

REGLES DE FIXATION DES LOYERS PAR LE PROPRIETAIRE (logements vides ou meublés à usage d'habitation principale)

	Nouvelles locations (1 ^{ère} mise en location ou relocation après 18 mois)	Relocations (moins de 18 mois après le départ du précédent locataire)	Renouvellements de baux
Zone « détendue »	Libre	Libre	Si loyer « <i>manifestement sous-évalué</i> » (1), possibilité de demander une augmentation 6 mois avant l'échéance du bail. Joindre au moins trois références de loyer (2), respecter plus largement l'article 17-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Si le locataire n'acquiesce pas 4 mois avant l'échéance, saisir la commission de conciliation puis, à défaut d'accord, le tribunal d'instance. La hausse est étalée dans le temps (3)
Zone « tendue » : communes des 28 agglomérations où la taxe sur les logements vacants est applicable (voir décret n°2013-392 du 10 mai 2013) (5)	Libre	<p><u>Principe</u> : loyer bloqué au loyer précédent, sauf révision en fonction de l'IRL si aucune révision depuis un an (décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié)</p> <p><u>Exceptions</u> : a) si travaux d'amélioration ou de décence pour un montant TTC équivalant à la moitié de la dernière année de loyer (4), possibilité d'appliquer une hausse de loyer annuel de 15 % du coût des travaux b) si loyer « <i>manifestement sous-évalué</i> » (1), possibilité d'appliquer une hausse limitée à la moitié de la différence entre l'ancien et le nouveau loyer (2) c) si travaux d'amélioration effectués dans le logement depuis moins de six mois et équivalant à la dernière année de loyer, possibilité d'augmenter librement le loyer (décret n°2017-1198, art. 4) <u>NB</u> : depuis le 1^{er} janvier 2020, l'augmentation pour travaux est exclue si le logement est classé F ou G après travaux</p>	<p>Si loyer « <i>manifestement sous-évalué</i> » (1), possibilité de demander une augmentation de loyer selon les termes de l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989 (voir ci-dessus). Cependant, <u>l'augmentation est limitée</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la moitié de la différence entre le loyer actuel et le loyer de marché, ou - à une majoration annuelle équivalant à 15 % du coût TTC des travaux, si des travaux d'amélioration ou de décence représentant une année de loyer ont été réalisés depuis la conclusion du contrat de location initial (ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement) (décret n°2017-1198, art. 5). Le propriétaire choisit la limite la plus avantageuse pour lui. Les travaux peuvent concerner aussi bien le logement loué que les parties communes accessibles au locataire. <p>La hausse est étalée dans le temps (3). <u>NB</u> : depuis le 1^{er} janvier 2020, la majoration pour travaux est exclue si le logement est classé F ou G après travaux</p>
Zone soumise à encadrement des loyers	Ne pas dépasser le loyer de référence majoré fixé par le préfet (art. 140, III, A loi n°2018-1021 du 23 nov. 2018). Par exception, possibilité de demander un complément de loyer (6)	<p>Mêmes possibilités d'augmentation qu'en zone tendue, sauf que le nouveau loyer ne peut, dans tous les cas, dépasser le loyer de référence majoré (décret n°2017-1198, art. 9, 1°)</p> <p>Par exception, impossibilité d'augmenter le loyer si le total « dernier loyer exigé du précédent locataire + éventuel complément de loyer » est supérieur au loyer de référence majoré applicable au jour de la relocation (décret n°2017-1198, art. 9, 2°)</p>	Uniquement possibilité de demander l'application du loyer de référence minoré si le loyer actuel y est inférieur (décret n°2017-1198, art. 9, 3° et art. 140, VI loi ELAN). Aucune référence à apporter (c'est au locataire qui conteste l'augmentation d'en apporter). Faire la demande six mois avant l'échéance du bail. Si le locataire n'acquiesce pas 4 mois avant l'échéance, saisir la commission de conciliation puis, à défaut d'accord, le tribunal d'instance. La hausse est étalée dans le temps (3)

(1) : La jurisprudence exige en général une différence d'au moins 20 % par rapport au loyer de marché pour parler de « *loyer manifestement sous-évalué* ».

(2) : « *Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique* » (article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989 ; voir également le décret n° 90-780 du 31 août 1990). Six références au moins sont nécessaires pour les communes des agglomérations de Paris, Lyon et Marseille (dont la liste exhaustive est dressée par le décret n°87-818 du 2 octobre 1987, modifié en 2015). Ailleurs, trois références suffisent.

S'agissant d'une relocation, les références sur la base desquelles le loyer du nouveau locataire a été calculé doivent être conservées pour être produites en cas de contestation.

(3) : Pour les logements vides, la hausse s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat à renouveler. Par exception, si la hausse est supérieure à 10 % et si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur (article 17-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

Pour les meublés, le nouveau loyer est exigible en totalité dès le premier terme du bail renouvelé. Par exception, si la hausse est supérieure à 10 %, celle-ci s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

A noter : lors de la révision du loyer (si une clause de révision figure au bail), on applique la révision à la nouvelle valeur calculée selon les règles précédentes.

(4) : les travaux doivent avoir été effectués « *depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement* ». Ils peuvent concerner aussi bien le logement loué que les parties communes accessibles au locataire.

(5) : Le décret n° 2016-1040 du 29 juillet 2016, pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, renvoie en effet au décret du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe sur les logements vacants. Ce dernier décret, modifié fin 2015, peut être consulté à l'adresse suivante : (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823>).

(6) : Lorsque le loyer atteint déjà le loyer de référence majoré, il est possible de prévoir dans le bail un complément de loyer, à condition de justifier de « *caractéristiques de localisation ou de confort* » particulières « *par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique* » (art. 140, III, B de la loi ELAN du 23 novembre 2018). Ces éléments particuliers doivent être mentionnés dans le bail. Le locataire dispose d'une possibilité de contestation.

La plus grande prudence est requise dans l'application de ce texte, le décret d'application n°2015-650 du 10 juin 2015 n'apportant aucune précision sur la nature des éléments pouvant justifier un complément de loyer et sur la manière de le calculer.

POUR PLUS D'INFORMATIONS, CONSULTEZ VOTRE CHAMBRE DE PROPRIETAIRES UNPI