Mieux vivre l'immobilier

Maj janvier 2018

FIXATION DU LOYER DES BAUX D'HABITATION Loi 1989 : BLOCAGE – ENCADREMENT - REVISION ANNUELLE – MAJORATION POUR TRAVAUX

GESTION LOCATIVE

Hors zones tendues, la fixation initiale du loyer est libre (I).

Le blocage des loyers s'applique dans toutes les zones tendues **(II).** Le décret de blocage est obligatoirement pris tous les ans depuis la loi ALUR.

L'encadrement des loyers (blocage + plafonds) a vocation à s'appliquer dans les zones tendues dotées d'un Observatoire Local des Loyers agréé, dès lors qu'un arrêté préfectoral déterminant le loyer de référence est publié. **(III).**

Textes de référence :
Articles 17 à 17-2 et article 18 de la loi du 6 juillet 1989
Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 « dit de blocage »
Décret n°2015-650 du 10 juin 2015 dit encadrement durable des loyers

FIXATION DU LOYER DES BAUX D'HABITATION Loi 1989 : 1
BLOCAGE - ENCADREMENT 1
REVISION ANNUELLE – MAJORATION POUR TRAVAUX 1
I- REGLES APPLICABLES HORS ZONES TENDUES (art.17 III et 17-2 II) 3
- Loyer initial 3
- Lors du renouvellement : 3
- En cours de bail : 3

II - LE BLOCAGE DES LOYERS : TOUTES ZONES TENDUES 4
(art.18 Loi 1989 - décret n°2017-1198 du 27/07/2017) 4
- La loi ALUR institue la règle du blocage annuel pour les baux relevant de la loi de 1989, dans les zones tendues (article 18 de la loi du 6 juillet 1989) 4
- Zones tendues concernées par le décret de blocage (art. 1er décret 27/07/2017) 4
- Règles applicables à la fixation du loyer en cas de relocation et de renouvellement 4

1. Champ d'application : logements concernés : les logements vacants au sens de l'article 2 du décret du 27 juillet 2017 4
2. Règles applicables pour la fixation du loyer lors d'une relocation d'un logement vacant (art. 3 et 4 du décret du 27 juillet 2017) 5
3. Règles applicables pour la fixation du loyer en cas de renouvellement (art. 5 du décret du 27 juillet 2017) 5

- En cours de bail : 6

1. La révision annuelle selon la clause d'indexation à l'IRL (art.17-1-I) 6
2. Majoration pour travaux d'amélioration du bailleur par accord des parties (art.17-1-II) 6

III- L'ENCADREMENT DES LOYERS 7

- L'encadrement des loyers (blocage + plafonds) = les principes, explication du dispositifs 7

1. L'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR s'applique dans les zones tendues dotées d'un OLL agréé (art.17-I alinéa 1) 7
2. La loi prévoit que le Préfet, chaque année, fixe par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré et qu'un complément de loyer peut être fixé dans certaines conditions (art.17-I et II Loi 1989) 8
3. Le décret du 10 juin 2015 apporte des précisions sur la détermination des loyers de référence et le complément de loyer (art.17 Loi 1989 et décret n°2015-650) 9
4. Règles applicables à la fixation des loyers des logements non soumis au décret de blocage (art.2 Décret 27/07/2017 et 17 loi 1989): 10
5. Règles applicables pour la fixation du loyer lors d'une relocation d'un logement soumis également au décret de blocage (art.9 -1°et 2°Décret du 27/07/2017 et 17 de la loi de 1989) 11
6. Règles applicables pour la fixation du loyer en cas de renouvellement (art.9-3° Décret du 27/07/2017) 12
7. En cours de bail (révision annuelle et majoration pour travaux par accord des parties) 13

- Paris et Lille 13

1. Durée d'application de l'encadrement des loyers 13
2. Conséquences de l'annulation des arrêtés fixant les loyers de référence par Le Tribunal administratif 14
3. A venir ..... **Erreur ! Signet non défini.**
4. ..... **Erreur ! Signet non défini.**

I- REGLES APPLICABLES HORS ZONES TENDUES (art.17 III et 17-2 II)

➢ Loyer initial

Fixation libre.

➢ Lors du renouvellement :

Possibilité pour le bailleur de réajuster le loyer « manifestement sous-évalué » *(pas d'action en diminution pour le locataire)*.

➢ En cours de bail :

- **La révision annuelle selon la clause d'indexation à l'IRL (art.17-1-I)**

Le bailleur devra demander la révision annuelle, dans un délai d'un an suivant sa prise d'effet, à défaut il sera réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée
Applicable aux baux en cours

- **Majoration pour travaux d'amélioration du bailleur par accord des parties (art.17-1-II)**

Une majoration de loyer peut intervenir par accord des parties, via une clause spécifique expresse, ou, un avenant au contrat, en prévision ou suite à des travaux d'amélioration.
Cette majoration de loyer acceptée par le locataire ne peut valablement lui ouvrir droit à une action en diminution du loyer.

II - LE BLOCAGE DES LOYERS : TOUTES ZONES TENDUES (art.18 Loi 1989 - décret n°2017-1198 du 27/07/2017)

➢ La loi ALUR institue la règle du blocage annuel pour les baux relevant de la loi de 1989, dans les zones tendues (article 18 de la loi du 6 juillet 1989)

Le blocage des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés était organisé par l'article 18 ancien de la loi qui en prévoyait la possibilité.

Il devient la règle, selon l'actuel article 18 de la loi de 1989 tel que revu par la loi ALUR, dans les zones d'urbanisation continues de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, autrement dit dans les zones tendues.

Un décret en Conseil d'Etat fixe **annuellement** le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés.

En cas de litige, la **commission départementale de conciliation** est compétente et sa saisine constitue un **préalable obligatoire à la saisine du juge.**

➢ Zones tendues concernées par le décret de blocage (art. 1er décret 27/07/2017)

Il s'agit des communes soumises à la **taxe sur les logements vacants ; la liste figure en annexe du décret n°2013-392 du 10 mai 2013.**

➢ Règles applicables à la fixation du loyer en cas de relocation et de renouvellement

Le décret n°2017-1198 du 29 juillet 2015 est applicable pendant la période du 1er août 2017 au 31 juillet 2018.

Ce décret reconduit le dispositif d'évolution des loyers des logements faisant l'objet d'une relocation ou d'un renouvellement du bail depuis le 1er août 2015, dans les zones tendues.

1. Champ d'application : logements concernés : les logements vacants au sens de l'article 2 du décret du 27 juillet 2017

Les règles relatives au blocage des loyers sont applicables :

- aux **locaux vacants,** loués **nus ou meublés,** constituant la **résidence principale** du locataire et faisant donc l'objet d'un bail relevant de la loi du 6 juillet 1989 ;

- **situés en zone tendue.**

Logements exclus du champ du décret de blocage :

- 1) les logements faisant **l'objet d'une première location**
- 2) et les logements **inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois**
- 3) Les logements ayant fait l'objet de **travaux d'amélioration équivalent à 1 an de loyer depuis moins de 6 mois (art.4 – 3° du décret du 29/07/2015)**

Dans ces 3 hypothèses la fixation du loyer est libre.

2. Règles applicables pour la fixation du loyer lors d'une relocation d'un logement vacant (art. 3 et 4 du décret du 27 juillet 2017)

PRINCIPE DE LIMITATION – PLAFOND A NE PAS DEPASSER : DERNIER LOYER APPLIQUE AU PRECEDENT LOCATAIRE REVISE SELON LA VARIATION DE L'IRL (ART. 3 DU DECRET DU 27 JUILLET 2015)

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.

A condition de ne pas avoir été révisé au cours des 12 mois qui précèdent la signature du bail – à défaut le précédent loyer est purement et simplement reconduit.

La date de référence à prendre en compte pour cette révision est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau contrat de location.

DEUX TYPES DE DEPLAFONNEMENT POSSIBLES (ART. 4 DU DECRET DU 27 JUILLET 2016) :

➔ **Travaux amélioration et décence, sur parties privatives ou communes, pour un montant au moins égal à 6 mois de loyer : 15 % du coût réels (TTC) des travaux**

➔ **Sous-évaluation manifeste du loyer : la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers de voisinage et le dernier loyer appliqué au précédent locataire*(les références doivent être jointes au bail)***

3. Règles applicables pour la fixation du loyer en cas de renouvellement (art. 5 du décret du 27 juillet 2017)

- **LE PRINCIPE D'ENCADREMENT : NOUVEAU LOYER = DERNIER LOYER APPLIQUE (ARTICLE 5)**

- **DEROGATION EN CAS DE LOYER MANIFESTEMENT SOUS-EVALUE (ARTICLE 5):**

  ➔ **Soit, 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** ***(les références doivent être jointes au bail)***

  ➔ **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.**

➢ En cours de bail :

1. La révision annuelle selon la clause d'indexation à l'IRL (art.17-1-I)

Le bailleur devra demander la révision annuelle, dans un délai d'un an suivant sa prise d'effet, à défaut il sera réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

2. Majoration pour travaux d'amélioration du bailleur par accord des parties (art.17-1-II)

Une majoration de loyer peut intervenir par accord des parties, via une clause spécifique expresse, ou, un avenant au contrat, en prévision ou suite à des travaux d'amélioration.
Cette majoration de loyer acceptée par le locataire ne peut valablement lui ouvrir droit à une action en diminution du loyer.

******

III- L'ENCADREMENT DES LOYERS

Pour que l'encadrement des loyers soit mis en œuvre, trois conditions cumulatives doivent être remplies :

- Le logement doit être situé en zone tendue
- La zone doit disposer d'un Observatoire des Local des Loyers agréés
- Le Préfet doit avoir pris un arrêté préfectoral fixant les loyers de référence

La présente section explique tout d'abord les principes et le fonctionnement du dispositif crée par la loi ALUR ; puis fait le point sur les expériences de Paris et Lille.

➢ L'encadrement des loyers (blocage + plafonds) = les principes et fonctionnement du dispositif issu de la loi ALUR

1. L'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR s'applique dans les zones tendues dotées d'un OLL agréé (art.17-I alinéa 1)

- **Champ d'application de l'encadrement légal des loyers prévu par la loi ALUR = les zones tendues dotées d'un Observatoire Local des Loyers agréé (art. 17 I et 16 loi 1989) :**

La loi du 6 juillet 1989 avait créé des observatoires des loyers, lesquels sont remplacés par la loi ALUR par des observatoires locaux des loyers, qui peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale ou de l'Etat.
Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée.

Le décret n°2014-1334 du 5 novembre 2014 :

- Fixe les conditions d'agrément des observatoires locaux des loyers par le ministre du logement
- Détermine les règles de diffusion et de communication des résultats produits par les observatoires;
- Crée le comité scientifique de l'observation des loyers.

L'arrêté du 10 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers et aux modalités de communication et de diffusion de leurs données détermine :

- la liste des pièces constitutives du dossier d'agrément des observatoires locaux des loyers ;
- les règles de diffusion des résultats constitués du niveau de loyer médian et moyen, à l'échelle de l'agglomération et par zone géographique, qui font l'objet d'une publication sur un site internet ;
- le contenu du rapport que les observatoires doivent transmettre au ministre chargé du logement avant le 31 mars de chaque année.

- **Les professionnels sont tenus à une obligation de transmission des informations aux OLL agréés**

L'article 5-II de la loi de 1989 fixe le cadre : Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement entre le propriétaire et le locataire, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative, communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location.

Pour l'alimentation des **observatoires locaux des loyers**, **les professionnels** qui interviennent lors de la conclusion d'un contrat de bail d'un logement, "lors de la location ou pour en assurer la gestion locative", **pourront communiquer les informations directement ou "par l'intermédiaire d'un organisme tiers qui transmet ces informations" à l'observatoire**, selon une méthodologie validée par l'instance scientifique mentionnée à ce même article
Le décret n°2014-890 du 1er août 2014 détermine la nature et les conditions de transmission de ces données.
L'arrêté du 29 août 2014, publié au JO le 9 octobre 2014, fixe la liste des données.

2. La loi prévoit que le Préfet, chaque année, fixe par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré et qu'un complément de loyer peut être fixé dans certaines conditions (art.17-I et II Loi 1989)

- **L'arrêté préfectoral fixera, pour le territoire concerné, chaque année (art.17-I Loi 1989) :**

-> Un loyer de référence
-> Un loyer de référence majoré *(loyer de référence + 20 %)*
-> Un loyer de référence minoré *(loyer de référence – 30 %)*

Exprimés par <u>prix au mètre carré de surface habitable</u>, par <u>catégorie de logement</u> et <u>secteur géographique.</u>

- **Complément de loyer – principes (art.17-II B Loi 1989) :**

Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

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

- **Contestations possibles par le locataire** :

Si le loyer de base est supérieur au loyer de référence majoré, dans les 3 ans de la signature du bail :

Le locataire peut demander une diminution du loyer en saisissant la Commission départementale de conciliation, ou bien directement le juge (Tribunal d'instance) dans les 3 ans de la signature du bail.

Contestation du complément de loyer possible, dans les 3 mois de la signature du bail :

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose de 3 mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation.

En cas d'absence de conciliation le locataire dispose de 3 mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou diminution de loyer.

Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

3. Le décret du 10 juin 2015 apporte des précisions sur la détermination des loyers de référence et le complément de loyer (art.17 Loi 1989 et décret n°2015-650)

Pour des logements ***« présentant des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec des logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique »,*** le justifiant.

- **Détermination des loyers de référence (article 2 du décret du 10/06/2015) :**

Le décret détermine, *« a minima »,* le cadre servant au Préfet pour prendre les arrêtés annuels relatifs aux loyers de référence, en fixant les critères de détermination des « catégories de logement » auxquels correspondent les loyers de référence.

Les catégories de logement et les secteurs géographiques mentionnés sont déterminés selon les modalités suivantes :

1° Les catégories de logement sont déterminées en fonction « au moins » de trois critères

- des caractéristiques du logement relatives au type de location, meublée ou non meublée,
- au nombre de pièces principales au sens de l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation (c'est-à-dire destinées au séjour ou au sommeil)
- et à l'époque de construction ;

2° Les secteurs géographiques délimitent des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif.

- **Dispositions relatives au complément de loyer – détermination des *« caractéristiques de confort ou de localisation »* (article 3 du décret du 10/06/2015) :**

L'application d'un complément de loyer (au-delà du loyer de référence majoré) prévu au B du II de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, peut être **justifiée par les caractéristiques de localisation ou de confort d'un logement.**

Un complément de loyer peut être appliqué lorsque les caractéristiques de localisation et de confort invoquées réunissent les conditions cumulatives suivantes:

> **1°** Ces caractéristiques n'ont **pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence** correspondant au logement **;**

Il d'agit donc d'une définition « a contrario ».
La détermination du complément de loyer nécessite une analyse au cas par cas, en fonction des spécificités du logement.

> **2°** Elles sont **déterminantes** pour la fixation du loyer, **notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ;**
>
> 3° Elles ne donnent **pas lieu à récupération par le bailleur au titre des charges,** ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur.

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant doivent être mentionnés dans le bail.

4. Règles applicables à la fixation des loyers des logements non soumis au décret de blocage (art.2 Décret 27/07/2017 et 17 loi 1989):

- Locations concernées :

- ➔ Les logements faisant **l'objet d'une première location**
- ➔ Les logements **inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois**
- ➔ Les logements ayant fait l'objet de **travaux équivalent à 1 an de loyer depuis moins de 6 mois**

Le loyer de base ne doit pas excéder le loyer de référence majoré

Un complément de loyer peut être appliqué dans certaines conditions :

Lorsque le logement présente des caractéristiques de confort ou de localisation le justifiant, dans les conditions définies ci-dessus.

Un complément de loyer ne peut pas être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré (art. 17 II B al 4 Loi 1989)

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant doivent être mentionnés dans le bail.

5. Règles applicables pour la fixation du loyer lors d'une relocation d'un logement soumis également au décret de blocage (art.9 -1°et 2°Décret du 27/07/2017 et 17 de la loi de 1989)

Ici, les deux mécanismes d'encadrement et de blocage des loyers s'appliqueront de manière complémentaire.

Pour paris à compter du 1er août 2015.

Pour Lille : à compter du 1er février 2017

Les loyers des contrats conclus à compter du 1er août 2015 devront donc être fixés dans une double limite :

-> D'une part, en fonction du principe édicté par le décret de blocage selon lequel 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.

-> D'autre part, dans la limite des valeurs fixées par arrêté préfectoral

Le loyer ne doit, en aucun cas, dépasser le loyer de référence majoré *(si la révision du loyer appliqué à l'ancien locataire selon la variation de l'IRL aboutit à dépasser le loyer de référence majoré, il convient de l'ajuster).*

Pour pouvoir fixer un loyer supérieur à celui appliqué au précédent locataire, il convient de respecter les règles fixées par le décret de blocage :

- Soit en cas de Travaux amélioration et décence, sur parties privatives ou communes, pour un montant au moins égal à 6 mois de loyer : 15 % du coût réels (TTC) des travaux
- Soit en cas de sous-évaluation manifeste du loyer : la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers de voisinage et le dernier loyer appliqué au précédent locataire*(les références doivent être jointes au bail)*

Si en application de ces deux modes de déplafonnement prévus par le décret de blocage, le nouveau loyer est inférieur au loyer de référence majoré, les textes exigent de retenir ce montant.

Un complément de loyer peut être appliqué dans certaines conditions :

Lorsque le logement présente des caractéristiques de confort ou de localisation le justifiant, dans les conditions définies ci-dessus.

Un complément de loyer ne peut pas être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré (art. 17 II B al 4 Loi 1989)

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant doivent être mentionnés dans le bail.

6. Règles applicables pour la fixation du loyer en cas de renouvellement (art.9-3° Décret du 27/07/2017)

Application exclusive de l'article 17-2 de la loi de 1989 – D 27/07/2017 art. 9-3°

- **Action en diminution du locataire : si loyer supérieur au loyer de référence majoré**

Lors du renouvellement du contrat, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

Il peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins cinq mois avant le terme du contrat

- **Action en réévaluation du bailleur : si loyer est inférieur au loyer de référence minoré**

Une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré.
Il peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat
Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.
Lorsque le bailleur fait application de cette disposition, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

- **Dispositions communes :**

Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.
La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent I et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.
En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation.
A défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. A défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

- **Modalité d'application de la hausse**

Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.
Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.
La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

La loi a prévu des garde-fous pour garantir le respect de l'encadrement des loyers :

- Mentions dans le bail : les loyers de référence – le dernier loyer acquitté par le précédent locataire parti dans les 18 mois ; le montant et la nature des travaux effectué depuis la signature du dernier contrat

- Recours judiciaires ouverts au locataire, en diminution de loyer

7. En cours de bail (révision annuelle et majoration pour travaux par accord des parties)

- La révision annuelle selon la clause d'indexation à l'IRL (art.17-1-I)

Le bailleur devra demander la révision annuelle, dans un délai d'un an suivant sa prise d'effet, à défaut il sera réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

- Majoration pour travaux d'amélioration du bailleur par accord des parties (art.17-1-II)

Une majoration de loyer peut intervenir par accord des parties, via une clause spécifique expresse, ou, un avenant au contrat, en prévision ou suite à des travaux d'amélioration.
Cette majoration de loyer acceptée par le locataire ne peut valablement lui ouvrir droit à une action en diminution du loyer.

➢ Paris et Lille

1. Durée d'application de l'encadrement des loyers

❖ PARIS = à compter du 1er août 2015 jusqu'au jugement du 28 novembre 2017

L'encadrement des loyers est entré en vigueur le 1er 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.
La Cour Administrative d'Appel de Paris par un arrêt en date du 26 juin 2018 confirme l'annulation de l'encadrement des loyers par le tribunal administratif.

❖ LILLE = à compter du 1er février 2017 jusqu'au jugement du 17 octobre 2017

L'encadrement des loyers est entré en vigueur le 1er 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.
La Cour Administrative d'Appel de Douai par un arrêt en date du 3 juillet 2018 confirme l'annulation de l'encadrement des loyers par le tribunal administratif.

2. Conséquences de l'annulation des arrêtés fixant les loyers de référence par Le Tribunal administratif

- **Pour les nouveaux baux** : désormais, **seul le décret de blocage s'applique *(cf II).***

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 déplafonné 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 équivalent 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.