



Pourquoi se contenter d'une augmentation du loyer selon l'Indice de Référence des Loyers (IRL), alors qu'il est possible de profiter de l'augmentation des prix du marché ? Renégocier le loyer lors du renouvellement d'un bail offre l'opportunité de maximiser la rentabilité d'un bien.

► PRINCIPES GÉNÉRAUX

La reconduction d'un bail se fait tacitement avec une augmentation de loyer basée sur l'IRL (Indice de Référence des Loyers, applicable depuis le 1er janvier 2006 et proportionnel à l'inflation, inférieur à 3%/an), publié par l'INSEE. Toutefois, certains textes donnent la possibilité à un propriétaire bailleur d'augmenter son loyer lors du renouvellement du bail d'habitation, ou à diverses occasions pour les baux commerciaux et professionnels, en cas de sous-évaluation du loyer, afin d'atteindre la valeur du marché.

► L'INTÉRÊT DE LA RENÉGOCIATION

La renégociation des loyers est intéressante car la croissance des loyers est habituellement supérieure à celle de l'inflation (sauf en 1994 et 1999, où la progression des loyers a été inversement proportionnelle à celle de l'inflation). Toutefois, depuis 1999, loyers et prix à la consommation progressent, dans des proportions bien différentes.

La règle générale est de prévenir le locataire, au moins six mois avant l'expiration du bail, que l'augmentation de loyer s'effectuera en regard des loyers habituellement constatés dans le voisinage, sur la base de baux comparables.

► POUR UN BAIL COMMERCIAL

Pour ce faire, une recherche importante de références est nécessaire. Un professionnel de la gestion locative peut vous aider dans cette recherche grâce à ses fichiers de location, sa connaissance du terrain et son expertise juridique, surtout dans le cas des baux commerciaux et professionnels.

Il suffit, sous certaines conditions, de dé plafonner le loyer. Si la plupart des cas sont expressément prévus par le Code du commerce (bureaux, commerces avec des équipements particuliers...), la jurisprudence permet de dé plafonner dans bien d'autres cas. Une étude précise du dossier du locataire doit être effectuée pour définir la procédure de dé plafonnement à utiliser. De plus, la recherche de références est ardue, chaque bail ayant ses spécificités, ce qui ne permet pas une comparaison facile.

La démarche d'augmentation de loyer aboutit donc soit à un accord amiable, soit à une procédure judiciaire avec nomination d'expert.

Même dans ce dernier cas, les enjeux pour le propriétaire sont appréciables. Là tout particulièrement, les professionnels en gestion locative sont de bon conseil.

► POUR UN BAIL D'HABITATION

Pour augmenter un loyer « manifestement sous-évalué » ainsi qu'intitulé dans le décret du 23 août 2006, il est nécessaire de fournir au minimum 6 références (à Paris et dans les villes de plus d'un million d'habitants, 3 ailleurs), dont 4 correspondent à des locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataires depuis trois ans.

L'augmentation du loyer ne pourra toutefois pas excéder la moitié de la différence entre le loyer précédent et les loyers constatés dans le voisinage.

Exemple : si le loyer du voisinage s'élève à 1 000 € et si le loyer pratiqué est de 800 €, l'augmentation ne pourra pas dépasser 100 € (au lieu de 200 €).

Toujours selon le décret du 23 août 2006, en cas de travaux d'amélioration sur le bien loué (parties privatives ou communes) d'un montant au moins égal à la dernière année du loyer, il est possible d'augmenter le loyer de la moitié de la différence entre le loyer antérieur et le loyer requis, ou encore de calculer la hausse du loyer à une hauteur maximale de 15% TTC du coût des travaux.

Exemple : pour l'installation d'un ascenseur facturé 9 000 € pour le lot et pour un loyer annuel de 7 800 €, l'augmentation de loyer ne pourra excéder 1 350 € (c'est à dire 15% des 9 000 €), étalée sur une période de 6 ans, soit 225 €/an (18,75 € mensuels).

En effet, dans tous les cas, la hausse de loyer devra se répartir sur 3 ou sur 6 ans, selon qu'elle est inférieure ou non à 10% du montant du loyer.

En cas de désaccord, la Commission de conciliation départementale auprès du Tribunal d'Instance doit être saisie.

Dans tous les cas et pour tous les baux, les administrateurs de biens vous conseillent pour vous obtenir une augmentation de loyer au plus près du marché, dans le cadre de la réglementation.