

# ENCADREMENT BAIL LOYER BLOCCAGE PRIX



PAR  
SOPHIE DROLLER-BOLELA  
RÉMY NERRIÈRE  
GROUPE IMMOBILIER

DROIT IMMOBILIER



ACTUALITÉ

## L'ENCADREMENT ET LE PLAFONNEMENT DES LOYERS : MODE D'EMPLOI

La volonté « interventionniste » des pouvoirs publics sur le prix des loyers n'est pas nouvelle.

À l'origine, la loi du 6 juillet 1989 prévoyait que si la constatation d'une variation des loyers comparée avec celle des loyers relevés sur l'ensemble du territoire ou l'évolution du niveau des loyers dans une zone géographique révélait une situation anormale du marché locatif, un décret en Conseil d'État pris après avis de la Commission nationale de concertation fixait pour une année le montant maximal de l'évolution des loyers des baux renouvelés. Le premier décret a été pris le 29 août 1989, et depuis, chaque été, un décret d'application (dit « de blocage ») a été adopté, ceci pour la Ville de Paris uniquement.

Mais les loyers n'ont cessé néanmoins d'augmenter, ce qui était révélateur de l'inadaptation de ce mécanisme. Les loyers pouvaient en effet être fixés librement en cas de vacance du logement.

La loi du 6 juillet 1989 prévoyait également que le bailleur pouvait demander au moment du renouvellement du bail une augmentation du loyer si ce dernier était manifestement sous-évalué, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage.

Une étape nouvelle a été franchie par le

décret n°2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, applicable à compter du 1<sup>er</sup> août 2012 dans les zones de « tension locative », et pas uniquement en région parisienne. Il prévoit en effet une augmentation plafonnée des loyers, que ce soit lors d'une succession de locataires (les logements vacants sont concernés cette fois-ci), ou lors d'un renouvellement de bail. Le loyer est plafonné au dernier loyer appliqué au précédent locataire (des dérogations sont prévues en cas de travaux d'amélioration, ou si le loyer est manifestement sous-évalué).

Le décret d'application a été réitéré chaque année jusqu'au décret récent du 29 juillet 2015.

La loi ALUR maintient le cap en donnant une « assise » légale à ce blocage des loyers : il est dorénavant prévu que dans les zones de tension locative, un décret fixe annuellement le montant maximal d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés<sup>1</sup>. La saisine de la commission de conciliation est expressément rendue obligatoire en cas de contestation.

Mais le législateur ne s'arrête pas là et prévoit un deuxième mécanisme de régulation des loyers : la fixation d'un loyer de référence par arrêté préfectoral<sup>2</sup> dans les zones de tension locative. Les loyers des nouveaux

baux ne peuvent dépasser que sous certaines conditions et dans certaines limites ce loyer de référence. Concernant les baux en cours et qui vont se renouveler, le bailleur et le locataire disposent d'une procédure à actionner avant la reconduction tacite du bail afin de

“

La grande nouveauté de la loi ALUR est d'appliquer également ces mécanismes de régulation aux baux meublés.

”

pouvoir demander de fixer le loyer à hauteur de ce loyer de référence. Ce nouveau dispositif est applicable pour l'instant uniquement sur la Ville de Paris depuis le 1<sup>er</sup> août 2015.

Il faut bien comprendre que ces deux mécanismes : blocage du loyer par rapport au loyer antérieur et plafonnement du loyer s'appliquent **cumulativement, le second mécanisme l'emportant sur le premier**. La grande nouveauté de la loi ALUR est d'appliquer également ces mécanismes de régulation **aux baux meublés**<sup>3</sup>. Sont uniquement exclus les baux des logements HLM, des logements conventionnés APL (y compris aux logements conventionnés Anah),

1- Nouvel article 18 de la loi du 6 juillet 1989  
2- Nouvel article 17 de la loi du 6 juillet 1989  
3- Voir article 25-3 et 25-9 de la loi du 6 juillet 1989

des logements soumis à la loi de 1948 et ceux des locations saisonnières.

Cet article a donc pour objectif de vous présenter de manière synthétique l'ensemble des situations pratiques pouvant se présenter.

## 1 – LE BIEN N'EST PAS SITUÉ DANS UNE ZONE DE TENSION LOCATIVE

Les articles 17 et 18 de la loi du 6 juillet 1989, dans leur rédaction issue de la loi ALUR du 24 mars 2014, définissent les zones tendues comme des « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant ».

Cela concerne 28 zones : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch - Arcachon, Lille, Lyon, Marseille - Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse.

Ces communes sont celles visées à l'annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants, instituée par l'article 232 du code général des impôts.

**Les mécanismes de blocage des loyers et du respect d'un loyer de référence (plafonnement) ne s'appliquent pas en dehors de ces zones.**

**Pour les logements vacants**, le loyer est donc librement fixé entre les parties. Lors de la reconduction tacite du bail, le loyer révisé ne peut en principe excéder la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE, si le contrat prévoit par ailleurs cette révision (art 17-1 loi du 6 juillet 1989).

**Pour les logements occupés**, le loyer peut être réévalué à la demande du bailleur si le loyer est manifestement sous-évalué. Il doit proposer au locataire six mois avant le terme du contrat un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés

dans le voisinage pour des logements comparables (nouvel article 17-2 II de la loi du 6 juillet 1989).

De plus, l'article 4 du décret du 10 juin 2015 précise que « lorsque la détermination du montant d'un loyer manifestement sous-évalué est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, ces références sont jointes au contrat.

*Les références doivent porter non seulement sur des baux conclus récemment, mais également sur des baux conclus depuis plus de trois ans ».*

Pour cela, le bailleur propose au locataire, **au moins six mois avant le terme du contrat** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Ces logements doivent être situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

En vertu du décret n° 90-780 du 31 août 1990, les références à fournir par le bailleur en application de l'article 17-2 II de la loi du 6 juillet 1989 susvisée mentionnent au moins pour chaque logement loué :

- a) Le nom de la rue et la dizaine de numéros où se situe l'immeuble ;
- b) Le type d'habitat, individuel ou collectif, et l'époque de construction de l'immeuble ;
- c) L'étage du logement et la présence éventuelle d'un ascenseur ;
- d) La surface habitable du logement et le nombre de ses pièces principales ;
- e) L'existence éventuelle d'annexes prises en compte pour le loyer ;
- f) L'état d'équipement du logement : notamment, w.-c. intérieur, salle d'eau, chauffage central ;

g) L'indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis plus ou moins de trois ans ;

h) Le montant du loyer mensuel hors charges effectivement exigé ;

i) L'année de constatation des éléments constitutifs de la référence.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation. À défaut d'accord constaté devant la commission, le bailleur pourra saisir le Tribunal d'instance avant le terme du contrat. En l'absence de saisine du tribunal, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer.

## 2 – LE BIEN EST SITUÉ DANS UNE ZONE DE TENSION LOCATIVE

Il nous faut examiner les deux hypothèses : logement vacant ou renouvellement du bail.

### ■ Conclusion d'un nouveau bail (logement vacant)

La fixation du loyer va dépendre de deux mécanismes qui peuvent se cumuler.

#### A. LE BLOCAGE DES LOYERS (ART 18 LOI 6 JUILLET 1989)

Depuis le mois de juillet 2012, un décret est pris annuellement afin de fixer le montant maximum d'évolution des loyers des baux des logements situés dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants. Le décret n° 2015-931 du 29 juillet 2015, publié au Journal officiel du 31 juillet 2015, fixe ainsi un montant maximum d'évolution des loyers des baux des logements situés dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants.

Le texte est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2015 et s'applique pendant une durée d'un an.

#### a) Le principe

En principe, **le loyer ne peut être supérieur à celui appliqué au précédent locataire.**

Le bailleur peut simplement augmenter le loyer en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (ci-après « IRL ») si elle n'a pas été appliquée au cours des douze derniers mois. Le contrat de bail doit obligatoirement mentionner le loyer appliqué au précédent locataire<sup>4</sup>.

4- Décret n°2015-587 du 29 mai 2015 relatif au contrat type de bail.

## b) Les exceptions

Le loyer du nouveau contrat de location peut être réévalué dans les conditions et les limites suivantes :

- Si le logement a été inoccupé par un locataire depuis plus de dix-huit mois, le loyer peut être librement fixé dans les limites d'un éventuel plafonnement (voir B) ;

- Lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques légales de décence, portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises ;

- Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans les limites de l'évolution de l'IRL ;

- Le loyer relatif à un logement qui a fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer peut être librement réévalué.

En cas de litige entre les parties, la loi prévoit la saisine de la commission départementale de conciliation préalablement à la saisine du juge. Le délai de prescription de l'action est de trois ans.

**Le loyer qui serait fixé en vertu du principe ci-dessus énoncé ne peut excéder en tout état de cause le loyer de référence majoré tel que fixé par arrêté préfectoral (B). Le bailleur peut donc être contraint de baisser le loyer entre deux locations vacantes.**

## B. PLAFONNEMENT DU LOYER PAR RAPPORT À UN LOYER DE RÉFÉRENCE (ART 17 LOI DU 6 JUILLET 1989)

Cette seconde limite, issue de l'article 6-1 2° de la loi du 24 mars 2014 et du décret d'application du 10 juin 2015, s'applique uniquement pour l'instant **sur le territoire de la**

**Ville de Paris** et concerne les nouveaux baux conclus depuis le 1<sup>er</sup> août 2015.

### a) Le principe

Dans les zones de tension locative, le préfet fixe annuellement un loyer de référence, qui correspond à un loyer médian de marché par zone géographique et catégorie de logement. Cette fixation se fait selon les conclusions rendues par l'observatoire des loyers.

Les caractéristiques à prendre en compte pour fixer le loyer maximum de chaque catégorie de logement (par secteur géographique ayant les mêmes niveaux de loyers) sont le type de location, meublée ou non meublée, le nombre de pièces principales au sens de l'article R.111-1-1 du Code de la construction de l'habitation et l'époque de construction<sup>5</sup>.

L'arrêté préfectoral fixe, à partir de ce loyer médian, un loyer de référence majoré (+ 20%) et un loyer de référence minoré (- 30%).

Concernant le Ville de Paris, l'observatoire des loyers a été agréé en décembre 2014, il se nomme OLAP<sup>6</sup>. Un arrêté préfectoral a été pris le 26 juin 2015 fixant un loyer de référence pour plus de quatre-vingts quartiers de Paris, regroupés en quatorze zones, et pour seize types de biens, selon le nombre de pièces (studio, deux, trois, quatre pièces et plus) et quatre époques de construction<sup>7</sup>.

**Pour tous les contrats de baux signés à compter du 1<sup>er</sup> août 2015 pour un bien situé sur le territoire de la Ville de Paris, le loyer est fixé dans la limite du loyer de référence majoré.**

### b) Exception

Lorsque le logement présente certaines caractéristiques de localisation ou de confort, le bailleur a la possibilité de fixer un loyer supérieur en appliquant **un complément de loyer**. Il ne peut être appliqué que sur le loyer de référence majoré. Selon l'article 3 du décret n°2015-650 du 10 juin 2015, un complément de loyer peut être appliqué lorsque les caractéristiques du logement réunissent les conditions suivantes :

1° Elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au 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, prévues respectivement par les articles 23 et 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

“

Pour un bien situé sur le territoire de la Ville de Paris, le loyer est fixé dans la limite du loyer de référence majoré.

”

Il est difficile de donner une liste exhaustive des hypothèses qui pourront donner lieu à un complément de loyer.

À titre d'exemple, et sous réserve de l'appréciation souveraine des juges, pourraient justifier d'un complément

de loyer :

- une grande hauteur sous plafond (si les autres logements voisins n'en ont pas),
- une vue exceptionnelle,
- des équipements mobiliers de luxe ou qui ne figurent pas sur la liste obligatoire des meubles des locations meublées<sup>8</sup>...
- un aménagement intérieur spécifique par rapport aux logements voisins (mezzanine, duplex...)

Mais attention, s'il y a des équipements exceptionnels communs (gardiennage 24h/24h avec voiturier, piscine collective...), ces derniers ne pourront être pris en compte dans ce complément de loyer si le règlement de ces services fait déjà partie des charges récupérables. De la même façon, une terrasse ou un balcon sont des éléments qui sont le plus souvent déjà pris en compte dans les millièmes de copropriété qui servent à répartir les charges entre occupants ; ils doivent donc constituer de véritables éléments de confort qui se démarquent de ce qui existe dans l'immeuble ou les immeubles voisins : terrasse privative aménagée sur toiture ou balcon transformé en véranda par le propriétaire par exemple.

5- article 2, 1° du décret n°2015-650 du 10 juin 2015.

6- À Lille, c'est l'Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil) du Nord qui a été agréée en mars 2015 par le ministère du Logement en tant qu'observatoire local. La collecte des données nécessaires à la définition des différentes catégories de logements est en cours afin de permettre la publication de l'arrêté préfectoral. À terme, les vingt-huit agglomérations des zones tendues seront dotées d'observatoire de loyers permettant la fixation d'un loyer de référence.

7- Le site <https://www.referidf.com/> permet d'accéder à l'ensemble des loyers de référence par une carte interactive.

8- Le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 liste ces éléments obligatoires de mobilier en onze points : literie comprenant couette et couverture, dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher, plaques de cuisson, four ou four à micro-ondes, réfrigérateur et congélateur, vaisselles nécessaires à la prise des repas, ustensiles de cuisine, etc.

Si le logement comporte un nombre de pièces qui dépasse celui prévu par l'arrêté préfectoral<sup>9</sup>, c'est un élément de confort supplémentaire qui pourrait justifier d'un complément de loyer, sous réserve bien évidemment de l'appréciation souveraine des juges du fond.

Il ne fait pas de doute que le contentieux va se concentrer principalement sur ce complément de loyer. Les caractéristiques qui ont justifié d'un complément de loyer doivent d'ailleurs figurer au bail.

### c) Les recours

Une action en diminution de loyer peut être engagée par le locataire si le loyer de base prévu dans le contrat est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du contrat (article 17, II, A de la loi du 6 juillet 1989). Le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation ou directement le tribunal d'instance. Le délai pour agir est de trois ans.

Le recours d'un locataire contre le complément de loyer, conformément à l'article 17 II. B de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, est possible dans un délai de trois mois à compter de la signature du bail.

En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort justifiant le complément de loyer par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois 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 en diminution du complément de loyer.

Le loyer résultant de la conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

### ■ Renouvellement du bail

Conformément à l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, les baux d'habitation peuvent se reconduire tacitement si aucune des parties ne se manifeste au terme du bail. Le bail se poursuit alors aux conditions antérieures.

On parle de « renouvellement de bail » lorsqu'une des parties souhaite modifier le bail initial et notamment le loyer. Avant la parution de la loi ALUR, l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989 permettait simplement au bailleur de proposer un renouvellement du

bail avec une augmentation de loyer lorsqu'il était sous-évalué. La loi ALUR a complété ce dispositif pour les logements situés en zone tendue (B). L'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 prévoyait également que le bail renouvelé est soumis au blocage des loyers en zone tendue. Il a été quelque peu modifié (A).

“  
Le recours d'un locataire contre le complément de loyer est possible dans un délai de trois mois.  
”

### A. BLOCAGE DES LOYERS (ART 18)

En vertu du décret n° 2015-931 du 29 juillet 2015 précité, lors du renouvellement d'un contrat de location d'un bien situé en « zone tendue », si le loyer est manifestement sous-évalué, la hausse de loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement ne peut excéder la plus élevée des deux limites suivantes : 1° La moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le loyer appliqué avant le renouvellement du contrat de location, révisé dans les limites prévues au I de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée ;

2° Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

La demande de réévaluation du loyer suit les mêmes règles que celles exposés dans notre première partie (I. Le bien n'est pas situé dans une zone de tension locative).

En vertu de l'article 9 du décret n° 2015-931

du 29 juillet 2015, ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la réévaluation du loyer est soumise aux dispositions du I de l'article 17-2 de la même loi, (dès lors qu'un arrêté préfectoral a fixé un loyer de référence).

### B. LE PLAFONNEMENT DU LOYER PAR RAPPORT À UN LOYER DE RÉFÉRENCE (ART 17-2 I)

#### a) Principe et application dans le temps

Lorsque le bail arrive échéance, la loi ALUR a prévu un nouveau mécanisme qui permet au bailleur de réévaluer le loyer actuel ou au locataire de demander une baisse de son loyer surévalué (article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989). Ce mécanisme ne s'applique pour l'instant qu'à la Ville de Paris et concerne les baux qui se renouvellent après le 1<sup>er</sup> août 2015.

Se posait la question de l'application dans le temps de cette disposition. Un locataire ou un bailleur peut-il invoquer les nouvelles dispositions pour un bail conclu antérieurement à la loi ALUR ? Les dispositions transitoires de loi du 24 mars 2014 n'étant pas claire sur le sujet, la loi pour la croissance l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi Macron » (loi n°2015-990 du 6 août 2015) a précisé que :

- pour les logements vides, les dispositions relatives à l'encadrement des loyers (art. 17 et 17-2) ne s'appliquent qu'aux nouveaux baux et aux baux faisant l'objet d'un renouvellement.

- Pour les logements meublés, les dispositions relatives à l'encadrement des loyers (art. 25-9, I) ne s'appliquent qu'aux nouveaux baux et aux baux faisant l'objet d'un renouvellement.

“  
Les nouvelles dispositions vont s'appliquer à tous les baux qui vont arriver à terme, même conclus antérieurement à la loi ALUR.  
”

On peut en déduire que les nouvelles dispositions vont s'appliquer à tous les baux qui vont arriver à terme, même conclus antérieurement à la loi ALUR. Les parties devront néanmoins être vigilantes afin d'agir dans les temps pour demander un renouvellement de leur bail car les dispositions ne s'appliqueront pas si le bail se reconduit tacitement.

#### b) Mise en œuvre

Pour rappel, ces actions ne sont possibles que pour les baux qui viennent en renouvellement depuis le 1<sup>er</sup> août 2015. En pratique,

9- À Paris, le nombre de pièces pour fixer le loyer de référence s'est arrêté à six pièces.

du fait des délais à respecter, le dispositif ne sera applicable qu'aux baux qui se renouvelleront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

- Les actions en diminution de loyer demandées par le locataire :

Le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer, est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur. Il doit faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du contrat, dans les conditions de forme prévues pour le congé (article 15 de la loi du 6 juillet 1989).

La notification de la proposition d'un nouveau loyer doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17-2, I et mentionner le nouveau montant du loyer proposé, ainsi que le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

En cas de refus ou d'absence de réponse du bailleur quatre mois avant le terme du bail, le locataire peut saisir la commission de conciliation. Si la tentative de conciliation débouche sur un désaccord, le locataire peut aussi saisir le tribunal d'instance avant le terme du contrat. Si le locataire ne saisit pas le tribunal, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer.

- Les actions en augmentation de loyer demandées par le bailleur :

Le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré fixé par l'arrêté préfectoral. S'il engage cette action, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat. Cette proposition doit parvenir au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée

avec demande d'avis de réception. Le loyer proposé ne peut être qu'**inférieur ou égal au loyer de référence minoré en vigueur**. Le bailleur ne peut ainsi proposer un loyer majoré augmenté d'un complément de loyer.

Si le locataire refuse cette proposition ou n'y répond pas quatre mois avant le terme du contrat, le bailleur pourra saisir la Commission de conciliation. Le preneur peut contester l'action en réévaluation de loyer, il doit alors fournir au moins trois références de loyers (six dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants, listées en annexe du décret du 2 octobre 1987, modifié par l'article 5 du décret du 10 juin 2015). Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. A défaut d'accord constaté par

la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. À défaut de saisine du tribunal, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer.

La hausse de loyer fixé d'un commun accord ou décidée par le juge s'applique par tiers ou par sixième annuel selon la durée du contrat de location. Elle s'applique par sixième annuel si la hausse de loyer est supérieure à 10 %.

Conclusion :

Pour certains auteurs, ces dispositions complexes pourraient conduire à la raréfaction des logements locatifs dans les zones tendues au profit de l'augmentation du marché des logements mis en vente. Ces textes traduisent aussi le permanent dilemme du législateur : aider la personne et les familles à assumer les loyers du marché ou imposer aux propriétaires et opérateurs immobiliers

de supporter la charge sociale. La volonté sous-jacente des pouvoirs publics est également de freiner la forte évolution des prix de vente des trente dernières années : le bien immobilier étant moins rentable au niveau de son exploitation, son prix de cession devrait alors baisser. Concernant les investisseurs, toute la difficulté pour les pouvoirs publics est de déterminer le seuil au-delà duquel l'effet négatif l'emporte sur les effets bienfaisants d'une réforme. Le phénomène existe aussi pour les baux commerciaux très régulés depuis notamment la loi Pinel. La régulation peut être légitime si elle ne remet pas en cause de manière trop brutale des équilibres, parfois fragiles mais bien établis.

**CE QU'IL FAUT RETENIR**

Le loyer d'un nouveau bail d'habitation ou d'un bail renouvelé (nu ou meublé) est librement fixé si le bien n'est pas situé en zone tendue.

En zone tendue, le loyer applicable lors d'un nouveau bail ou d'un renouvellement est encadré.

À Paris, des règles supplémentaires s'appliquent depuis le 1<sup>er</sup> août 2015. En cas de changement de locataire, si le loyer du précédent locataire est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur, le nouveau loyer ne peut dépasser le montant du loyer de référence majoré. Le loyer d'un nouveau bail doit respecter la limite du loyer de référence majoré applicable à son secteur ; il peut être complété d'un complément de loyer dans certaines conditions.

Sur Paris, pour les baux conclus antérieurement au 1<sup>er</sup> août 2015 et qui arriveront à terme en 2016, 2017 ou 2018, les locataires pourront renégocier leur loyer à la baisse si ce dernier dépasse le loyer de référence majoré. Les bailleurs pourront également renégocier le loyer s'il est plus bas que le loyer de référence minoré.

“  
Ces dispositions complexes  
pourraient conduire à la raréfaction  
des logements locatifs  
dans les zones tendues.  
”



# VIREMENT PAIEMENT NOTAIRE

## INFO NOTARIAT

CHEUVREUX Notaires vous informe que toutes les sommes supérieures à 10 000 € (paiements effectués ou reçus par un notaire) doivent dorénavant faire l'objet d'un virement. Cette obligation concerne l'ensemble des notaires de France (article L.116-6-1 du Code monétaire et financier issu de la loi n°2011-331 du 28 mars 2011).