Contrat de location en zone tendue : le loyer de référence minoré et son utilité

Description

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

Définition du loyer de référence minoré

Le loyer de référence minoré correspond au loyer de référence – 30% est une référence qui permet au bailleur (qui aurait par exemple signé un bail avant le 1er août 2015) d'intenter une action, dans le cadre du renouvellement du contrat de location, visant à obtenir une augmentation du loyer.

Pour rappel, la loi Alur du 24 mars 2014 ainsi que ses décrets d'application (modifiant la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation) ont mis en place un dispositif d'encadrement pour lesloyers en zone tendue en France, applicable dans certaines zones dites "zones tendues" réglementées dès lors par la loi Alur. C'est le cas par exemple à Lille.

Le régime des loyers dans un contrat de location, qu'il s'agisse d'un contrat de location non meublé (modèle bail vide) ou d'un contrat de location meublé (modèle bail meublé) diffère ainsi selon la zone géographique où le logement est situé.

Spécificité de la ville de Paris en tant que zone tendue pour le loyer de référence minoré

En ce qui concerne la ville de Paris, la réglementation va loin puisqu'en vertu d'un arrêté préfectoral, un loyer de référence est fixé et réévalué chaque année sur la base des données de de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).

Les baux d'habitation signés à compter du 1er août 2015 doivent prévoir des loyers qui n'excèdent pas le montant du loyer de référence majoré (qui correspond au loyer de référence + 20%).

Pour rappel, un bailleur ne peut pas, sauf motif légitime, refuser le renouvellement

© 2023 LEGALPLACE SAS

d’un bail d’habitation. Le dispositif prévu par la Alur et son application à Paris permet de ne pas désavantager le bailleur, contraint au renouvellement du contrat de location, lorsque le loyer est anormalement bas. Ce seuil d’anormalité correspond, du point de vue légal, au loyer de référence minoré.

Le bailleur pourra donc, si le loyer en vigueur est inférieur au loyer de référence minoré, demander une hausse de loyer pour le ramener au niveau du dernier loyer de référence minoré existant. A noter qu’en cas de congé (résiliation du contrat de location) un délai de préavis s’applique et selon le cas dans lequel on se situe.

Bon à savoir : Renseignez-vous également sur le loyer de référence majoré.

© 2023 LEGALPLACE SAS