


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

maj janvier 2018

Selon la loi du 6 juillet 1989 telle que revue par la loi ALUR et, en fonction des textes d'application (décrets blocage – décret encadrement – arrêté préfectoraux fixant les loyers de référence)

 <p>Mieux vivre l'immobilier</p>	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 accord exprès des parties
<b>zones tendues / BLOCAGE</b>						
	Art. 18 L1989 + Décret annuel de blocage 29/07/2015	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 une montant = à ½ année de la dernière année de loyer  + 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 (selon références)	<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  + 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 (selon références – décret 31/08/1990)  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.17-1-2 L.1989</u>  Toutes zones :  Accord des parties : • Clause du bail • Ou avenant au bail  Pour travaux <u>amélioration</u> du bailleur  <u>A noter</u> : cette majoration acceptée par le locataire ne peut valablement ouvrir droit à une action en diminution du loyer !
<b>Pour mémoire LILLE, PARIS : ENCADREMENT (LILLE, 1/2/2017 au 17/10/2017 – PARIS du 1/8/2015 au 28/11/2017)</b>						
	Art.17,17-1 ,17-2L.1989  Décret n°2015-650 « encadrement des loyers » du 10/06/2015  Arrêtés fixant les loyers de référence  +  Décret annuel de blocage en cas de relocation	<u>Le loyer de base ne pas excéder le loyer de référence majoré</u>  + <u>complément de loyer à justifier</u> 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) : cf. supra pour les <u>possibilités de déplafonnement</u>  Limite : Ce loyer ne doit pas excéder le <u>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	<i>Application exclusive de l'article 17-2 de la loi de 1989 – D 29/07/2016 art. 9-3°</i>  <u>Action en diminution du locataire</u> (si loyer supérieur au loyer de référence majoré) – <u>préavis de 5 mois avant le terme du bail</u>  <u>Action en réévaluation du bailleur</u> (si loyer est inférieur au loyer de référence minoré – Hors complément de loyer) - <u>préavis de 6 mois avant le terme du bail</u>  Saisine CDC préalable obligatoire à la saisine du juge Application de la hausse par 1/3 ou par 1/6		
<b>Reste du territoire</b>	Art. 17-III ; art. 17-1 ; art. 17-2-II L.1989	Libre	Libre	Action en réévaluation du bailleur si loyer manifestement sous-évalué selon loyers habituellement constatés dans le voisinage		

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

Selon la loi du 6 juillet 1989 telle que revue par la loi ALUR et, en fonction des textes d'application (décrets blocage – décret encadrement – arrêté préfectoraux fixant les loyers de référence)

### \*\*\* PARIS et LILLE

---

#### 1) DUREE D'APPLICATION DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

##### ❖ PARIS = à compter du 1<sup>er</sup> août 2015 jusqu'au jugement du 28 novembre 2017

L'encadrement des loyers est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2015. Le Tribunal administratif de Paris, par un jugement en date du 28 novembre 2017, annule les trois arrêtés du Préfet de la région d'Ile-de-France fixant les loyers de référence dans la commune de Paris : l'arrêté du 25 juin 2015, celui du 22 juin 2016, ainsi que celui du 21 juin 2017.

##### ❖ LILLE = à compter du 1<sup>er</sup> février 2017 jusqu'au jugement du 17 octobre 2017

L'encadrement des loyers est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2017. Par un jugement en date du 17 octobre 2017, le Tribunal administratif de Lille annule l'arrêté du préfet du Nord du 16 décembre 2016 fixant les loyers de référence dans la commune de Lille.

#### 2) CONSEQUENCES DE L'ANNULATION DES ARRETES FIXANT LES LOYERS DE REFERENCE PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

##### ❖ Pour les nouveaux baux : désormais, seul le décret de blocage s'applique.

Dans le cadre d'une **remise en location** le loyer ne peut être fixé au-delà de la variation de l'indice IRL (*sauf en cas de travaux d'amélioration ou de décence représentant 6 mois de loyer à hauteur de 15 % TTC du coût réel – ou si le loyer est manifestement sous-évalué de la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers de voisinage et le dernier loyer appliqué au précédent locataire*).

Dans le cadre d'un **renouvellement** de bail, le loyer ne peut être dé plafonné au-delà de la variation de l'IRL, que si le loyer est manifestement sous-évalué (*soit de la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers de voisinage et le dernier loyer appliqué au précédent locataire révisé dans les limites de la variation de l'IRL ; soit, 15 % du coût réels (TTC) des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les normes de décence portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer*).

Dans les **hypothèses exclues du champ d'application du décret de blocage**, le loyer peut désormais être fixé librement (article 2 et 4-3° du décret du 27/07/2017) : il s'agit d'une part, des logements faisant l'objet d'une première location ; d'autre part des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois ; et enfin des logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration équivalents à 1 an de loyer depuis moins de 6 mois .

Le **bail type** issu du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 reste en vigueur. Il convient simplement de répondre par la négative dans la case consacré au loyer de référence.

##### ❖ Pour les baux en cours : le loyer ne peut pas être modifié, sans accord des parties.

##### ❖ Pour le passé

Les bailleurs ayant subi un préjudice du fait du manque à gagner et de la perte de chance liée au blocage pourraient envisager une action individuelle en responsabilité de l'Etat.

#### 3) A VENIR

L'appel n'est pas suspensif par principe, mais l'appelant peut le demander à la Cour Administrative d'Appel.

La CAA peut moduler l'effet de l'annulation, à compter du jour de son arrêt. ce qui rendrait vain un recours en indemnisation.

L'Etat a interjeté appel des jugements des Tribunaux administratifs de Lille et Paris. La procédure est en cours.