

Le montant du loyer

Dans le cadre des contrats de location de logements soumis à la loi du 6 juillet 1989, la fixation du loyer par le propriétaire est en principe libre. Cette liberté est tempérée lorsque le bien se situe en zone tendue, et les possibilités d'augmentation du loyer une fois qu'il est fixé sont strictement encadrées.

LES RÉGIMES DE FIXATION DU LOYER INITIAL EN FONCTION DU LIEU DU LOGEMENT

Logement situé hors zone tendue

Lorsque le logement est situé en zone non tendue, le loyer est librement fixé. (Article 17 de la loi du 6 juillet 1989)

Logement situé en zone tendue

Le loyer est librement fixé si le logement est loué pour la première fois, ou s'il est inoccupé depuis plus de 18 mois.

En cas de relocation ou de renouvellement de bail, le loyer du nouveau contrat de location ne peut alors excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire (Article 18 de la loi du 6 juillet 1989 et décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié par le décret n° 2019-802 du 26 juillet 2019, applicable aux contrats conclus entre le 1er août 2019 et 31 juillet 2020). Ce dispositif est communément appelé décret de blocage, et s'applique de droit à tous les logements situés en zone tendue. Une exception est prévue en cas de réalisation par le bailleur depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année. La réévaluation du loyer est alors libre.

Une augmentation encadrée est prévue si le bailleur a réalisé depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire ou depuis son dernier renouvellement des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer. Une hausse du loyer annuel est possible, mais elle ne pourra excéder 15 % du coût réel des travaux (Article 4 du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 – Pour en savoir plus : voir la fiche pratique de 12/2019).

Logement situé en zone tendue avec expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers

Lorsque le logement est situé dans une zone d'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyer, il faut ajouter aux dispositions du décret de blocage le **plafonnement du loyer au loyer de référence majoré** (Article 140 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018). Le loyer hors charge pour les nouvelles locations ou les relocations ne peut excéder le loyer de référence majoré, sauf complément de loyer dûment justifié. (Pour en savoir plus : voir la fiche pratique de décembre 2019) A ce jour, seule la commune de Paris a mis en œuvre l'encadrement du niveau des loyers pour l'ensemble de son territoire. Il s'applique à tous les baux signés à compter du 1^{er} juillet 2019 (Décret n°2019-315 du 12 avril 2019, et arrêté n°2019-05 du 28 mai 2019) . L'encadrement des loyers va s'appliquer aussi à Lille et ses communes associées Hellemmes et Lomme dès que l'arrêté préfectoral fixant les plafonds de loyers à respecter sera publié, sa parution étant imminente (Décret n° 2020-41 du 22 janvier 2020 et arrêté préfectoral à paraître) .

LES MÉCANISMES D'AUGMENTATION DU LOYER

La révision du loyer (article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989)

Lorsque le bail le prévoit par une clause expresse, le loyer peut être révisé une fois par an, à la date convenue par les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. La révision ne pourra pas excéder la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Insee tous les trimestres. L'indice utilisé est, en l'absence de précision contraire dans le bail, le trimestre du dernier indice de référence des loyers connu lors de la signature du contrat de location. L'indice de référence du premier trimestre est généralement publié au journal officiel au mois d'avril, celui du second trimestre au mois de juillet, celui du troisième trimestre au mois d'octobre et celui du quatrième trimestre en janvier de l'année suivante.

Le montant du nouveau loyer se fait selon le calcul suivant :

$$\frac{\text{Montant du loyer hors charge avant l'augmentation} \times \text{nouvelle valeur de l'indice de référence des loyers}}{\text{indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente}}$$

Fiche pratique

C'est au propriétaire de calculer la révision et de manifester sa volonté de l'appliquer auprès du locataire. Pour ce faire, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception détaillant le calcul et les modalités d'application de la révision.

Toute révision doit être opérée dans un délai d'un an à compter de la date de révision fixée au bail, ou à défaut, de la date anniversaire de celui-ci. Si le propriétaire tarde à réviser le loyer, la révision ne s'appliquera qu'à la date où il en fait la demande, sans qu'il ne puisse demander la différence de loyer pour la période où il aurait pu faire cette révision. Au-delà d'un an, la revalorisation du loyer est perdue, le propriétaire étant réputé avoir renoncé au bénéfice de la révision pour l'année écoulée.

Le propriétaire a toujours le choix d'opérer ou non la révision de loyer. La variation de l'indice étant parfois à la baisse, il peut être à son avantage de ne pas procéder à la révision annuelle du loyer.

La « clause travaux » (article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989)

Si le bailleur prévoit de réaliser des travaux d'amélioration dans le logement, **il est possible de prévoir une augmentation du loyer après l'achèvement des travaux**. Dans ce cas, il faut l'accord écrit du locataire, matérialisé par une clause du contrat de location ou un avenant par lequel le locataire accepte que si des travaux d'amélioration sont effectués dans le logement, le loyer pourra être majoré. Les travaux sont effectués au frais du bailleur, et le nouveau loyer est librement fixé. Les travaux réalisés dans le logement doivent être des travaux d'amélioration (*Définition des travaux d'amélioration : voir Rép. Min. n°51417 : JOAN, 6 avril 1992, p. 1623 ; Loyers et copr /992, comm. N°278*). Une fois les travaux achevés, le loyer pourra être augmenté. En pratique, un avenant au contrat de location est signé avec le montant du nouveau loyer.

L'augmentation d'un loyer manifestement sous-évalué (article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989)

Au moment du renouvellement du bail, le bailleur peut proposer au locataire de réévaluer le loyer si celui-ci est manifestement **sous-évalué par rapport aux loyers pratiqués dans le voisinage** pour des logements comparables. La procédure à suivre est extrêmement encadrée : Le bailleur doit adresser à son locataire une proposition de renouvellement avec augmentation de loyer, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou par remise en main propre contre récépissé, au moins 6 mois avant le terme du contrat. La notification doit reproduire intégralement l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989, mentionner le montant du loyer et la liste des références ayant servi à le déterminer. Le nombre minimal de références à fournir est de trois, sauf dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants pour lesquelles il faut en fournir six (*Paris, Marseille et Lyon - Décret n°87-818 du 2 octobre 1987*). 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.

Le décret n°90-780 du 31 août 1990 définit précisément les critères attendus des références à fournir. Il s'agit notamment de considérations relatives à la surface des logements, leur localisation, la qualité de l'immeuble, les éléments de confort, l'époque de construction... Il convient aussi de préciser si le locataire est dans les lieux depuis moins ou plus de trois ans, et de fournir des références portant sur des baux récents et sur des baux conclus depuis plus de trois ans. Il importe peu que les références concernent des appartements appartenant au bailleur (*Cass. 3e civ. 17 décembre 2014, n° 13-24.360*).

Spécificité à Paris (et bientôt Lille, Hellemmes et Lomme) : Dans les zones soumises à l'expérimentation de l'encadrement du niveau du loyer, la notification rédigée par le propriétaire doit reproduire l'intégralité de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018, indiquer le nouveau montant du loyer proposé et le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer. Le nouveau loyer proposé dans le cadre de l'action en réévaluation de loyer devra être inférieur ou égal au loyer de référence minoré.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire 4 mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation. À défaut d'accord constaté par la commission, le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement doit être saisi avant le terme du contrat. Attention, il faut donc agir particulièrement vite car à défaut de saisine du juge avant le terme du bail, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer, éventuellement révisé. Avant la saisine du juge, la commission doit avoir donné son avis ou le délai de deux mois qui lui est imparti à cette fin doit être écoulé (*Cass. 3e civ. 7 mars 2012, n°10-27.820*).

La hausse est appliquée progressivement. Pour les locations vides, l'augmentation s'applique d'1/3 par an pendant 3 ans (ou 1/6 par an pour les baux de 6 ans) si la hausse est inférieure à 10% du loyer initial, et d'1/6 par an pendant 6 ans si la hausse est supérieure à 10% du loyer initial. Pour les locations meublées, la hausse est immédiatement applicable, sauf si elle est supérieure à 10% du loyer initial, auquel cas, elle s'applique par 1/3 par an.

Attention, après avoir proposé une augmentation de loyer car manifestement sous-évalué, le bailleur ne peut plus donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

Fiche pratique rédigée par Tom KEMPF, Avocat au barreau de Paris