Baux soumis à la loi de 1948 : dans quels cas et comment le bailleur peut-il donner congé ?

Description

La loi 1948, juridiquement connue sous la [loi n°48-1360 du 1er septembre 1948](#), est entrée en vigueur afin de pallier la crise du logement provoquée par la Seconde Guerre mondiale.

Cette loi a pour but d'offrir un régime très protecteur au locataire titulaire d'un contrat de location, que le bail soit à usage d'habitation ou à usage professionnel. En effet, si le logement est éligible à cette loi, le locataire bénéficie d'un loyer peu élevé et d'un droit au maintien dans les lieux au terme du bail.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèles de contrats de location](#)

Quel est le champ d'application de la loi de 1948 ?

Aujourd'hui, la loi du 1er septembre 1948 dispose d'un champ d'application **réduit**.

En effet, pour en bénéficier, le logement doit remplir, cumulativement, les conditions suivantes :

- Il doit avoir été construit avant le 1er septembre 1948 ;
- Le locataire doit être entré dans le logement avant le 23 décembre 1986 ;
- Il doit se situer dans certaines communes de plus de 10 000 habitants ou à proximité de celles-ci.

Attention : un logement vacant depuis le 23 septembre 1986 et ensuite reloué n'est plus soumis à la loi du 1er septembre 1948. De ce fait, le champ d'application de cette loi est de plus en plus restreint.

Les logements situés dans une zone ci-après pourront alors bénéficier de l'application de la loi du 1er septembre 1948 :

- A Paris ou dans un rayon de 50km ;

- Dans une commune de plus de 4 000 habitants ;
- Dans une commune de 4 000 habitants maximum dont la population totale s'est accrue d'au moins 5% selon les recensements généraux.

Quels sont les logements soumis à cette loi ?

Au-delà du champ d'applicabilité de la loi, les logements concernés sont classés dans des catégories en fonction de leurs **équipements** et de leur niveau de confort.

En effet, les catégories de logements éligibles sont ceux des catégories : II A, II B, II C, III A, III B, IV. Et pour les logements de catégories IV, le bailleur pourra être amené à réaliser des travaux de **mise en conformité**.

Bon à savoir : la répartition des logements en différentes catégories permet au bailleur de définir le montant maximum qu'il pourra demander à ses locataires au titre du loyer. Ce classement s'effectue par logements et non par immeubles. De ce fait, dans un même immeuble, il peut y avoir des logements de différentes catégories.

Voici, un tableau récapitulatif de la catégorie d'un logement en fonction de ses caractéristiques.

Catégorie du logement	Caractéristiques du logement
II A	Situé dans une construction en matériaux de très bonne qualité ; Avec WC particulier, une salle de bains et du chauffage central.
II B	Situé dans une construction en matériaux de bonne qualité, souvent dépourvue d'ascenseur.
II C	Situé dans une construction en matériaux de bonne qualité mais d'aspect ordinaire, et habituellement dépourvue d'ascenseur ; Comprenant rarement plus de 4 pièces principales.
III A	Situé dans une construction en matériaux de qualité médiocre, mais avec une isolation phonique et thermique satisfaisante.
III B	Situé dans une construction de qualité médiocre, avec certains vices (humidité, isolations phoniques et thermiques très insuffisantes).
IV	Situé dans une construction en matériaux défectueux ou dans un immeuble dépourvu de tout équipement (aucun WC dans le logement, ni dans l'immeuble).

Attention : aujourd'hui, puisque les logements de catégorie I sont considérés de qualité exceptionnelle, ils ne sont plus soumis aux dispositions de la loi de 1948.

Quelles sont les règles applicables au bail régi par la loi de 1948 ?

Puisque la loi du 1er septembre 1948 propose un régime favorable pour le bail portant sur les logements éligibles, les règles sont relativement souples et protectrices pour le locataire.

Le contenu et la forme du bail

Le bail soumis à la loi de 1948 n'est pas obligatoirement conclu par écrit. Légalement, pour ce type de bail, le [bail verbal](#) est légalement valable.

De plus, le contenu du bail n'est pas légalement défini par la loi. En d'autres termes, il n'y a pas de mention obligatoire à indiquer.

De ce fait, pour encadrer ce contrat, il est tout à fait possible de faire usage des dispositions de la [loi du 6 juillet 1989](#) relative au logement à usage d'habitation à titre de résidence principale.

Zoom : face à un logement soumis à la loi du 1er septembre 1948, il est possible de procéder à la résiliation du bail en respectant certaines conditions. C'est pourquoi, LegalPlace vous propose un [modèle de lettre de résiliation de bail](#). Celui-ci est facilement personnalisable grâce à un questionnaire, à remplir en ligne.

La durée du bail

Concernant la durée d'un bail régi par la loi du 1er septembre 1948, cette dernière reste silencieuse.

De ce fait, **aucune durée minimale** n'est imposée donc les parties sont libres de choisir la durée du contrat lors de sa signature.

A noter : contrairement à la [durée des baux d'habitation](#) réglementée par la loi du 6 juillet 1989, un bail loi 1948 à durée indéterminée est tout à fait envisageable.

Le droit au maintien

Une spécificité supplémentaire du bail régi par la loi 1948 en termes de protection du locataire réside dans le **droit au maintien** dans le logement lors de l'expiration du contrat de bail.

En effet, ce droit au maintien est valable tant que le propriétaire n'a pas signé un nouveau contrat de bail avec un autre locataire.

Bon à savoir : tant que le bailleur n'a pas retrouvé de locataire, ce droit au maintien est illimité dans le temps.

Toutefois, depuis l'entrée en vigueur de la [loi n°2006-872 du 13 juillet 2006](#), dite loi d'engagement national pour le logement (ENL), ce droit au maintien est largement restreint.

En effet, auparavant, lors du décès du locataire, le bail pouvait être poursuivi de plein droit par ces héritiers. Désormais, aujourd'hui, lors du décès du locataire, le bail est **automatiquement résilié**.

Cependant, malgré cette résiliation du bail, le droit au maintien dans les lieux est

transféré :

- Au conjoint ou au partenaire du défunt ;
- A ses enfants mineurs jusqu'à leur majorité, à ses ascendants et aux personnes handicapées qui vivent de façon effective avec lui depuis au moins 1 an avant son décès.

Attention : conformément à l'[article 4 alinéa 2 de la loi du 1er septembre 1948](#), ce droit au maintien dans les lieux n'est octroyé qu'aux occupants de bonne foi. Ces occupants sont ceux qui exécutent correctement leurs obligations. A l'inverse, le bailleur pourra s'opposer au maintien dans les lieux.

Comment augmenter le loyer d'un tel bail ?

Eu égard aux développements préalables, le bail loi 1948 est favorable au locataire et laisse une place importante à la liberté contractuelle.

De ce fait, l'augmentation du loyer dans le cadre d'un tel bail est **plafonnée**. En effet, que les augmentations soient annuelles ou ponctuelles, le montant du loyer après augmentation doit être inférieur au plafond réglementaire fixé chaque année selon la catégorie du logement et sa localisation.

Les plafonds sont fixés annuellement par un **décret** publié en juillet.

Comment résilier un bail soumis à la loi de 1948 ?

A l'instar des autres baux, il est possible de résilier un bail soumis à la loi de 1948. Selon que ce soit le locataire ou le bailleur à l'initiative de cette résiliation, les règles varient légèrement.

A l'initiative du locataire

Le locataire souhaitant quitter le logement doit **résilier le bail**.

A cette fin, il doit envoyer son congé au bailleur en respectant un [délai de préavis](#) :

- D'un mois si le logement est loué meublé ;
- De 3 mois si le logement est loué vide.

A l'initiative du bailleur

Au regard de conditions plus restrictives, le bailleur peut également résilier un bail régi par la loi de 1948.

En effet, le bailleur peut résilier le bail à l'**échéance du contrat**, sans que le locataire lui oppose son droit au maintien dans les lieux, pour 2 motifs seulement :

- Le congé pour reprise du logement afin d'y habiter ou loger des proches ;
- Le congé pour réaliser des travaux.

Toutefois, le bailleur doit respecter un délai de préavis avant l'échéance de **6 mois**.

Attention : en cas de congé pour reprise du logement, le propriétaire doit proposer une situation de relogement. Il en est exonéré s'il est propriétaire depuis plus de 10 ans du logement loué ou s'il est privé du logement qu'il occupe.

Quelle est la procédure pour sortir de l'encadrement de cette loi ?

Si le logement occupé et réglementé par la loi de 1948 et appartient à la catégorie II B ou II C, le bailleur peut proposer au locataire une sortie progressive de loi de 1948 en 4 étapes :

1. La notification du locataire ;
2. La réponse apportée par le locataire ;
3. La mise en place d'un bail de sortie progressive ;
4. L'échéance du bail de sortie progressive.

Etape n°1 : La notification du locataire

Le bailleur qui souhaite ne plus soumettre le bail de son locataire à la loi 1948 doit en informer expressément son locataire par **LRAR**.

A cette fin, grâce à cette lettre, il lui propose un **bail de sortie progressive**. Ladite lettre doit fixer un nouveau loyer dont le montant est déterminé selon les montants des loyers des logements aux alentours.

A noter : la justification de ce nouveau montant du loyer passe par la présence dans

la notification de 3 références minimum du montant des loyers voisins pour des logements comparables.

Etape n°2 : La réponse apportée par le locataire

Ensuite, à compter de la réception de la proposition du bailleur, le locataire dispose d'un délai de **2 mois** pour lui apporter une réponse.

En cas de désaccord, les parties peuvent saisir la Commission départementale de conciliation afin de trouver une solution amiable.

Si cela s'avère impossible, le juge des contentieux de la protection (JCP) pourra être saisi.

Etape n°3 : La mise en place d'un bail de sortie progressive

Dans l'hypothèse où le locataire a apporté une réponse positive à la proposition du bailleur et donc à l'application d'un bail de sortie progressive, il continue d'occuper et d'user normalement le logement.

La seule différence est que le nouveau loyer s'applique progressivement sur 8 ans.

Etape n°4 : L'échéance du bail de sortie progressive

Enfin, à l'issue des 8 ans du bail de sortie progressive, un nouveau contrat de bail est conclu entre les parties.

Toutefois, ce nouveau contrat de bail ne peut plus être soumis à la loi du 1er septembre 1948.

De ce fait, selon l'usage auquel le bien loué sera destiné, il sera réglementé par :

- La loi du 6 juillet 1989 si le logement loué est à usage d'habitation ;
- La [loi Pinel du 18 juin 2014](#) et le régime des baux commerciaux des [articles L.145-1 et suivants du code de commerce](#) si le local entre dans le champ d'application des [baux commerciaux](#) ;
- Le droit commun des contrats s'il s'agit d'un [bail professionnel](#).

Enfin, le **loyer** du nouveau contrat de bail est fixé selon les modalités et les dispositions de la loi applicable en fonction de l'usage du bien.

La procédure pour sortir de la loi 1948

- 1 Notification au locataire
- 2 Réponse du locataire
- 3 Mise en place d'un bail de sortie progressive
- 4 L'échéance du bail de sortie progressive

LegalPlace.

Quelle est l'issue du bail au décès d'un locataire ?

Face un bail soumis aux dispositions de la loi de 1948, les conséquences du décès du locataire ou de son abandon du logement varient selon que le logement reste habité ou devient vacant après le décès.

Le logement reste habité

A la mort d'un locataire, le bail loi 1948 est **immédiatement résilié**.

Cependant, il existe un droit au maintien dans les lieux sans limitation de durée pour :

- Le conjoint ou le partenaire de PACS du défunt ;
- Les enfants mineurs du défunt jusqu'à leur majorité, ses ascendants et les personnes handicapées à sa charge.

En cas de conflit entre plusieurs personnes se prévalant de ce droit, c'est le juge des contentieux de la protection (JCP) du tribunal judiciaire dont dépend le logement qui tranchera.

Le logement devient vacant

Enfin, lorsqu'à la mort du locataire le logement devient vacant, le contrat de bail est également automatiquement résilié.

Puisque le logement devient vacant, il **n'est plus éligible** à un bail réglementé par la loi du 1er septembre 1948.

A noter : si le locataire abandonne son logement, le bail est également automatiquement résilié. Si le logement devient vacant lors de cet abandon, il n'est plus soumis au régime de la loi du 1er septembre 1948.

FAQ

Quels sont les cas de reprise d'un logement soumis à la loi du 1er septembre 1948 ?

Il existe 3 grands cas de reprise :

- La reprise avec relogement du locataire : le propriétaire peut donner congé au locataire lorsqu'il souhaite récupérer le logement pour y habiter lui-même ou pour y loger un parent proche. Dans ce cas, il propose un logement de remplacement au locataire ;
- La reprise sans relogement du locataire : cette solution n'est possible pour le propriétaire que lorsque le logement est acquis depuis au moins 10 ans au moment de la reprise ;
- La reprise pour construire : la réalisation de certains travaux permet au propriétaire de récupérer le logement avec offre de relogement lorsqu'il a obtenu l'autorisation de détruire l'immeuble pour en construire un nouveau, d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements.

Comment sortir du cadre de la loi de 1948 ?

Le propriétaire qui souhaite sortir du cadre de la loi de 1948 doit le notifier au locataire en lui faisant une proposition de bail de sortie progressive, par lettre recommandée

avec accusé de réception ou acte d'huissier. Ensuite, il met en place le bail de sortie progressive et au terme de ce bail, un nouveau contrat de bail est conclu.

Pourquoi la loi du 1er septembre 1948 a-t-elle été promulguée ?

A la fin de la Seconde Guerre mondiale, donc dans un contexte de crise du logement, le législateur a tout mis en œuvre afin de garantir des logements. A cette fin, les logements éligibles bénéficient d'un loyer bas, et les locataires, d'un droit au maintien dans les lieux.