UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

Mieux vivre l'immobilier

Maj juillet 2018

LA FIXATION DU LOYER DES BAUX RESIDENCE PRINCIPALE - FAQ

La loi ALUR a institué deux modes de contrôle des loyers =
- le décret de blocage obligatoire tous les ans (*auparavant facultatif, art. 18 L1989*), dans les zones tendues ;
- Dans les zones tendues dotées d'un observatoire des loyers agréés, la possibilité de doubler le blocage prévu par le décret annuel, d'un encadrement lorsqu'un arrêté du Préfet fixe les loyers de référence (*Art. 17 -17-1 et 17-2 L 1989*).
Paris et Lille ont expérimenté l'encadrement des loyers, récemment annulé par le juge administratif TA Lille 17/10/2017 – TA Paris 28/11/2017). Mais le blocage continue d'être applicable.
Ces annulations suscitent de nombreuses questions, qui permettent d'une part sur les conséquences de l'annulation de l'encadrement à Lille et à Paris, le blocage continuant de produire ces effets. Cette situation est l'occasion de faire le point, pour mémoire, sur les caractéristiques du dispositif juridique relatif au blocage et à l'encadrement des loyers.

Annulation de l'encadrement des loyers à Paris et à Lille, par le Tribunal administratif = conséquences sur les baux - le blocage reste en vigueur 2

- Les loyers peuvent-ils désormais être fixés totalement librement à Paris et à Lille ? 2
- Le bail-type reste-t-il applicable ? 2
- Questions liées à la procédure 3

1. L'appel est-il suspensif ? 3
2. Est-il possible d'obtenir une réparation de l'Etat ?, si oui, dans quel délai ? 3
3. Quelles peuvent être les conséquences de l'appel ? 3
4. Lors du renouvellement, l'action en diminution du loyer du locataire est-elle toujours recevable ? 3

Pour mémoire = « Blocage » et « encadrement »= caractéristiques juridiques 3

- Quelles sont les zones concernées ? 3
- RELOCATION 3

1. Quel est le montant maximum du nouveau loyer ? 3
2. Existe-t-il des exceptions, des cas dans lesquels la fixation du loyer est libre ? 3
3. Existe-t-il des dérogations, des cas dans lesquels il est possible de fixer le loyer au-delà de la variation de l'IRL ? 4

- RENOUVELLEMENT 4

4. Quel est le montant maximum du nouveau loyer ? 4
5. Existe-t-il des dérogations, des cas dans lesquels il est possible de fixer le loyer au-delà de la variation de l'IRL ? 4

- BAUX EN COURS 4

Annulation de l'encadrement des loyers à Paris et à Lille, par le Tribunal administratif = conséquences sur les baux - le blocage reste en vigueur

➢ Les loyers peuvent-ils désormais être fixés totalement librement à Paris et à Lille ?

Le blocage reste applicable.
Par conséquent :
Le dernier loyer appliqué ne peut être augmenté que dans les limites de la variation de l'IRL.
Sauf exceptions, et dérogations (voir ci-dessous, II)

➢ Le bail-type reste-t-il applicable ?

Oui, il convient simplement de ne pas renseigner le loyer de référence. Mais le dernier loyer appliqué au précédent locataire doit être précisé.

Extrait du bail-type (identique pour les baux de locaux nus ou meublé, loués à titre de résidence principale) défini par le décret n°2015-587 du 29 mai 2015, avec indication des champs à remplir dans le cadre du blocage des loyers =

(…) IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : […] ;

b) *Le cas échant*, **Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :**

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : [Oui / ~~Non~~].

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : [~~Oui~~ / Non].

- montant du loyer de référence : […] €/m2 / Montant du loyer de référence majoré : […] €/m2 ;(ne pas remplir)

- *le cas échéant* Complément de loyer : [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer]. ; (ne pas remplir)

c)*Le cas échéant,* **informations relatives au loyer du dernier locataire** : [montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer] **.A RENSEIGNER (….)**

➢ Questions liées à la procédure

1. L'appel est-il suspensif ?

Non par principe, mais l'Etat peut le demander au juge dans le cadre d'un référé suspension.

2. Est-il possible d'obtenir une réparation de l'Etat ?, si oui, dans quel délai ?

Oui, par une action individuelle, si le bailleur prouve un préjudice.

3. Quelles peuvent être les conséquences de l'appel ?

L'Etat a interjeté appel des jugements des Tribunaux administratifs de Lille et Paris. La procédure est en cours.
La Cour d'Appel peut moduler les effets de l'annulation, au jour du prononcé de son arrêt.

4. Lors du renouvellement, l'action en diminution du loyer du locataire est-elle toujours recevable ?

L'encadrement étant annulé par le Tribunal administratif, avec effet rétroactif dès le prononcé du jugement, les dispositions de l'article 17-2 de la loi sont inapplicables.
Là aussi, seul le décret de blocage reste en vigueur.

Pour mémoire[1] = « Blocage » et « Encadrement », caractéristiques juridiques

➢ Quelles sont les zones concernées ?

Blocage	Encadrement
Zones tendues (liste en annexe du décret n°2013-392 du 10 mai 2013.)	Zones tendues (liste en annexe du décret n°2013-392 du 10 mai 2013.) + Observatoires des loyers agréés + arrêtés du Préfet fixant les loyers de référence

➢ RELOCATION

1. Quel est le montant maximum du nouveau loyer ?

Blocage	Encadrement
Ancien Loyer appliqué x IRL	Ancien Loyer appliqué x IRL + plafonds LRM

2. Existe-t-il des exceptions, des cas dans lesquels la fixation du loyer est libre ?

Blocage	Encadrement
Oui, la fixation du loyer est libre dans 3 cas = 1) 1ERE MISE EN LOCATION 2) Logements inoccupés depuis + de 18 mois 3) Travaux d'amélioration = à 1 an de loyer depuis moins de 6 mois	Non

[1] *Voir également le tableau récapitulatif et la circulaire de synthèse mis à jour*

3. Existe-t-il des dérogations, des cas dans lesquels il est possible de fixer le loyer au-delà de la variation de l'IRL ?

Blocage	Encadrement
2 cas de dérogations existent **<u>+ Si travaux</u> amélioration ou décence sur PP ou PC ; pour une montant = à ½ année de la dernière année de loyer = 15 % du montant TTC** **<u>+ ou si dernier loyer appliqué manifestement sous-évalué =</u>** **½ de la différence entre le dernier loyer appliqué et loyer habituellement constatés dans le voisinage *(selon références)***	**Oui, le complément de loyer justifié par des caractéristiques de confort et de localisation**

➢ RENOUVELLEMENT

4. Quel est le montant maximum du nouveau loyer ?

Blocage	Encadrement
Nouveau loyer = dernier loyer appliqué x IRL selon le bail	

5. Existe-t-il des dérogations, des cas dans lesquels il est possible de fixer le loyer au-delà de la variation de l'IRL ?

Blocage	Encadrement
ET SI loyer manifestement sous-évalué : **<u>+ Si 15 % coût réel TTC des travaux</u> amélioration ou décence sur PP ou PC, pour un montant = la dernière année de loyer** **<u>+ ou si dernier loyer appliqué 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)***	**<u>Action en diminution du locataire</u> *(si loyer supérieur au loyer de référence majoré) – préavis de 5 mois avant le terme du bail*** **<u>Action en réévaluation du bailleur</u>*(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**

➢ BAUX EN COURS

Blocage	Encadrement
Le loyer ne peut pas être modifié sans l'accord des parties	