

Comment se calcule le prix du loyer ?

Les modalités des prix des loyers des immeubles à usage d'habitation et à usage commercial ou professionnel sont définies aux articles 2 à 7 de l'ordonnance n°2/75 du 16 janvier 1975 modifiée par l'ordonnance n° 1/87 du 26 février 1987.

C'est à la Direction Générale des Prix que revient l'estimation de la valeur à neuf de l'immeuble, terrain compris, à la date de fixation du loyer. Elle procède à cette évaluation en tenant compte :- Des justifications présentées par le bailleur ;

- Évolution du coût des constructions ;

- Évolution de la valeur des terrains bâtis. Cependant, si le bailleur ne peut présenter des pièces justificatives ou présente des pièces justificatives insuffisantes, le prix du loyer sera fixé par le Directeur Général des Prix, en tenant compte de la moyenne des prix pratiqués pour les immeubles d'un standing comparable. S'il arrive malgré tout que les parties au contrat n'acceptent pas cette estimation, le dossier est transmis à la commission des loyers dont la décision est définitive. Il ressort ainsi que, le prix maximum du loyer mensuel ne peut excéder le centième de sa valeur. Cela revient à dire que si un immeuble vaut 7 000 000 francs CFA le prix du loyer ne doit pas aller au-delà de 70 000 francs CFA. Par ailleurs, les loyers dont le prix mensuel est égal ou supérieur à 200 000 francs CFA devront obligatoirement faire l'objet d'un bail écrit et transmis, préalablement à la signature par le locataire, au visa du directeur général des prix et des enquêtes économiques. Il faut savoir que tout réajustement des prix en cours ou en fin de bail est également subordonné au visa et aux enquêtes économiques. A quel moment doit-on augmenter le prix du loyer ? L'augmentation des loyers ne peut intervenir que tous les deux ans à compter de la date de prise d'effet du contrat, quelle que soit la durée initiale du bail. Ainsi, un propriétaire qui désire procéder à l'augmentation doit informer le locataire, par lettre recommandée ou par acte extrajudiciaire, trois mois au moins avant la période bi-annuelle. La majoration des prix du loyer quant à lui ne peut subvenir que si le propriétaire a procédé aux travaux d'augmentation de la surface habitable ou à l'amélioration du confort, la salubrité, la sécurité et l'équipement des lieux loués, il a le droit de récupérer le montant des dépenses engagées. Cependant, cette majoration n'intervient qu'après l'approbation du service de contrôle des prix et ne peut être appliquée qu'à compter du trimestre qui suit celui de l'achèvement des travaux. En contrepartie, le locataire peut obtenir par une requête adressée au tribunal de première instance la diminution du prix du bail, à proportion du temps et de la partie des locaux loués dont il aura été privé.

Important !!! Le bailleur ou locataire qui aurait omis de faire viser le bail par le Directeur Général des Prix seront passibles d'un et d'autre d'une amende égale au triple du loyer mentionné sur le bail.