

Le tribunal administratif de Paris, dans une décision du 28 novembre 2017, a annulé l'encadrement du niveau des loyers à Paris.

Ce dispositif, en place à Paris depuis le 1er août 2015, imposait de fixer le loyer dans la limite d'un loyer de référence majoré.

Suite à la décision du tribunal administratif, seul le dispositif ci-dessous s'applique aujourd'hui à Paris.

L'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, prévoit la publication d'un décret annuel fixant le montant maximum d'évolution des loyers. Le décret **2017-1198 du 27 juillet 2017** s'applique du 1er août 2017 au 31 juillet 2018 :

- lors de la relocation d'un logement vacant, qui est resté inoccupé moins de 18 mois (décret : art.2, al. 1) ;
- lors du renouvellement du contrat de location.

Quels sont les logements concernés ?

Le dispositif s'applique uniquement aux **logements loués nus ou meublés à usage de résidence principale** ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, soumis à la loi du 6 juillet 1989. Il ne s'applique pas, notamment, aux logements appartenant aux organismes HLM, aux logements conventionnés APL, aux logements soumis à la loi de 1948 et aux locations saisonnières.

À noter : depuis la loi ALUR, les contrats de location meublée sont soumis au décret annuel d'encadrement des loyers (loi du 6.7.89 : art. 25-3, al. 2), au même titre que les logements loués vides.

Encadrement des loyers lors de la mise en location d'un logement vacant (décret : art. 2 à 4)

Comment est fixé le loyer ?

Principe : limitation du loyer au dernier loyer appliqué au précédent locataire (décret : art. 3)

Lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Si une révision du loyer est intervenue au cours des 12 derniers mois précédant la conclusion du nouveau contrat de location : le dernier loyer appliqué ne peut pas faire l'objet d'une nouvelle révision ; le nouveau loyer est égal au plus au loyer du précédent locataire.

Si aucune révision n'est intervenue sur cette période : une révision du loyer est possible, en fonction de la variation de l'IRL. Le présent décret précise que la date de référence à prendre en compte est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau contrat.

Exclusions (décret : art. 2, al. 2)

Certaines mises en location ne sont pas soumises à ce dispositif d'encadrement.

Sont expressément exclus :

- les logements faisant l'objet d'une première location ;
- les logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois.
- les logements qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration depuis moins de 6 mois (d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer).

Dans ces hypothèses, la fixation du loyer est libre.

Déroghations (décret : art. 4)

Le décret prévoit des dérogations à la limitation de l'évolution du loyer d'un logement vacant : en cas de travaux dans le logement ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut appliquer au nouveau locataire un loyer supérieur à celui exigé au précédent locataire (éventuellement révisé), dans les conditions précisées par ce même texte.

Cas de travaux réalisés depuis la dernière location

En cas de travaux, une hausse du loyer peut être appliquée, sous réserve de ne pas dépasser 15 % du coût réel des travaux TTC.

Pour appliquer cette augmentation, plusieurs conditions :

- les travaux réalisés doivent être des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence (au sens de : loi du 6.7.89 : art. 6, al. 1 et 2) ;
- ils doivent avoir été réalisés dans le logement ou dans les parties communes ;
- ils doivent avoir été réalisés depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement ;
- le coût des travaux doit être au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer.

Cas du loyer manifestement sous-évalué

Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, le loyer peut être réévalué à un montant supérieur à celui appliqué au précédent locataire.

Toutefois, la hausse applicable ne peut excéder la moitié de la différence entre :

- le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ;
- et le dernier loyer appliqué par le précédent locataire, éventuellement révisé.

Encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail (décret : art. 5)

Lors du renouvellement du bail, l'évolution du loyer est limitée à celle de l'IRL, sauf si le loyer est manifestement sous-évalué. Dans ce cas, une réévaluation est possible : le bailleur peut proposer un nouveau loyer, dans les conditions prévues par la loi (loi du 6.7.89 : art. 17-2, II).

Toutefois, la hausse de loyer est encadrée.

Si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du bail initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de la décence d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, la hausse ne pourra excéder :

- soit une majoration du loyer annuelle égale à 15 % du coût réel des travaux TTC ;
- soit la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et le loyer appliqué avant le renouvellement du bail, éventuellement révisé.

À défaut de tels travaux, la hausse du loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et le loyer appliqué avant le renouvellement du bail, éventuellement révisé.

Contestations

En cas de litige résultant de l'application du décret annuel d'encadrement de l'évolution du montant des loyers, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation. Sa saisine constitue un préalable obligatoire à celle du juge (loi du 6.7.89 art. 18, al 3).

Dans le cas du renouvellement du contrat, si le locataire manifeste son désaccord par écrit ou n'a pas répondu quatre mois avant le terme du contrat : le bailleur, s'il souhaite appliquer sa proposition du nouveau loyer, doit saisir la commission de conciliation. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé.

28 novembre 2018