Image not found or type unknown

LA REVISION DU LOYER : comment faire ?

publié le **16/10/2009**, vu **2582 fois**, Auteur : philippe magdelaine, immobilier

Comment faire varier le prix du loyer du bail d'habitation ?

L'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 détermine les conditions dans lesquelles sont fixés les prix des loyers des baux d'habitation, et il est notamment prévu que lorsque le loyer est « manifestement sous-évalué », le bailleur peut, lors du renouvellement du bail, proposer au locataire au moins six mois avant le terme du contrat un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des locaux comparables.

Ce texte ajoute qu'en cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, une Commission de Conciliation siégeant à la Préfecture est saisie soit par le propriétaire, soit par le locataire, et qu'à défaut d'accord constaté par la Commission, le Juge (il s'agit du Tribunal d'Instance) doit être saisi avant le terme du contrat.

Ce texte prévoir donc trois étapes : les deux premiers mois pour discuter et rechercher un accord, les deux mois suivant pour saisir la Commission, les deux derniers mois pour saisir le Tribunal.

En pratique, le bailleur peut saisir la Commission Départementale de Conciliation dès le début des quatre mois précédant la fin du contrat. Mais que se passe-t-il s'il ne le fait pas pendant les quatre premiers mois ? Peut-il encore saisir la Commission avant de saisir le Tribunal ?

En cette situation, la jurisprudence considérait jusqu'alors que le bailleur pouvait encore saisir la commission dans les dernières semaines du contrat de bail et, immédiatement après, engager la procédure devant le Tribunal d'instance qui était recevable si elle était introduite avant la fin du contrat.

Cette pratique est aujourd'hui condamnée par un très important arrêt rendu par la Cour de Cassation. Par cette décision rendue le 13 décembre 2006 (Pourvoi n° 05-20.761), la Cour de Cassation énonce que la commission départementale de conciliation doit disposer d'un délai de deux mois pour rendre son avis, avant que le Juge puisse être saisi, si bien qu'en pratique, le bailleur doit saisir la commission au plus tard deux mois avant le terme du contrat de bail pour saisir ensuite valablement le Juge avant la fin du bail. Si le bailleur ne saisit pas la commission dans le délai précité, il peut se voir opposer l'irrecevabilité de sa demande devant le Tribunal, et il ne pourra obtenir l'augmentation de loyer qu'il a demandée.

Les bailleurs doivent donc être vigilants sur cette question et ne pas laisser s'écouler les délais sans agir, car la sanction est lourde : c'est la reconduction du bail sans réajustement du montant du loyer !

Philippe MAGDELAINE

spécialise en droit immobilier

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés