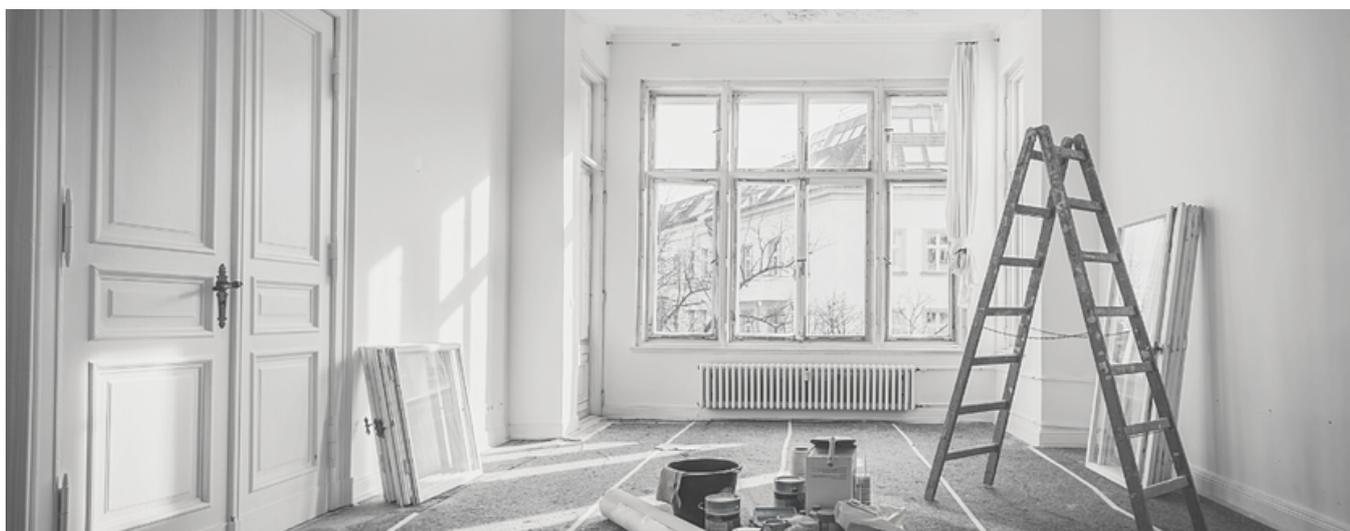


# LES NEWS DU CLUB

LE BULLETIN D'INFORMATION MENSUEL DU CLUB DES PROPRIÉTAIRES

[www.leclubdesproprietaires.fr](http://www.leclubdesproprietaires.fr)



## AUTRES ARTICLES DANS LES NUMÉROS PRÉCÉDENTS

---

*Comment réduire l'imposition de son investissement locatif ?*

---

*Quels documents peut-on demander au locataire pour l'étude de son dossier ?*

---

## Peut-on augmenter le loyer suite à des travaux réalisés dans le bien ?

*Par Le Club des Propriétaires*

Au cours du bail, le propriétaire peut vouloir réaliser des travaux pour valoriser son bien immobilier et demander un réajustement de loyer pour couvrir une partie des charges. Cependant, le montant du loyer étant fixé dans le contrat de bail, **le propriétaire ne peut le modifier à sa guise** sauf en cas de travaux dits d'amélioration.

La jurisprudence définit **les travaux d'amélioration** comme : "travaux apportant un équipement nouveau, un service ou une qualité supérieure 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 par exemple citer :

- Installation de fenêtres double vitrage, de la climatisation, d'un chauffage central, d'un ascenseur...
- Installation d'une cuisine équipée, d'une véranda, d'une piscine...
- Pose d'un digicode, porte blindée...





A défaut d'accord entre le propriétaire et le locataire, les travaux réalisés ne pourront justifier une augmentation de loyer en cours de bail, et ce même si ce sont des travaux d'amélioration. En revanche, ces travaux pourront donner lieu à l'augmentation de loyer en cas de **relocation** ou de **renouvellement de bail** (⚠ si le bien est en zone tendue, il faudra veiller à respecter la réglementation sur l'encadrement des loyers !)

Pour un renouvellement de bail, le montant des travaux devra être équivalent à au moins 1 an de loyer et le locataire devra être prévenu de l'augmentation au moins 6 mois avant par lettre RAR. Ce courrier devra aussi contenir l'article 17C de la loi du 6 juillet 1986.

Pour une relocation, le montant des travaux devra être équivalent à au moins 6 mois de loyer pour être répercutés sur le loyer. S'ils représentent plus d'1 an de loyer, le nouveau loyer pourra être librement fixé (mais toujours soumis à la réglementation d'encadrement des loyers en zone tendue).

Dans les 2 cas, la majoration annuelle ne pourra excéder 15% du coût réel des travaux et ne prendra effet qu'une fois les travaux terminés.



Si vous hésitez encore sur la nature réelle des travaux réalisés, référez-vous au [lien suivant](#).

**DANS LE PROCHAIN NUMERO, DECOUVREZ QUELLES SONT LES CONDITIONS DE RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE !**

Cependant, tous les travaux ne permettent pas d'augmenter le loyer. En effet, les travaux relevant de l'entretien, de la réparation ou de la mise aux normes du bien ne sont pas qualifiés comme tels. On peut par exemple citer :

- Ravalement de façade
- Travaux de menuiserie
- Réfection de peinture, de murs, de sols, d'électricité...

Si jamais les travaux réalisés sont qualifiés comme travaux d'amélioration, le propriétaire bailleur peut donc songer à un réajustement de loyer. Pour cela, il doit trouver un accord avec le locataire et les 2 parties ajouteront une clause ou rédigeront un avenant au contrat de bail dit clause expresse qui précisera :

- La nature des travaux et leurs modalités d'exécution
- Le délai dans lequel ils seront réalisés
- Le montant de la majoration du loyer



Des questions à ce sujet ? Depuis 1974, Le Club des Propriétaires est là pour vous accompagner !

Rejoignez dès maintenant les 3 000 membres du Club en cliquant [ici](#)

☎ 09 72 10 23 53

✉ [contact@leclubdesproprietaires.com](mailto:contact@leclubdesproprietaires.com)