


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

maj mai 2019 – à jour de la loi ELAN

Selon la loi du 6 juillet 1989 telle que revue par la loi ELAN et, l'article 140 de la loi ELAN

	TEXTES APPLICABLES	CHANGEMENT DE LOCATAIRES		RENOUVELLEMENT DE BAIL	EN COURS DE BAIL	
		- 1 ^{ERE} 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
ZONES TENDUES : BLOCAGE : en vigueur						
	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 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-II L.1989</u> Toutes zones : Accord des parties : <ul style="list-style-type: none"> • Clause du bail • Ou avenant au bail 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 !
RESTE DU TERRITOIRE	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		
ENCADREMENT EXPERIMENTAL A PARIS : Entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2019						
	Article 140 loi ELAN + Décret annuel de blocage en cas de relocation + Arrêté du Préfet fixant les loyers de référence	Le loyer de base ne pas <u>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) : <u>cf. supra pour les possibilités de déplafonnement</u> 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) – <u>préavis de 5 mois avant le terme du bail</u> Action en réévaluation du bailleur (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		

Selon la loi du 6 juillet 1989 telle que revue par la loi ELAN et, l'article 140 de la loi ELAN

LE PROCESSUS DE MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF EXPERIMENTAL PREVU PAR LA LOI ELAN

Article 140 loi ELAN	Objet	Texte : délibération - décret – arrêté
Art. 140. I alinéa 1	Demande EPCI Ou, de la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence	Délibération de l'EPCI (Ou, des territoires expressément visés par la loi) L'expérimentation est prévue pour une durée de 5 années
Art. 140 I al 2 à 6	Détermination du périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies : 1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ; 2° Un niveau de loyer médian élevé ; 3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ; 4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.	La proposition du demandeur doit être transmise au Ministère dans un délai de 2 ans à compter de la publication de la loi pour qu'un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse
Art. 140 I al 7	Le Préfet fixe, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré , exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.	Arrêté du Préfet (chaque année)
Art. 140 I al 8	Evaluation de l'expérimentation	Rapport du Gouvernement au Parlement au plus tard 6 mois avant le terme de l'expérimentation
Art. 140. VIII	Modalités d'application de l'article 140	Décret n° 2019-437 du 13 mai 2019 relatif aux modalités d'application de la mise en demeure en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et au recouvrement des amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs - lire l'article UNIS

Territoire	Historique ALUR	Délibération de la collectivité demandeuse	Décret périmètre	Arrêté préfectoral loyer de référence
Paris	Entrée en vigueur le 01/08/2015. Annulation : TA 28/11/2017, confirmée par CA Paris le 26/06/2018	Délibération du 11/12/2018 : Demande d'application de l'encadrement des loyers sur le territoire parisien	Décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 fixant le périmètre du territoire de la ville de Paris Lire l'article UNIS	Arrêté préfectoral du 28 mai 2019 Entrée en vigueur : 1^{er} juillet 2019
Lille	Entrée en vigueur le 01/02/2017. Annulation TA 17/10/2017 la commune de Lille, confirmée par CA Douai 03/07/2018	La ville a demandé à la MEL de solliciter l'encadrement le 01/02/2019 En attente de la délibération de la MEL		