

Votre propriétaire peut-il augmenter sensiblement votre loyer à la fin du bail ?

Par [Cyril Trigoust](#) [1] le 21 Juillet 2017



Les loyers augmentent régulièrement en suivant un indice de référence (IRL) publié par l'INSEE. Mais votre propriétaire a-t-il le droit de majorer cette hausse lors du renouvellement du bail ?

Le propriétaire est en droit d'ajuster un loyer sous-évalué

Une fois un bail conclu, un propriétaire ne peut augmenter un loyer arbitrairement ou sur la simple considération de l'offre et de la demande. Il peut toutefois estimer qu'il ne reflète pas la **valeur réelle du logement** et lancer une procédure aussi encadrée que fastidieuse.

- Le propriétaire doit apporter trois loyers de référence issus de logements situés à proximité (6 pour les agglomérations de plus de [1 million d'habitants](#) [2]). Les biens doivent être comparables dans les prestations (nombre de pièces, superficie) ainsi que dans le niveau de confort (étage, qualité de construction, isolation...).
- Si le loyer est manifestement sous-évalué et que le propriétaire en a fait la démonstration, l'augmentation s'opérera en trois ans si la **hausse est inférieure à 10 %**, sinon en 6 ans sur deux baux consécutifs.

Bon à savoir

La révision à la hausse des loyers est plafonnée par décret dans 28 agglomérations dites en [zone tendue](#) [3]. De plus, les communes de Paris et Lille font l'objet du dispositif d'encadrement des loyers de la loi ALUR.

Le propriétaire doit vous prévenir 6 mois avant la fin du bail

Outre les références à trouver sur des logements quasi identiques, une tâche déjà compliquée, le propriétaire bailleur est tenu de suivre un parcours contraignant :

- Il doit prévenir son locataire six mois avant la fin du bail par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception.
- Le dossier doit contenir le nouveau loyer demandé, les 3 ou 6 loyers de référence, et reproduire intégralement les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (article 17-2-II de la loi de 1989).
- Chaque référence doit mentionner le nom de la rue, la qualité et l'époque de construction, l'étage, la présence (ou non) d'un ascenseur, la surface, le nombre de pièces, les annexes, l'équipement, le montant du loyer mensuel hors charge et enfin spécifier si le locataire est dans les lieux depuis au moins 3 ans.

Une fois toutes les pièces réunies, et envoyées en bonne et due forme (un dossier incomplet est considéré comme nul et le bail est reconduit sans augmentation), le locataire doit accepter l'augmentation. Dans le cas contraire, il est en droit, tout comme le propriétaire, de saisir la commission de conciliation pour régler le différend à l'amiable. Si aucun accord n'en sort, le dossier pourra être soumis au juge d'un tribunal d'instance.

Les points clés à retenir

Un juste prix ne peut être renégocié au moment du renouvellement du bail. En revanche, l'augmentation des loyers sous-évalués est inscrite dans la loi du 6 juillet 1989, mais très peu de propriétaires y ont recours du fait de la complexité de sa mise en œuvre.

La rédaction vous conseille :

[En tant que locataire, quelles sont vos charges concernant l'entretien du jardin ?](#) [4]

[Le locataire doit-il supporter les frais de gardiennage de l'immeuble ?](#) [5]

[Location : Quelles solutions si je n'arrive plus à payer mon loyer ?](#) [6]