



# Augmentation loyer lors du renouvellement du bail

Par **marineblue**, le **28/06/2024** à **09:35**

Bonjour,

Je loue un appartement vide avec un bail de 3 ans en zone tendue et l'échéance de ce bail arrive le 1er février 2025

Je souhaite effectuer des travaux d'amélioration du confort en remplaçant les fenêtres actuelles par du double vitrage pour un montant de + de 50% du loyer annuel

Est il possible d'augmenter le loyer de 15%?, les locataires peuvent ils s'opposer à ces travaux, peuvent ils refuser l'augmentation du loyer?

Merci par avance pour votre attention et votre conseil

Par **Isadore**, le **28/06/2024** à **09:48**

Bonjour,

Vos locataires ne peuvent s'opposer à des travaux d'amélioration. Si les travaux durent plus de 21 jours vous devez accorder une remise sur le loyer au locataire pour compenser. Vous devez également informer le locataire par courrier recommandé de la nature, de la date prévue et des modalités des travaux. Voici ce que dit l'article 7 de la loi de 1989 :

*Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris.*

Vous trouverez toutes les références légales sur cette page :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699>

Le locataire reste en droit de jouir du logement (les travaux ne doivent donc pas empêcher le locataire d'habiter chez lui, il ne faudra par exemple pas retirer une fenêtre sans qu'elle ne soit changée dans la journée.

Le locataire n'est pas obligé de vous laisser les clefs. Cela reste son domicile, il peut en fixer les modalités d'accès. Comme les travaux ne sont pas urgents, vous ne pouvez pas exiger un accès immédiat. Il vous appartiendra de fixer une date qui soit compatible avec les contraintes du locataire.

L'augmentation du loyer suite à des travaux d'amélioration est possible d'un commun accord entre le bailleur et le locataire si le logement n'est pas classé F ou G (DPE) après les travaux. Le locataire peut refuser de signer l'avenant :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36511/1?idFicheParent=F1311>

Le seul moyen d'augmenter le loyer sans l'accord du locataire est de prouvé qu'il est "manifestement sous évalué" par rapport à des biens similaires, c'est assez complexe. Voyez cette page :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312>