



Renouvellement du bail avec augmentation du loyer

publié le **09/04/2013**, vu **4556 fois**, Auteur : [Maître Georgiana ALBU](#)

Si le bailleur a la possibilité d'augmenter le loyer dans le cadre du même bail, cette augmentation est strictement encadrée par l'article 17 c de la Loi du 6 juillet 1989

Le bailleur a la possibilité d'augmenter le loyer uniquement en fin de bail, soit au terme des trois années, et selon un formalisme très précis défini par **l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989**.

Ainsi, le propriétaire doit notifier à son locataire cette intention au mois 6 mois avant la fin du bail par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier. La deuxième option est préférable car la jurisprudence a estimé que le délai de 6 mois court à compter de la réception du courrier, donc si le locataire le refuse ou ne va pas le chercher le délai risque d'être dépassé.

De même, le loyer doit être manifestement sous-évalué par rapport aux loyers habituels constatés dans le voisinage, et c'est au locataire d'apporter cette preuve en produisant des références des loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables au cours des trois dernières années.

L'offre doit donc comporter la reproduction de l'article 17c, indiquer le montant du nouveau loyer et la liste des références. Le locataire peut accepter ou refuser.

Est également obligatoire, à peine d'irrecevabilité de la demande, la saisine de la Commission départementale de conciliation et, à défaut de conciliation, du juge avant l'expiration du bail.

La Cour de Cassation a en effet précisé, dans un **arrêt du 12 octobre 2011** (Cass. Civ 3, 12 octobre 2011, n°10-21.216), que le juge d'instance ne peut être saisi qu'après l'avis de la Commission ou après l'écoulement du délai de deux mois qui lui est imparti pour statuer. Ce qui signifie que la Commission doit être saisie plus de deux mois avant l'expiration du bail.

Enfin, la procédure prévoit que l'augmentation doit être étalée dans le temps. Si l'augmentation est supérieure à 10% elle doit être étalée sur 6 ans, si elle est inférieure à 10% elle doit être étalée sur 3 ans pour le bailleur personne physique et sur 6 ans pour le bailleur personne morale.