



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de Paris

L'encadrement des loyers, un an après

Étude de l'ADIL de Paris - Juillet 2016

L'encadrement des loyers, un an après

Depuis juillet 2015, l'ADIL est chargée par la DRIHL d'une mission spécifique d'information sur les nouvelles mesures applicables lors de l'entrée dans un logement ou au renouvellement du bail.

Au terme de la première année de sa mission, l'ADIL a souhaité livrer ses principales observations, découlant de son travail d'information et de conseils auprès des bailleurs, locataires ou professionnels qui font appel à son expertise.

A la suite, un bilan chiffré complète les situations les plus fréquemment rencontrées.

A nos observations sont annexés un bref historique portant sur la réglementation des loyers, ainsi qu'un rappel du dispositif en vigueur.

Principal constat de l'ADIL : un indispensable besoin d'information des bailleurs, des locataires mais également des professionnels.

Notre constat est issu de nos entretiens avec certains propriétaires et locataires de logements parisiens et ne peut à lui seul constituer le reflet exhaustif de la réalité du dispositif.

Une difficile compréhension des textes

De nombreuses interrogations portent sur la compréhension générale du dispositif et notamment sur la définition des loyers de référence (médian, majoré et minoré).

En effet, locataires comme bailleurs ont besoin, dans un premier temps, de comprendre comment ont été fixés ces différents loyers de référence, de connaître leurs modalités de calcul et de savoir qui les a déterminés.

Il faut également s'assurer que la location concernée entre dans le cadre du dispositif d'encadrement des loyers.

Beaucoup d'interlocuteurs ont un bail en cours, l'encadrement des loyers ne les concerne donc pas. Le bail se poursuit aux conditions d'origine. D'autres au terme du bail n'ont reçu aucun congé ou proposition de renouvellement, le bail est alors reconduit tacitement aux mêmes conditions.

Dans ces cas, nous répondons que l'encadrement des loyers ne s'applique pas.

Lorsque la situation est concernée par l'encadrement des loyers, la question porte généralement sur le loyer de référence à appliquer :

- Les bailleurs, notamment ceux qui devront rédiger une annonce pour mettre leur bien en location, veulent savoir quel loyer choisir entre loyer médian, minoré ou majoré. Ils sont nombreux à penser que le loyer médian est le loyer plafond, celui qu'ils ne peuvent dépasser et que le loyer de référence majoré est réservé aux logements présentant des qualités particulières.

- Quant aux locataires, ils souhaitent vérifier que leur nouveau loyer ou leur futur loyer respecte la loi.

En cas de relocation, les difficultés de compréhension viennent de la nécessité d'appliquer l'ancien loyer dans la limite du loyer de référence majoré (conformément au décret¹ de limitation de l'évolution des loyers).

En effet, certains bailleurs pensent à tort qu'au changement de locataire, ils peuvent fixer le loyer au niveau du loyer de référence majoré alors qu'ils sont limités par le loyer de l'ancien locataire. D'autres, au contraire, pensent ne pas être concernés par le loyer de référence majoré et maintiennent l'ancien loyer.

C'est le cas, notamment, d'un propriétaire bailleur qui allait fixer le loyer au niveau du loyer acquitté par le précédent locataire et pensait respecter la règle. Or le loyer majoré pour ce 32 m² loué vide dans le 12^{ème} arrondissement était de 844,80 € hors charges. Le loyer du précédent locataire étant plus élevé d'une dizaine d'euros par rapport au majoré, le bailleur a dû diminuer d'autant son loyer ce qu'il n'avait pas compris avant de contacter l'ADIL de Paris.

A l'inverse, un bailleur dont le précédent locataire versait un loyer inférieur au loyer de référence majoré comptait appliquer le loyer de référence majoré à la relocation. Or le décret ne lui permettait pas d'augmenter le loyer entre deux locations.

Au fil des entretiens, nous avons constaté une confusion de la part de certains bailleurs entre le dispositif d'encadrement des loyers et le plafond de loyer fiscal (« dit Apparu ») pour les micro-logements. Dans la majorité des secteurs, le loyer de référence majoré pour les studios est inférieur au 41,64 €/m² prévu par le « dispositif Apparu ». Certains appliquent depuis quelques années ce plafond et font l'impasse sur l'encadrement des loyers.

D'autres ont pu grâce à la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers découvrir qu'il existait déjà auparavant à Paris une limitation de l'augmentation des loyers à la relocation.

¹ Décret du 29 juillet 2015 pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989

La carte interactive de de la DRIHL accessible directement sur le site de l'ADIL constitue un outil indispensable. Elle permet de consulter les loyers de référence correspondant à chaque catégorie de logement. Certains bailleurs et locataires contactent ainsi l'ADIL pour se faire expliquer le fonctionnement de la carte et également vérifier quels loyers de références sont applicables à leur location.



Pour consulter le site de la DRIHL :

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-dispositif-d-encadrement-des-loyers-a-paris-a3564.html>

Le complément de loyer

L'application d'un complément de loyer, qui peut être justifiée par les caractéristiques de localisation ou de confort d'un logement, suscite le plus d'interrogations.

En effet, le décret du 10 juin 2015 présente les conditions d'application d'un complément de loyer mais ne fournit pas une liste des éléments le justifiant. Le premier réflexe des bailleurs comme des locataires est souvent de vouloir se référer à une liste d'éléments qui

leur permettrait de savoir s'ils peuvent ou non appliquer un complément de loyer.

Beaucoup de bailleurs considèrent que leur bien est unique et estiment, à tort ou à raison, qu'un complément de loyer est justifié. D'autres pensent qu'un complément de loyer pourrait se justifier mais le risque de contestation du locataire les fait hésiter, voire renoncer.

Lorsqu'il s'agit du complément de loyer, les locataires sont plus réticents à le contester à cause de cette absence de liste. Ils mettent aussi en avant le risque de détériorer leur relation avec le bailleur.

Encore faut-il connaître la procédure : nous avons régulièrement des locataires qui souhaitent contester le complément de loyer mais qui nous contactent trop tardivement.

En effet, le complément de loyer ne peut être contesté que dans un délai de 3 mois à compter de la signature du bail.

Souvent ce délai est méconnu, il est alors trop tard pour solliciter la commission départementale de conciliation.

Les interrogations les plus fréquentes portent sur la cave, la terrasse, le parking, les travaux d'amélioration, l'étage élevé et la proximité d'une bouche de métro.

La commission de conciliation a ainsi rendu un avis concernant une terrasse : il s'agissait d'un deux pièces d'environ 30 m² doté d'une terrasse de 16,71 m² dans le III^{ème} arrondissement. Le bailleur avait appliqué un complément de loyer de 555 €. La commission saisie par le locataire a confirmé que cet élément pouvait justifier un complément de loyer mais a revu le montant de ce complément à la baisse. En effet la commission n'a pas retenu la totalité de la superficie de la terrasse mais la moitié soit 8,355 m² puis a appliqué le loyer de référence majoré pour ce secteur (soit 35 €/m²) à cette nouvelle superficie.

Certains bailleurs entendent justifier d'un complément de loyer par des caractéristiques a priori étonnantes : « le loyer d'un logement dans un immeuble haussmannien peut-il faire l'objet d'un complément de loyer ? », « Une chambre de service dont l'accès se fait par l'escalier principal et non par un escalier de service peut-elle faire l'objet d'un complément de loyer ? ».

A partir du moment où le complément de loyer peut être justifié, la question qui suit est inévitablement « comment déterminer le montant de ce complément de loyer ? ». Nombreuses sont les personnes qui s'étonnent de l'absence de plafonnement de ce complément.

D'autres difficultés d'appréciation portent sur la détermination du nombre de pièces principales.

Les loyers de référence sont en effet différents selon le nombre de pièces principales du logement. Il convient donc souvent de donner la définition de la pièce principale.

Les particuliers ont souvent un doute sur les pièces à prendre en compte : « Faut-il compter le double séjour comme une ou deux pièces ? ». « Une mezzanine de plus d'1m80 de hauteur peut-elle être considérée comme une pièce principale ? ». « Doit-on prendre en compte dans la surface du logement, les pièces inférieures à 7m² ? » (sachant que le règlement sanitaire de la Ville de Paris ne les considère pas comme des pièces d'habitations).



Les pièces principales sont définies par le Code de la construction et de l'habitation (article R 111-1-1) : “Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.”



Quelques questions portent sur l'année de construction, les propriétaires ne connaissant pas toujours l'année de construction de l'immeuble. La question est plus délicate en cas de réhabilitation de l'immeuble et notamment de réhabilitation lourde. L'objectif est de savoir s'il faut retenir l'année de construction de l'immeuble ou l'année de réhabilitation.

Les deux pouvant être espacées de plusieurs décennies.

Enfin, la question sur la surface à prendre en compte pour calculer le loyer est fréquente : « s'agit-il de la surface habitable ou de la surface loi Carrez ? ».

“

Pour rappel :

“La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.”(Article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation).

La surface Carrez (article 4-1 du décret du 17 mars 1967) est définie comme “La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.”

”

Concernant l'encadrement des loyers, la loi retient la surface habitable.

Reviennent également souvent les interrogations sur l'intégration des charges locatives dans le loyer de référence, ce que n'a pas prévu la réglementation.

Un dispositif plutôt bien accepté

Dans le cadre de nos consultations, nous pouvons faire le constat que beaucoup de logements sont loués au « bon prix ».

De nombreux bailleurs et locataires nous précisent, en se renseignant sur le niveau de loyer applicable, que leur loyer est en dessous du loyer de référence majoré.

Dans la majorité des cas, nos consultants bailleurs nous disent vouloir respecter le dispositif.

Seule une infime partie d'entre eux trouvant l'encadrement abusif nous ont déclaré ne pas vouloir l'appliquer.

Parmi eux, certains utilisent des baux non-conformes au bail type instauré par la loi Alur afin de ne pas y mentionner les informations obligatoires tels que le loyer de l'ancien locataire, la surface habitable, les loyers de référence...

Quelques bailleurs se demandent s'ils vont continuer à louer leur logement et envisagent de vendre. Parmi eux, souvent des jeunes ménages qui remboursent des mensualités de prêt plus élevées que le loyer.

Les multi-proprétaires, dans une autre logique patrimoniale, peuvent avoir une réflexion différente tout comme les investisseurs dans l'optique d'une défiscalisation. Les plafonds de loyers auxquels ils sont tenus étant inférieurs aux loyers de référence majorés (dispositif de type Pinel).

D'autres souhaitent passer à une location meublée car les loyers de référence des meublés sont entre 10% à 11% plus élevés qu'en location vide. Certains évoquent l'idée de faire de la location saisonnière (les juristes leur précisent la réglementation en vigueur à Paris concernant le changement d'usage) ou de garder le bien comme résidence secondaire.

Des bailleurs nous ont demandé, par exemple, pour le même logement, les loyers de référence pour le meublé et pour le non meublé.

Les recours

Certains locataires constatant que leur loyer est supérieur au loyer de référence majoré sollicitent l'ADIL pour connaître les démarches à entreprendre. Ils prennent alors connaissance de l'existence et des modalités de saisine de la commission de conciliation et/ou du tribunal d'instance.

Les questions portent également sur les délais de contestation concernant le complément de loyer.

Lorsqu'il s'agit d'un dépassement du loyer de référence majoré, les locataires sont beaucoup plus enclins à contester et contactent l'ADIL pour connaître les démarches à entreprendre.

Dans tous les cas, nous leur conseillons de tenter le règlement du litige directement avec le bailleur et de saisir la commission départementale de conciliation en cas d'échec. En effet, ils trouvent parfois les procédures compliquées à mettre en place.

Une inquiétude revient fréquemment liée au risque, en cas de contestation, de recevoir un congé du bailleur.

Cette crainte est plus grande pour les locataires d'un logement meublé, la durée d'un bail meublé (un an) étant bien plus courte que pour une location non meublée.

De nombreux locataires renoncent à toute action pour continuer à avoir de bonnes relations avec leur bailleur.

Certains ont constaté ce dépassement avant même la signature du bail et ont malgré tout signé à cause de la difficulté de trouver un logement à Paris, en se gardant cependant la possibilité de contester le loyer après la signature.

Des locataires nous ont fait part de leur volonté de donner congé et de quitter le logement avant d'exercer une action en contestation.

Ces différentes craintes peuvent expliquer en partie le faible nombre d'actions devant la commission de conciliation et devant le tribunal d'instance.

Un locataire d'un 3 pièces à Paris 14^{ème} dont le loyer dépassait le loyer de référence majoré de 238 € a tenté, suite à nos conseils, de régler le litige à l'amiable avec son bailleur, qui a refusé. Le locataire a alors saisi la commission de conciliation qui a rendu un avis en sa faveur.

Le bailleur n'ayant pas suivi l'avis de la commission, le locataire a saisi alors le tribunal d'instance et ce n'est qu'à réception de la convocation à l'audience que le bailleur est entré en négociation.

Les difficultés de compréhension

du dispositif et l'ensemble des questions posées

sont révélateurs d'un besoin d'information important.

Il serait donc nécessaire de renforcer l'information des propriétaires et locataires sur ce dispositif d'encadrement des loyers. Ceci d'autant plus qu'il sera étendu à 412 communes de l'agglomération parisienne à compter de 2018.

Le dispositif pourrait être amélioré par la clarification de la notion de complément de loyer qui laisse place à une large interprétation et laisse les propriétaires dans l'incertitude.

Enfin, la mise en place d'un accompagnement renforcé des locataires devant la commission de conciliation pourrait faciliter le respect des droits des locataires dont le loyer est supérieur au loyer de référence majoré et dans bien des cas éviter le recours au juge.

Le bilan chiffré

Pour satisfaire le besoin d'information des Parisiens sur le mécanisme d'encadrement des loyers, la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) a confié à l'ADIL une mission d'information renforcée en direction des propriétaires, locataires et professionnels.

L'ADIL a ainsi mis en place un service d'information dédié :

- Ligne téléphonique « encadrement des loyers » : **01 42 79 50 49**
- Adresse mail : **loyer.paris@adil75.org**
- Réception du public sur rendez-vous au siège de l'ADIL

Depuis le début de sa mission d'information sur l'encadrement des loyers en juillet 2015, l'ADIL a informé 4 303 Parisiens.

dont

- 50% de bailleurs
- 45% de locataires
- 5% de professionnels

76% des questions ont porté sur la mise en location du logement dont 70% des logements vacants depuis moins de 18 mois et 30% des logements vacants depuis plus de 18 mois ou une première mise en location ou un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration depuis moins de 6 mois.

5% des sollicitations ont concerné le renouvellement du bail et 19% des situations dont locataires et bailleurs pensaient entrer dans le cadre du dispositif (bail signé avant le 1^{er} août 2015, reconduction tacite du bail, logement situé hors Paris intra-muros...).

57% des logements étaient des logements loués non meublés et 43% des locations meublées.

84% des logements étaient gérés directement par le bailleur et 16% par un professionnel.

Les pages du site internet de l'ADIL consacrées à l'encadrement des loyers ont connu une fréquentation élevée : 155 069 vues.

Pour consulter les pages dédiées à l'encadrement des loyers sur le site internet de l'ADIL de Paris :

<http://www.adil75.org/encadrement-des-loyers-paris>

ANNEXE

Historique de la réglementation des loyers et dispositif en vigueur

I - Historique

L'objectif d'encadrer les loyers n'est pas une nouveauté.

1) La fixation des loyers

D'abord, on retiendra, à titre d'illustration, **une première et longue période de blocage dès 1914** et si la loi de 1948 a marqué le retour à la liberté des loyers, elle a néanmoins instauré les loyers selon la surface corrigée, ainsi s'appliquaient des prix de loyer au m², fixés chaque année, selon des catégories de logements, pour toute construction antérieure au 1^{er} septembre 1948.

Du 7 octobre 1981 au 30 avril 1982 des limites légales (loi du 30 décembre 1981) sont posées, **le loyer ne pouvant excéder 80% de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction**. Pour les nouvelles locations, il était interdit de fixer le loyer au-delà du loyer pratiqué précédemment. Seules étaient laissées libres, les toutes premières locations et les relocations après une vacance de plus d'un an.

Cependant, l'indice INSEE pouvait s'appliquer à 100% si des travaux d'économie d'énergie d'un coût au moins égal à cinquante francs du mètre carré étaient entrepris.

A partir de 1982, le cadre juridique change et les contrats de locations sont soumis à des mesures d'ordre public :

- Avec la **Loi Quillot** (loi du 22 juin 1982), des dispositions d'ordre public s'appliquent au secteur libre, jusque-là laissé à la liberté contractuelle des parties.

La loi (articles 52 et suivants) laissait aux organisations représentatives des bailleurs et locataires le soin de mettre en place des accords de modération régissant le niveau des loyers. Cet encadrement des loyers n'a pas eu les effets escomptés, faute de négociations entre les différents partenaires mais des mesures prises par décision gouvernementale (décret en Conseil d'Etat - article 56 Loi 22/12/82) ont permis de répondre partiellement à la croissance des loyers.

- Si la **Loi Méhaignerie** (loi du 23 décembre 1986) laisse les parties libres de fixer les loyers, au **renouvellement du bail**, le bailleur peut proposer à son locataire un nouveau loyer **selon une procédure très encadrée**, le contraignant à justifier sa demande par des **références de loyers** correspondant à des logements comparables (article 21).

La commission de conciliation des rapports locatifs et le tribunal d'instance sont compétents pour examiner la proposition du bailleur si elle n'est pas acceptée par le locataire.

Pour répondre au besoin de disposer de références de loyers, notamment sur le territoire parisien, très rapidement a été mis en place l'OLAP (Observatoire des Loyers en Agglomération Parisienne), véritable base de données des loyers.

La loi du 6 juillet 1989 prévoit des mesures d'encadrement

“

Article 17-a : Le loyer

*- des logements neufs ;
- des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise en conformité avec les caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 ;
- des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, est fixé librement entre les parties.*

Article 17-b : Le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

”

Cette loi offre aussi un recours (délai d'un mois) au locataire qui estime que le bailleur n'a pas respecté les conditions de fixation du loyer. Ce délai de recours, fixé à un mois, s'est vite révélé trop bref pour permettre au locataire de réagir au montant de son loyer devant la commission.

La loi prévoyait un bilan d'étape de ces mesures mais le rapport du gouvernement qui devait décider de leur poursuite n'ayant jamais vu le jour, celles-ci ont cessé de s'appliquer au-delà de 1997.

Les loyers n'ont donc plus été encadrés mais des limites à leur évolution ont pu être prévues par décret.

2) Les limites à l'évolution des loyers - les décrets de l'agglomération parisienne

L'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit la possibilité de fixer par décret le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés.

Seule l'agglomération parisienne a été concernée par ces mesures ; un décret annuel a été publié tous les ans entre août 1989 et août 1991, les loyers de relocation et des baux renouvelés en agglomération parisienne ont ainsi été encadré mais à partir de 1991, l'encadrement annuel n'a plus concerné que le renouvellement des baux.

Lorsque le loyer était manifestement sous-évalué, le bailleur avait deux possibilités :

- Appliquer la moitié seulement de l'augmentation proposée au vu des loyers constatés dans le voisinage ;
- Fixer l'augmentation à 15% du coût de travaux d'améliorations, dès lors qu'ils avaient été réalisés dans certaines conditions de délai et de montant.

Selon les règles habituelles, le locataire disposait de la possibilité de contester l'augmentation de loyer, la commission départementale de conciliation pouvait alors être appelée à rendre un avis. En dernier ressort, le tribunal d'instance pouvait fixer le montant du loyer.

La loi Alur du 24 mars 2014 reprenant des dispositions déjà expérimentées tant lors de la conclusion qu'au renouvellement des baux, met en place un dispositif plus complet d'encadrement des loyers.

II - Le dispositif en vigueur

L'encadrement des loyers s'applique à Paris depuis le 1er août 2015 et à ce jour aucun autre secteur n'est concerné.

Toutefois, le dispositif doit être étendu à 412 communes de l'agglomération parisienne à compter de 2018 (Communiqué de presse d'Emmanuelle Cosse, Ministre du logement et de l'habitat durable du 30 juin 2015).

1) Les loyers de référence, loyers de références majorés, loyers de références minorés

Le Préfet fixe, chaque année par arrêté, des loyers de référence, des loyers de référence majorés et des loyers de référence minorés en fonction du nombre de pièces, de l'époque de construction et du caractère meublé ou non des logements pour les quatorze secteurs géographiques définis sur le territoire parisien.

Le loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).

Le loyer médian est celui qui divise en deux groupes égaux en nombre les loyers considérés, la première moitié lui est inférieure, la seconde supérieure.

Le loyer de référence majoré est égal au loyer de référence + 20%.

Il permet de limiter le niveau des loyers fixés lors de l'entrée dans un nouveau logement et de diminuer le loyer au renouvellement du bail.

Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence - 30%.

Il permet de limiter les réévaluations de loyers pratiquées au renouvellement du bail.

Pour tenir compte du caractère meublé du logement, une majoration unitaire par mètre carré de surface habitable est appliquée aux loyers de référence définis pour les logements loués vides.

2) *La persistance d'un décret de limitation de l'évolution des loyers*

Si le logement a été occupé par un précédent locataire au cours des dix-huit derniers mois, il est tenu compte du décret annuel d'évolution des loyers.

Celui-ci s'applique dans toutes les communes soumises à la taxe sur les logements vacants. En Ile-de-France, sont concernés l'ensemble de Paris, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ainsi que plusieurs communes de l'Essonne, de la Seine-et-Marne, du Val-d'Oise et des Yvelines.

Dans tous ces cas, le loyer est égal au loyer de l'ancien locataire. Il est toutefois possible de prendre en compte la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) si elle n'a pas été appliquée durant les douze derniers mois.

Deux dérogations possibles au « blocage » du loyer :

- Le loyer est manifestement sous évalué : la hausse de 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 (pour des logements comparables) et le dernier loyer appliqué par le précédent locataire, éventuellement révisé.
- Des travaux d'amélioration ou des travaux liés à la décence ont été réalisés depuis la dernière location : la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15% du coût réel des travaux TTC.

Dans tous les cas le loyer doit demeurer dans les limites du loyer de référence majoré.

3) *Le complément de loyer*

Un complément de loyer peut être appliqué quand le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant par comparaison avec les logements de même catégorie, situés dans le même secteur géographique.

Pour les locations meublées, il doit tenir compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Les caractéristiques du complément de loyer :

- Elles ne doivent pas avoir déjà été prises en compte pour déterminer les loyers de référence, il ne peut donc s'agir ni du nombre de pièces principales, ni de l'époque de construction.
- Elles doivent être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.
- Elles ne peuvent donner lieu à récupération par le bailleur au titre des charges ou des travaux d'économie d'énergie.

Un complément de loyer ne peut pas être appliqué à un loyer inférieur au loyer de référence majoré.

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques le justifiant sont obligatoirement mentionnés dans le bail.

4) *Les recours*

Lorsque le loyer est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire peut demander une diminution de son loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC) ou directement devant le tribunal d'instance dans les trois ans à compter de la signature du bail.

Le montant du complément de loyer peut être contesté dans un délai de trois mois à compter de la signature du bail en saisissant la CDC.

Le bailleur doit alors démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort qui justifient un complément de loyer par comparaison avec les logements de la même catégorie, situés dans le même secteur géographique.

En cas d'échec de la conciliation, le locataire a trois mois à compter de l'avis de la commission pour saisir le tribunal d'instance afin de demander l'annulation ou la diminution du complément de loyer. Le nouveau complément de loyer résultant de l'accord en commission ou décidé par le tribunal s'applique, de manière rétroactive, à compter de la prise d'effet du bail.

5) *Le renouvellement du bail*

Le renouvellement du bail diffère de la reconduction tacite du bail, dans un tel cas le loyer est uniquement révisé en fonction de la variation de l'IRL prévue dans le contrat de location. Le renouvellement du bail permet d'envisager une augmentation de loyer, dès lors que celui-ci est sous-évalué.

En cas de renouvellement du bail, deux procédures d'ajustement du loyer sont possibles :

Action en diminution de loyer

Le locataire peut faire une proposition de diminution de loyer à son bailleur si le loyer fixé au bail (hors complément de loyer) est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de la proposition de loyer.

La proposition est faite au moins cinq mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lorsque les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord, la solution sera de saisir la commission départementale de conciliation ou le tribunal d'instance.

Action en augmentation de loyer

Le bailleur peut faire une proposition d'augmentation du loyer s'il est inférieur au loyer de référence minoré en vigueur à la date de proposition de loyer.

Cette proposition doit parvenir au locataire au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le loyer proposé ne peut être qu'inférieur ou égal au loyer de référence minoré en vigueur.

Dans l'hypothèse d'un refus de la proposition, le bailleur pourra saisir la CDC ainsi que le tribunal d'instance avant le terme du contrat.

La hausse de loyer fixée en accord avec le bailleur ou décidée par le tribunal s'appliquera par tiers ou par sixième annuel selon la durée du contrat de location. Elle s'appliquera par sixième annuel si la hausse de loyer est supérieure à 10%.

A défaut de saisine du tribunal, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer.

ADIL DE PARIS
46 bis, boulevard Edgar Quinet
75014 PARIS

Tel : 01.42.79.50.34

Site internet : www.adil75.org
Adresse mail : contact@adil75.org



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de Paris