

**FIXATION DU LOYER = ENCADREMENT - BLOCAGE DES LOYERS– REVISION ANNUELLE – MAJORATION POUR TRAVAUX D’AMELIORATION**

*Selon la loi du 6 juillet 1989 et l'article 140 de la loi ELAN prévoyant un encadrement expérimental*

	TEXTES APPLICABLES	CHANGEMENT DE LOCATAIRES		RENOUVELLEMENT DE BAIL	EN COURS DE BAIL	
		- 1 <sup>ERE</sup> MISE EN LOCATION -Logements inoccupés depuis + de 18 mois - Travaux d'amélioration = à 1 an de loyer depuis moins de 6 mois *	RELOCATION DES LOGEMENTS VACANTS (= logements inoccupés depuis moins de 18 mois)		REVISION ANNUELLE	TRAVAUX D'AMELIORATION Majoration en cours de bail par <u>accord exprès</u> des parties
<b>ZONES TENDUES : BLOCAGE</b>						
	Art. 18 L1989 + Décret annuel de blocage	Hypothèses exclues du décret de blocage  Fixation libre	<u>Loyer du nouveau contrat = dernier loyer appliqué % variation annuelle IRL</u> (sauf si une révision est intervenue au cours des 12 mois précédent la conclusion du contrat)  + Si 15 % coût réel TTC des travaux amélioration ou décence sur PP ou PC ; pour un montant = à ½ année de la dernière année de loyer (! <i>inapplicable si DPE F ou G</i> ) + ou si dernier loyer appliqué <u>manifestement sous-évalué =</u> ½ de la différence entre le dernier loyer appliqué et loyer habituellement constatés dans le voisinage	<u>Loyer du nouveau contrat = dernier loyer appliqué</u>  ET Si loyer manifestement sous-évalué :  + Si 15 % coût réel TTC des travaux amélioration ou décence sur PP ou PC, pour un montant = la dernière année de loyer (! <i>inapplicable si DPE F ou G</i> )  + ou si dernier loyer appliqué <u>manifestement sous-évalué :</u> ½ de la différence entre le dernier loyer appliqué et loyer habituellement constaté dans le voisinage  Saisine CDC préalable obligatoire à la saisine du juge	<u>Art.17-1-I L.1989</u>  Toutes zones :  Indexation selon l'IRL Attention : doit être prévue par une clause du bail !  Le bailleur doit demander la révision dans un délai d'1 an à compter de sa prise d'effet  A défaut, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause	<u>Art.17-1-II L.1989</u>  Toutes zones :  Accord des parties : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clause du bail</li> <li>• Ou avenant au bail</li> </ul> Pour travaux <u>amélioration</u> du bailleur  A noter : cette majoration acceptée par le locataire ne peut valablement ouvrir droit à une action en diminution du loyer !
<b>RESTE DU TERRITOIRE</b>	Art. 17 ; art. 17-2 L.1989	Libre	Libre	Action en réévaluation du bailleur si loyer manifestement sous-évalué selon loyers habituellement constatés dans le voisinage	*** à compter du 25 août 2022 (application de la loi Climat et Résilience art. 159) <u>Gel des loyers des logements avec DPE F ou G depuis pour les baux conclus, renouvelés ou tacitement reconduits</u>	
<b>Communes soumises à l'ENCADREMENT des loyers</b>						
	Article 140 loi ELAN  + Décret annuel de blocage en cas de relocation  + Arrêté du Préfet fixant les loyers de référence	<u>Le loyer de base ne pas excéder le loyer de référence majoré</u>  + complément de loyer à justifier en raison des caractéristiques de confort et de localisation (à condition que le loyer de base ne soit pas inférieur au loyer de référence majoré)	<u>Loyer du nouveau contrat = dernier loyer appliqué % variation annuelle IRL</u> (sauf si une révision est intervenue au cours des 12 mois précédent la conclusion du contrat) : <i>cf. supra pour les possibilités de déplafonnement</i>  Limite : Ce loyer <u>ne doit pas excéder le loyer de référence majoré,</u>  Un <u>complément de loyer</u> est possible si le loyer de base correspond au loyer de référence majoré. Mais, ne peut pas être demandé si le loyer de base est inférieur au loyer de référence majoré	Action en diminution du locataire (si loyer supérieur au loyer de référence majoré) – préavis de 5 mois avant le terme du bail  Action en réévaluation du bailleur (si loyer est inférieur au loyer de référence minoré – Hors complément de loyer) - préavis de 6 mois avant le terme du bail  Saisine CDC préalable obligatoire à la saisine du juge Application de la hausse par 1/3 ou par 1/6		