

Loyer supérieur au loyer de référence majoré dans un bail d'habitation

Description

Le loyer de référence majoré, créé par la [loi ELAN du 23 novembre 2018](#), instaure à titre expérimental, un dispositif permettant un encadrement des loyers dans des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un important déséquilibre entre l'offre et la demande de logement.

Ainsi dans ces zones, le loyer de référence majoré est donc être envisagé comme la valeur maximale de loyer au mètre carré, fixé par arrêté préfectoral.

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 !

[Modèle de bail](#)

Qu'est-ce qu'est le loyer de référence majoré ?

Le loyer de référence majoré s'inscrit dans la continuité de la [loi ALUR](#) sur les notions d'encadrement des loyers qui avait pour but de réguler les loyers dans les zones géographiques où le marché locatif est tendu, telles que Paris.

Toutefois, ce dispositif a été invalidé par décision de justice.

Donc, intervient ensuite la loi ELAN de 2018 venant **encadrer le montant du loyer sur la base de loyers de référence** : minoré et majoré, sur une période expérimentale de 5 ans.

Ce dispositif s'applique dans les zones tendues, c'est-à-dire dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement.

Les agglomérations volontaires peuvent également mettre en place ce dispositif expérimental d'encadrement des loyers.

Généralement, le loyer de référence majoré est calculé par majoration du loyer de référence et **ne peut pas être fixé à un montant supérieur à 20% du loyer de référence**.

Attention : à partir du 1er janvier 2022, les professionnels de l'immobilier doivent indiquer le loyer maximum ainsi que le loyer de référence pour le bien proposé à la location dans les zones concernées par l'encadrement de loyers, conformément à l'[arrêté du 26 janvier 2022](#).

A quels logements s'applique le loyer de référence majoré ?

Ce dispositif de loyer de référence majoré s'applique aussi bien aux [locations vides](#) ou aux [contrats de location meublées](#), **à usage d'habitation principale** ou en vertu d'un bail mixte (c'est-à-dire pour un usage d'habitation et professionnel).

Le dispositif s'applique également aux logements loués en vertu d'un [bail mobilité](#).

En revanche, cet encadrement ne s'applique pas aux baux sur les logements suivants :

- Les logements sociaux : tels que les HLM, les logements conventionnés APL et ANAH) ;
- Les logements soumis à la loi de 1948 ;
- Les logements soumis à des baux de locations saisonnières.

Bon à savoir : cela s'applique pour les premières locations (y compris les colocations) et lors du renouvellement des baux.

Les logements concernés par le loyer majoré



Logements concernés

- 1 Logements vides et meublés
- 2 Usage d'habitation principale
- 3 Bail mixte



Logements exclus

- 1 Logements sociaux
- 2 Logements soumis à la loi de 1948
- 3 Locations saisonnières

LegalPlace.

Comment calculer ce loyer ?

Le loyer de référence majoré est **calculé à partir du loyer de référence**.

Ensuite, le loyer de référence est déterminé selon différents critères liés au logement à savoir :

- La situation géographique du logement : par exemple en centre ville, à proximité des grands axes, des transports, etc. ;
- La type de location : à savoir un logement vide ou meublé car le loyer pour un logement meublé est généralement plus cher que pour un logement vide ;
- Le nombre de pièces et la superficie du logement ;
- La date de construction du logement ou de l'immeuble.

Ces données sont ensuite collectées par l'observatoire local des loyers du territoire, qui participe par conséquent à la détermination du loyer de référence par le préfet.

Ensuite, et conformément à la loi ELAN susvisée une fois le montant du loyer de référence médian déterminé, celui du loyer de référence majoré **ne peut pas être supérieur à 20% du loyer de référence médian**.

Bon à savoir : quant à lui le loyer de référence minoré correspond au loyer de

référence réduit de 30%.

Où s'applique le loyer de référence majoré ?

Lorsque l'on parle de loyer de référence majoré, il existe 2 situations d'encadrement des loyers à distinguer ;

- Les zones géographiques dites “zones tendue” ;
- Les règles spécifiques à appliquer à d'autres villes.

Zone tendue

Dans les zones géographiques dites “tendues”, lors de la 1ere mise en location du logement, **le propriétaire fixe librement le montant du loyer.**

Ensuite, le renouvellement est possible à condition que cela soit inscrit dans le contrat de bail.

Dans ce cas, et si le loyer est sous évalué en comparaison du prix du marché , le loyer peut être augmenté lors du renouvellement, en respectant certaines conditions.

Attention : en effet, depuis le 24 août 2022, si le logement est énergiquement classé F ou G sur le DPE, alors il est interdit de l'augmenter y compris si celui-ci est sous évalué.

Autres villes

Au-delà des zones tendues, dans des grandes métropoles françaises, le loyer est **plafonné au loyer de référence majoré.**

Elles sont également assujetties aux complément de loyer et au [loyer de référence minoré](#).

Ainsi, les bailleurs doivent déterminer comme valeur applicable, une valeur située entre le loyer de référence minoré, et le loyer de référence majoré, sans jamais excéder celui-ci.

Les villes concernées sont les suivantes :

- Paris : pour les baux signés ou renouvelés depuis le 1er juillet 2019 ;
- Bordeaux : pour les baux signés ou renouvelés depuis le 15 juillet 2022 ;

- L'est Ensemble à savoir, Bagnolet, Bobigny, Bondy, le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville: pour les baux signés ou renouvelés depuis le 1er décembre 2021 ;
- [Lille](#), Hellemmes et Lomme : pour les baux signés ou renouvelés depuis mars 2022 ;
- Lyon et Villeurbanne : pour les baux signés ou renouvelés depuis le 1er novembre 2021 ;
- Montpellier : pour les baux signés ou renouvelés depuis le 1er juillet 2022 ;
- La plaine commune à savoir, Aubervilliers, La Courneuve, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse : pour les baux signés ou renouvelés depuis le 1er juin 2021.

Dans les villes susvisées, le bail doit impérativement mentionner les éléments suivants :

- Le loyer de base : c'est-à-dire le montant du loyer hors charges et hors complément de loyer ;
- Le loyer de référence ainsi que le loyer de référence majoré correspondant au logement et en vigueur lors de la signature du contrat de bail.

Ainsi, **le loyer de base ne doit pas excéder le loyer de référence majoré** lors de la conclusion du bail et lors du renouvellement.

Zoom : Il est conseillé de faire appel à un professionnel afin de disposer d'un contrat conforme aux réglementations en vigueur. Ainsi, LegalPlace met à votre disposition [un modèle de contrat de bail](#). Celui-ci est facilement personnalisable et s'adapte à votre situation, grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Quelle est la différence entre le loyer de référence majoré et le complément de loyer ?

Le loyer de référence et le complément de loyer sont 2 notions différentes.

Effectivement, [le complément de loyer](#) permet de louer à un prix supérieur au loyer de référence majoré, **dans certaines situations exceptionnelles**.

Cette exception au principe est encadrée par [l'article 3 du décret du 10 Juin 2015](#). e

En effet, le législateur prévoit qu'un complément de loyer peut être applicable lorsque le **logement présente des caractéristiques particulières de localisation et de confort** qui :

- N'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement;
- Sont déterminantes pour la fixation du loyer, notamment en comparaison avec d'autres logements de la même zone;
- Ne donnent pas lieu à récupération par le bailleur au titre de charges.

En règle générale, les critères ci-dessous sont pris en compte pour l'application d'un complément de loyer :

- La présence d'une grande terrasse ou d'un jardin ;
- Une hauteur de plafond de 3,3 mètres ;
- Des équipements luxueux ;
- Une vue directe et exceptionnelle sur un monument.

Attention : le propriétaire doit obligatoirement mentionner dans le contrat, le montant du complément de loyer appliqué, et les caractéristiques du logement justifiant ce complément. Si le dépassement n'est pas justifié, il s'expose à des sanctions.

En revanche, si le logement possède une des caractéristiques ci-après **il est impossible d'appliquer un complément de loyer** :

- Des sanitaires sur le palier ;
- Des signes d'humidité sur les murs et des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur ;
- Un DPE de classe F ou G ;
- Des fenêtres laissant passer anormalement l'air ;
- Un vis à vis de moins de 10 mètres ;
- Des problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois ;
- Un système électrique dégradé ;
- Une mauvaise exposition de la pièce principale.

Que se passe-t'il lors du renouvellement du bail ?

Le loyer de référence majoré est applicable dans les zones concernées dès que le loyer de référence médian est connu.

Il s'applique lors d'une première mise en location et lors du renouvellement du bail, et en cas de relocation.

En revanche, le dispositif ne peut donc pas s'appliquer pour les contrats en cours, ou pour ceux qui ont fait l'objet d'une reconduction tacite.

Quelles sont les sanctions en cas de dépassement ?

Dans le cas où, le loyer de base excède le loyer de référence majoré alors le locataire peut solliciter une réduction de loyer en saisissant la commission départementale de conciliation au maximum dans les 3 ans qui suivent la conclusion du bail.

Ensuite, et si besoin, une **action en diminution du loyer** être engagée.

De plus, coté bailleur en cas de dépassement, des sanctions fixées par le [décret N°2019-437 du 13 Mai 2019](#), seront applicables.

Si le propriétaire ne se met pas en conformité dans le délai indiqué, il s'expose à une amende dont le montant varie entre 5 000 et 15 000 € (s'il s'agit d'une personne morale).

A noter : pour la ville de Paris il est possible de signaler un dépassement de loyer directement sur le site de la ville de Paris dans les délais pour agir en justice, à savoir 3 ans à compter de la signature du bail qui fera instruire le dossier par la préfecture.

En revanche, dans les zones qui ne sont pas concernées par l'encadrement des loyers, le propriétaire est libre de fixer le montant du loyer de son choix.

FAQ

Comment calculer le montant du loyer de référence plafonné ?

Conformément à la loi ELAN, le loyer de référence majoré est calculé à partir du loyer de référence médian en ajoutant 20%.

Quand appliquer le loyer de référence minoré ?

Le loyer de référence minoré, égal à 30% en dessous du loyer de référence médian, peut être appliqué dans les zones concernées par l'encadrement des loyers à la suite d'une action en réduction.

Peut-on augmenter le loyer rétroactivement ?

Non, la révision de loyer en vertu d'une clause de révision annuelle, ne peut s'effectuer rétroactivement. En effet, la révision est faite à la date de la demande. Par conséquent, une fois le délai d'un an écoulé, le bénéfice de la révision du loyer est perdu pour le propriétaire.