Image not found or type unknown

l'encadrement des loyers en bail d'habitation

Fiche pratique publié le **02/02/2023**, vu **2421 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

En matière de baux d'habitation, la fixation du loyer est soumise à des règles strictes et d'ordre public, régies par les article 17, 17-1, 17-2 et 18 de la loi du 6 juillet 1989.

En matière de baux d'habitation, la fixation du loyer est soumise à des règles strictes et d'ordre public, régies par les article 17, 17-1, 17-2 et 18 de la loi du 6 juillet 1989.

La liberté du loyer est relative puisque la loi ALUR du 24 mars 2014 a fixé un encadrement.

Le dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers vise à limiter l'évolution du loyer d'un logement au moment de sa remise en location ou lors du renouvellement du bail.

Cela signifie que lorsque prend fin une location et qu'un nouveau bail est conclu, le nouveau loyer ne pourra pas dépasser celui payé par l'ancien locataire (en cas de nouvelle remise en location) ou celui stipulé dans le précédent contrat de bail (en cas de renouvellement du bail).

1/ la détermination du loyer initial

L'encadrement du loyer initial dans les « zones tendues », délimitées par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013, s'applique à PARIS.

Les zones tendues sont les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où la demande de logement est souvent supérieure à l'offre

L'encadrement est subordonné à la parution d'arrêtés préfectoraux fixant chaque année, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique .

Le représentant de l'Etat dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, 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.

Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence.

Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %.

Ces loyers, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, sont déterminés en fonction du marché locatif observé par l'OLAP et déclinés par secteurs géographiques (regroupant un ou plusieurs quartiers) et par catégories de logement (nombre de pièces, nu/meublé et époque de construction du bâtiment).

Le loyer du bail initial est plafonné au loyer de référence majoré : il ne peut dépasser de plus de 20 % le loyer de référence.

Selon l'article 140-III, A de la loi du 23 novembre 2018, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite d'un plafond qui est constitué par le loyer de référence majoré. Le loyer

ne peut donc dépasser de plus de 20 % le loyer de référence, auquel cas le locataire pourrait agir en contestation.

II/ le complément de loyer

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

Il convient de se référer au Décret du 10 juin 2015 qui dispose que le complément de loyer peut être demandé si les caractéristiques permettant sa détermination sont réunies, à savoir :

- *« Elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement ;*
- *Elles sont déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ;*
- *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 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.

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf lorsqu'il s'agit d'un bail mobilité soumis au titre Ier ter de la même loi.

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

III/ l'action en diminution de loyer

Le contrat de location doit préciser le loyer de référence et le loyer de référence majoré.

À défaut, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail.

Si le bailleur ne répond pas dans le délai d'un mois ou s'il refuse de mentionner ces indications, le locataire peut saisir, dans le délai de 3 mois à compter de la mise en demeure, la juridiction

Copyright © 2024 Legavox.fr - Tous droits réservés

compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

À Paris, le bailleur ne peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré, sauf à se prévaloir d'un dépassement de loyer.

La loi impose cependant que ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant soient mentionnés au bail.

Faute de mention en ce sens dans le bail, le bailleur est condamné à la restitution d'un trop perçu de loyer, outre une amende administrative.

TJ Paris, pôle civ. de prox., 9 nov. 2020, n° 11-20-006260

Ainsi, le propriétaire qui ne respecterait pas les plafonds, s'expose à une action en diminution de loyer et à un remboursement de trop perçu.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés