L’encadrement des loyers du bail de location en zone tendue

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 !
Modèle de bail d’habitation

Qu’est ce que l’encadrement des loyers pour la résidence principale depuis la loi Alur ?

La loi ALUR en date du 24 mars 2014 et ses multiples décrets d’application ont profondément remanié la loi du 6 juillet 1989. Les modalités de fixation des loyers des baux d’habitations principales (contrat de location meublée et contrat de location non meublée) ont fait l’objet d’un important bouleversement.

Plusieurs dispositifs (I) se superposent entraînant une application de règles différentes selon le lieu de situation de l’immeuble (II).

I – Les différents dispositifs relatifs à l’encadrement des loyers

Aujourd’hui, il existe deux dispositifs différents d’encadrement des loyers que sont :

– d’une part, le dispositif de l’encadrement de l’évolution du montant du loyer (Art. 18 de la loi du 6 juillet 1989). Ce dernier a pour objet la relocation du bien[1] ou lors de son renouvellement[2] ;

– d’autre part, le dispositif de l’encadrement du niveau des loyers (Art. 17 et 17-2 de la loi du 6 juillet 1989) qui concerne la mise en location du bien[3].

En fonction de la localisation du bien concerné aucun de ces nouveaux dispositifs ne s’applique, seul le dispositif de l’encadrement de l’évolution du loyer (Art. 18 de la loi du 6 juillet 1989) s’applique ou, au contraire, les deux dispositifs se cumulent.

II – Les trois zones géographiques françaises et leurs dispositifs d’encadrement des loyers

© 2023 LEGALPLACE SAS

Chacun de ces régimes s'applique à une région géographiquement déterminée comme suit :

– Les « *zones très tendues* » à savoir Paris (intra-muros).

– Les « *zones tendues* » réglementées par la loi Alur à savoir les grandes agglomérations françaises[4] à savoir : 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.

– Les « *zones normales* » à savoir le reste de la France (ex : Limoges, Guéret, Cherbourg, Chantilly, etc)

Rappel : Ces dispositifs ne s'applique actuellement, en pratique, qu'à la ville de Paris et seront appliqués dans la commune de Lille a partir du 1er février 2017.

Zoom : sachez par ailleurs qu'il vous est possible de télécharger directement en ligne, un modèle de contrat de location élaboré par LegalPlace. Conçu par des professionnels, ce modèle est conforme à la législation en vigueur. Il vous suffit simplement de remplir un formulaire en ligne afin de disposer d'un contrat de location en bonne et due forme.

Le tableau ci-après a vocation à résumer les différents régimes d'encadrement des loyers en fonction de ces zones :

© 2023 LEGALPLACE SAS

	Loyer qui ne doit pas excéder le loyer de référence majoré	Le nouveau locataire ne doit pas payer plu loyer que l'ancien locataire sauf en cas de (voir ci-dessous) **NB** : Dans tous les cas, le loyer ne doit pa le loyer de référence majoré
Zones très tendues (PARIS)	Site : Reference Loyer	(Site : Reference Loyer)
Zones tendues	Fixation du loyer libre	Le nouveau locataire ne doit pas payer plu loyer que l'ancien locataire sauf en cas de (voir ci-dessous).

© 2023 LEGALPLACE SAS

Zones normales	Fixation du loyer libre	Fixation du loyer libre

© 2023 LEGALPLACE SAS

Exceptions à la règle de l'encadrement de l'évolution du montant du loyer (article 4 du décret n°2015-931 du 29 juillet 2015):

1er cas : Possibilité d'augmenter le loyer de 15 % TTC maximum du prix des travaux lorsque les travaux cumulent les conditions suivantes :

– Les travaux[5] réalisés doivent être des travaux d'amélioration[6] ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence (au sens de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989) ;

– Ils doivent avoir été réalisés dans le logement ou dans les parties communes[7] ;

– Ils doivent avoir été réalisés depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire ou, en cas de renouvellement, depuis le dernier renouvellement ;

– Le coût des travaux doit au moins être égal à la moitié de la dernière année de loyer.

2ème cas : Si le logement 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, le loyer peut être réévalué librement (sauf à Paris Intra-muros où il ne devra pas dépasser le loyer de référence majoré).

***

En conclusion, afin de déterminer le loyer à appliquer à un bien, il faut dans un premier temps être attentif au lieu de situation géographique du bien car les zones pourront varier au cours des années puis dans un deuxième temps appliquer le régime correspondant. le bailleur pourra demander une augmentation du loyer s'il correspond au loyer de référence minoré, le locataire pourra appliquer un loyer de référence majoré, et définir dans quel cas le bailleur peut appliquer un complément de loyer.

[1] Changement de locataire. [2] Toujours le même locataire mais le contrat est renouvelé. [3] Le bien n'a pas fait l'objet d'une location depuis plus de 18 mois. [4] L'agglomération comprend les villes limitrophes qui font partie de la communauté d'agglomération. Pour une liste exhaustive de ces villes, il est nécessaire de consulter le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013. [5] Sont exclus du dispositif, les travaux ayant donné lieu à une contribution pour le partage des économies de charges (Art. 23-1 de la loi du 6 juillet 1989). [6] Les travaux d'amélioration sont par exemple des travaux de

© 2023 LEGALPLACE SAS

carrelages, d’aménagement de coffrage d’élément dans la salle de bain mais encore l’installation d’un digicode, etc. Ne sont pas des travaux d’amélioration : travaux de ravalement des murs mitoyens, imperméabilisation des pignons, modification des espaces verts, la réfection de la toiture, le changement des tapis d’escalier, des travaux de peinture dans l’entrée de l’immeuble, etc. [7] Le coût des travaux d’amélioration et de mise en conformité en conformité portant sur les parties communes à prendre en compte est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement.

Bon à savoir : Renseignez-vous également sur la légalité du complément de loyer !

© 2023 LEGALPLACE SAS