



UN BAILLEUR PEUT-IL RELOUER SON APPARTEMENT AU PRIX DE SON CHOIX?

publié le **31/01/2013**, vu **2097 fois**, Auteur : [MAITRE MATTHIEU GALLET](#)

B. est propriétaire d'un appartement depuis plus de cinq ans, situé sur Paris. Dans le courant du mois d'août 2012, Monsieur B. souhaite remettre en location cet appartement, après avoir reçu un congé de son locataire, arrivant à expiration le 31 août 2012. Persuadé de trouver un nouveau locataire sans difficulté, Monsieur B. envisage d'augmenter considérablement le prix du loyer, en demandant désormais 1.300 Euros de loyer mensuel, au lieu des 950 Euros fixées précédemment. Monsieur B. est-il libre de relouer son appartement au prix de son choix ?

*B. est propriétaire d'un appartement depuis plus de cinq ans, situé sur Paris. Dans le courant du mois d'août 2012, Monsieur B. souhaite remettre en location cet appartement, après avoir reçu un congé de son locataire, arrivant à expiration **le 31 août 2012**.*

*Persuadé de trouver un nouveau locataire sans difficulté, Monsieur B. envisage d'augmenter considérablement le prix du loyer, en demandant désormais **1.300 Euros** de loyer mensuel, au lieu des **950 Euros** fixées précédemment.*

Monsieur B. est-il libre de relouer son appartement au prix de son choix ?

La réponse de Maitre GALLET

A partir du 1^{er} août 2012 (date de l'entrée en vigueur du décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012), les hausses de loyer lors d'une relocation d'un logement vacant, sont encadrées.

Cet encadrement concerne trente huit agglomérations, dans lesquelles la hausse annuelle moyenne des loyers entre 2002 et 2010 a été supérieure à 3,2% et dont le loyer moyen constaté en 2011 a dépassé **11,1 Euros** par mètre carré, la commune de Paris étant bien entendu concernée.

Lorsqu'un logement vacant est reloué au cours des douze derniers mois qui suivent l'entrée en vigueur du décret, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé.

Néanmoins, seuls sont visés par la mesure d'encadrement, les logements vacants anciens et décents.

En revanche, les logements ayant fait l'objet d'importants travaux d'amélioration depuis la conclusion du dernier contrat, d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer perçu, pourront faire l'objet d'une augmentation annuelle, inférieure ou égale à 15% du coût réel des travaux, toutes taxes comprises

Enfin, échappent à cet encadrement, les logements neufs, les logements mis ou remis aux

normes de décence, ainsi que les logements dont les loyers sont manifestement sous-évalués sous certaines conditions.

Monsieur B. n'a pas le droit de relouer cet appartement avec un prix majoré de **350 Euros** par mois ; s'agissant d'un logement ancien et décent, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé.

Il convient toutefois de préciser qu'à ce jour, **le décret n° 2012-894** n'oblige pas le propriétaire à indiquer dans le nouveau bail le montant du loyer précédent et que, dans l'attente de la préparation d'une loi-cadre annoncée pour **avril 2013**, il n'existe pas de sanction juridique en cas de non-respect des règles d'encadrement des loyers.