

# Majoration de loyer pour travaux : comment procéder

ANNE-SOPHIE VION / JOURNALISTE | LE 12/12/2014 À 07:00



La hausse du loyer annuel ne peut dépasser 15 % du coût réel des travaux. - Shutterstock

Il existe très peu de dérogations à la révision des loyers au-delà de l'IRL. La hausse pour travaux en fait partie. Mais les conditions sont étroites.

Entreprendre des travaux d'amélioration du logement à ses frais permet d'augmenter le loyer au-delà de la seule indexation IRL (Indice de référence des loyers) et ce, même en cours de bail. Mais les conditions sont strictes. Vous devez au préalable vous entendre avec votre locataire en obtenant son accord formel, lors de la signature du bail ou ultérieurement. Vous devez établir une clause expresse (ou un avenant au bail) qui fixe la majoration de loyer qui deviendra applicable après l'achèvement des travaux.

Par travaux d'amélioration ou de mise aux normes de décence du logement, dans les parties communes ou privatives, il faut comprendre ceux apportant un vrai plus par rapport aux prestations existantes en termes d'équipements, de services ou de qualité. Par exemple, si vous faites réaliser des travaux de carrelage, de réfection totale de la plomberie dans une salle de bain ou d'installation d'un ascenseur ou d'un digicode dans l'immeuble. Un simple changement de peinture ou de moquette n'est pas suffisant. Ne sont pas concernés les travaux d'économie d'énergie ayant déjà donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges. S'il s'agit d'une nouvelle location, le montant des travaux doit être au moins égal à six mois de loyers.

Dans le cas du renouvellement du bail avec le locataire en place, sous réserve que le loyer soit manifestement sous-évalué, le montant des travaux doit correspondre au minimum à la dernière année de loyer. Pour ces deux hypothèses, la majoration annuelle ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux, toutes taxes comprises.

**Exemple de calcul** : Pour un deux-pièces loué 1.200 euros à Paris 12e, le montant des travaux doit être au moins égal 7.200 euros (1.200 euros x 6). La majoration exceptionnelle de loyer peut alors s'élever à 1.080 euros. On divise ce montant par douze pour connaître la hausse possible du loyer mensuel :  $1.080/12 = 90$  euros. Le nouveau loyer peut ainsi atteindre 1.290 euros. ●

@AnnesophieVION