; la **qualité et l'époque de construction** de l'immeuble, et enfin si l'**ancienneté du locataire en place** est supérieure à 3 ans.

► **Pour Paris et les autres communes de l'agglomération parisienne**, le plus simple est de consulter la base de données de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), elle prend en compte plus de 40 000 logements, (voir les contacts p. 61). Vous obtiendrez des références gratuitement sur place, à l'Olap ou dans l'un de ses points d'accueil. Vous pouvez aussi les demander par écrit, mais il vous en coûtera 15 €.

► **En dehors de l'agglomération parisienne**, adressez-vous en priorité aux Agences départementales pour l'information sur le logement (Adil). Certaines disposent d'une base de données. Vous pouvez également tenter d'obtenir ces informations auprès des agents immobiliers ou d'un syndicat professionnel tel que la Confédération nationale des administrateurs de biens (Cnab) ou l'Union des chambres syndicales de propriétaires et copropriétaires.

480€

PHOTOS : GETTY IMAGES, SHUTTERSTOCK

En cas de non-conciliation, vous devez saisir le tribunal d'instance au plus tard à cette date

F

12 juin 2008
minuit

G - 1 jour

Date de renouvellement du bail

G

13 juin 2008
0 h 00

A + 3 ans

En marron Dates découlant des délais fixés par la loi.
En rouge Événements faisant courir des délais fixés par la loi.

Comment faire pour réévaluer le loyer d'un logement

rédigez l'offre de renouvellement

Modèle d'offre de renouvellement avec réévaluation de loyer

lettre à envoyer en recommandé avec avis de réception

Monsieur,

Le bail de l'appartement dont vous êtes locataire, situé à l'adresse ci-dessus, vient à échéance le 12 juin 2008.

En application de l'article 17-c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, je vous propose de renouveler ce bail pour la même durée, mais avec un loyer réévalué. En effet, comme vous pourrez le constater à la lecture des références jointes en annexe, le montant actuel de votre loyer est nettement sous-évalué par rapport à ceux de logements comparables dans le voisinage.

Au lieu de 450 € par mois actuellement, le nouveau loyer sera de 480 €.

Cette augmentation s'appliquera annuellement par tiers, de la façon suivante :

- de juin 2008 à juin 2009, le loyer sera de 460 €

- de juin 2009 à juin 2010, le loyer sera de 470 €

- de juin 2010 à juin 2011, le loyer sera de 480 €

Ces augmentations s'ajouteront à celles pouvant résulter de la clause

d'indexation figurant dans votre bail.

Je vous prie de bien vouloir me faire savoir, par courrier, dans les meilleurs

délais, si vous acceptez ou non cette proposition.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression...

Annexes: liste des références ayant servi à déterminer la réévaluation du loyer et texte de l'article 17-c de la loi du 6 juillet 1989.

Rappelez à votre locataire, en fin de lettre, qu'il a jusqu'à 4 mois avant la fin du bail pour accepter votre offre par courrier. Sinon, son silence vaudra refus.

PAGES RÉALISÉES PAR
CAROLINE MAZODIER

Le contenu de cette est fixé par l'article de la loi de 1989. Vous devez indiquer au locataire le nouveau loyer proposé et la liste de références ayant servi à déterminer, éventuellement sous forme de tableau en annexe.

Bien que ce ne soit imposé par la loi, vous pouvez indiquer le montant du loyer actuel pour le passage au nouveau loyer :

- si l'écart est inférieur ou égal à 10 %, l'augmentation se fera en 6 ans par tiers (ces hausses s'ajouteront à celles résultant de la révision annuelle du loyer)
- si l'écart est supérieur à 10 %, l'augmentation se fera en 6 ans, par

Vous devez reproduire l'intégralité de l'article 17-c. Mais la loi ne vous impose pas d'indiquer expressément que le loyer actuel est « manifestement sous-évalué ».

Attention

Dans l'agglomération parisienne, il existe une réglementation spécifique, reconduite d'année en année (décret n° 2007-1286 du 29.8.07, applicable jusqu'au 31.8.08). Elle prévoit que l'augmentation effective du loyer ne pourra dépasser la plus élevée des deux limites suivantes :

- soit la moitié de la différence entre le loyer antérieur et le loyer réévalué. Par

exemple, pour un loyer de 600 € qui pourrait être porté à 800 €, l'augmentation sera plafonnée à 100 €.

- soit 15 % du coût TTC des travaux effectués dans le logement ou les parties communes depuis le précédent renouvellement du bail (ou depuis son début s'il n'a jamais été renouvelé). Et à condition que ce montant soit au moins égal à celui de la dernière année de loyer.

Les alternatives à une réévaluation de loyer

La procédure de réévaluation étant assez contraignante, avant de l'engager, comparez-la à d'autres solutions.

■ **Opter pour le régime fiscal « Borloo ancien », si le loyer actuel est inférieur aux plafonds** (voir p. 94). Vous bénéficierez ainsi d'une déduction fiscale supplémentaire de 30 % des loyers perçus.

■ **Réaliser, en accord avec le locataire, des travaux d'amélioration.** D'une part, les dépenses seront déductibles de vos revenus fonciers, d'autre part, vous pourrez convenir d'une augmentation de loyer à ce titre (art. 17-e de la loi);

■ **Attendre le départ volontaire du locataire.** Vous pourrez alors fixer librement le loyer de relocation.

■ **Donner congé au locataire pour mettre le logement en vente.**

Ces alternatives sont à envisager notamment si vous n'arrivez pas à réunir les références exigées. Dans ce cas, il est possible d'entamer la procédure puis d'apporter les éléments manquants alors qu'elle est en cours. Mais ayez soin de compléter le dossier, sinon le locataire va faire valoir ces lacunes pour contester vos prétentions. Cet argument est de plus en plus accepté par les tribunaux, parfois juste parce qu'il manque la dizaine des numéros de rue dans les références.

notifiez l'offre au locataire

► Notifier un renouvellement de bail doit se faire dans les formes et en respectant les délais prévus pour donner congé (art. 15 de la loi).

► **Quand?** La proposition doit parvenir au locataire au plus tard 6 mois avant la date de renouvellement du bail (voir graphique p. 58).

► **À qui?** La proposition doit être notifiée individuellement à chaque signataire du bail, ainsi qu'au conjoint du locataire, même non-signataire du bail, si le logement est la résidence du couple (sauf si le locataire s'est marié en cours de bail et ne vous en a pas informé). La loi ne prévoit pas la même règle à l'égard d'un partenaire de Pacs, mais, par prudence, vous pouvez aussi lui notifier l'offre.

► **Comment?** Le plus simple et le moins coûteux est de faire la proposition par lettre recommandée avec avis de réception

(LRAR). Cependant, la notification ne sera valable que si le locataire reçoit effectivement la lettre, ou va la chercher à la Poste. S'il ne le fait pas avant le début du délai de 6 mois, le bail sera reconduit aux conditions antérieures. Il est donc préférable d'envoyer votre lettre quelques semaines avant le début du délai. Si, 10 à 15 jours après, vous n'avez pas reçu l'avis de réception, ou si vous avez un avis portant une signature qui ne semble pas celle du locataire, vous aurez encore le temps de signifier l'offre de renouvellement par huissier. Cela vous coûtera entre 150 et 250 € (rédaction de l'offre incluse), mais le locataire sera ainsi réputé avoir reçu votre proposition, qu'il ait ou non accepté de recevoir l'huissier ou de prendre connaissance du document transmis.

réagissez vite en cas de refus

► Si votre locataire refuse expressément l'offre de renouvellement ou s'il garde le silence, vous devez agir avant le renouvellement du bail, sinon il se renouvellera aux conditions antérieures. Commencez par saisir la commission départementale de conciliation puis, si cela ne suffit pas, le tribunal d'instance.

► **Quand saisir la commission?** Dès que le locataire vous a signifié son refus, ou, en cas de silence de sa part, au plus tôt 4 mois avant le terme du bail. En tout cas, saisissez-la dès que possible. Sinon elle risque de statuer trop tard pour que vous puissiez aller en justice.

► **Comment saisir la commission?** Adressez-lui une lettre recommandée avec avis de

réception indiquant vos nom, qualité et adresse, ceux de votre locataire, ainsi que l'objet du litige (décret n° 2001-653 du 19.7.01). Vous serez convoqué, ainsi que le locataire. Le secrétariat vous enverra un courrier de convocation au minimum 15 jours avant la date de l'audience. Elle examinera vos références de loyers, ainsi que les contre-références éventuellement produites par le locataire. Si elle parvient à vous mettre d'accord avec lui sur un loyer réévalué, elle établira un avis de conciliation (ce document, mentionnant le nouveau loyer, sera signé par vous et le locataire, et sera opposable à chacun). Dans le cas contraire, elle émettra un avis de non-conciliation.

► **Quand saisir le tribunal?** Au plus tôt, dès que la commission s'est prononcée et avant le terme du contrat (art. 17-c de la loi et circulaire n° 2002-38 du 3.5.02, ministère de l'Équipement).

Pour en savoir plus

Contacts

- Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), www.olap.asso.fr
- Agences départementales pour l'information sur le logement (Adil), www.anil.org
- Commission départementale de conciliation : s'adresser à la DDE

Références

- Aide-mémoire Propriétaires - Location mode d'emploi, Le Particulier Éditions, juin 2007.
- Comment donner congé pour vendre, n° 1001 du Particulier, p. 58.
- Comment opter pour le régime fiscal « Borloo ancien », n° 1016 du Particulier, p. 58.