

LA REALISATION DE TRAVAUX PEUT ELLE PERMETTRE AU BAILLEUR D'AUGMENTER LE LOYER SOUMIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989 ?

L'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que : "lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux ou d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux".

Il en résulte plusieurs conditions :

-Il doit s'agir de travaux d'amélioration que le bailleur fera réaliser

La loi ne donne aucune définition de la notion de travaux d'amélioration.

Une réponse ministérielle du 6 avril 1992 précise qu'il s'agit de "travaux apportant un équipement nouveau, un service ou une qualité supérieurs au niveau des prestations existantes ou apportant une qualité permettant de diminuer de façon certaine les dépenses d'entretien et d'exploitation ou apportant une plus grande sécurité pour les biens comme pour les personnes".

On peut citer par exemple : l'installation d'un équipement de chauffage plus performant, l'aménagement d'une salle d'eau complémentaire, l'ouverture d'une fenêtre complémentaire pour améliorer la clarté d'un logement.

-Une clause doit figurer expressément dans le bail

Une telle convention peut intervenir à tout moment : soit lors de la conclusion du bail, soit au cours de son exécution, soit sous forme d'un avenant.

Cette clause devra déterminer avec précision les travaux à effectuer ainsi que la majoration du loyer en résultant.

On considère cependant que l'augmentation du loyer doit être déterminée par rapport au montant des travaux concernés : la majoration semble être ainsi de 10 à 15% du montant total des travaux.

Il est à préciser que la majoration ne prendra effet qu'une fois les travaux exécutés