

Désaccord entre le locataire et le bailleur

En cas de désaccord, le bailleur ou le locataire doivent saisir la Commission départementale de conciliation (CDC) dont dépend le logement. La conciliation est gratuite. En cas d'échec de celle-ci, une action peut être engagée devant le tribunal d'instance compétent.

Ce dispositif annuel d'encadrement de l'évolution de loyer porte sur le pourcentage d'augmentation possible à l'occasion d'une relocation ou du renouvellement du bail, dans certaines agglomérations.

Il se distingue du dispositif d'encadrement prévu aux articles 17 et 17-2 de la loi de 1989 modifiée par la loi ALUR dans lequel les préfets détermineront, sur la base des observations des loyers sur un territoire donné, des loyers de références qui serviront de cadre à la fixation de niveaux de loyer.

Les unités urbaines dont les communes sont concernées au 1er août 2014 :

Ajaccio ; Annecy ; Arles ; Bastia ; Bayonne ; Beauvais ; Bordeaux ; Draguignan ; Genève (SUI)-Annemasse ; Fréjus ; Grenoble ; La Rochelle ; La Teste-de-Buch-Arcachon ; Lille ; Lyon ; Marseille - Aix-en-Provence ; Meaux ; Menton-Monaco ; Montpellier ; Nice ; Paris ; Saint-Nazaire ; Sète ; Strasbourg ; Thonon-les-Bains ; Toulon et Toulouse (décret n° 2013-392 du 10.5.13).

Pour savoir si votre commune
est concernée,
demandez à votre ADIL

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil **complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Construisez votre projet avec votre ADIL

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL :
08 20 16 75 00 (0,12 € la minute)

www.anil.org

ENCADREMENT DE L'ÉVOLUTION DE LOYER DANS CERTAINES AGGLOMÉRATIONS

Nouvelle mise en location Renouvellement du bail



PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE

N° vert : 0 805 160 111

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

ÉDITION ANIL OCTOBRE 2014



ADIL/AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

> **Les modalités de fixation et d'augmentation du loyer pour les logements loués vides ou meublés, à titre de résidence principale, sont prévues par la loi. Dans certaines communes, au moment de la relocation ou du renouvellement du bail, la hausse du loyer est plafonnée.**

La liste de ces communes est fixée par décret (voir au verso les unités urbaines dont les communes sont concernées. Ce sont les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants).

L'évolution du loyer est encadrée dans certaines communes :

À la mise en location

Le loyer doit être identique à celui du précédent locataire. Une augmentation est possible dans la limite de la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL), si elle n'a pas été appliquée les douze derniers mois.

► **le loyer est fixé librement entre le propriétaire et le locataire si :**

- le logement fait l'objet d'une première location (logements neufs ou non) ;
- le logement n'a pas été loué depuis plus de 18 mois ;
- le logement a bénéficié de travaux d'amélioration depuis moins de six mois pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer pratiqué.

Au renouvellement d'un bail

L'augmentation du loyer est possible, dans la limite de la variation de l'IRL, si une clause du bail la prévoit et selon les modalités fixées par la loi.

Réévaluation exceptionnelle du loyer

Il existe toutefois deux exceptions pour lesquelles une réévaluation du loyer peut être pratiquée au-delà de l'IRL :

► **1. Si le loyer est manifestement sous-évalué :**

Le propriétaire devra en apporter la preuve à l'aide de références de voisinage et selon des modalités très précises. Dans cette hypothèse, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant moyen d'un loyer représentatif du voisinage et le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Dans le cadre du renouvellement du bail du locataire en place, le bailleur doit adresser sa proposition au locataire six mois au moins avant la fin du bail. Sa proposition doit reproduire l'article 17-2, II de la loi du 6 juillet 1989. Elle doit contenir les références précises qui justifient le nouveau loyer :

- 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.

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, l'indication partielle du numéro de l'immeuble (par dizaine), l'étage de l'appartement et 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 (wc intérieur, salle d'eau, chauffage, ...), la qualité et l'époque de construction de l'immeuble, l'indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis plus ou moins de trois ans et le montant du loyer mensuel, hors charges.

La hausse du loyer doit s'appliquer progressivement. Le délai de mise en œuvre dépend du pourcentage de l'augmentation et du statut du propriétaire-bailleur (particulier ou non).

► **2. En cas de réalisation de travaux d'amélioration ou liés à la décence du logement :**

- Dans le cadre d'une nouvelle mise en location, le montant des travaux devra être au moins égal à 6 mois de loyer.
- Dans le cadre du renouvellement du bail du locataire en place, sous réserve que le loyer soit sous-évalué, le montant des travaux devra être au moins égal à la dernière année de loyer.

Dans ces hypothèses, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15% du coût réel des travaux toutes taxes comprises.

Exemple de calcul de la majoration en cas de travaux :

Si le montant des travaux s'élève à 5 000 €, la majoration peut s'élever à 750 €. On divise ce montant par 12 pour connaître l'augmentation possible du loyer mensuel : $750 / 12 = 62,5$ €.