



PATRIMOINE

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Quels encadrements des loyers ?

— PHILIPPE STEPHAN

Notaire à Lille, membre
du Groupe Monassier

La loi Alur du 24 mars 2014 a instauré dans les agglomérations dites « tendues », un encadrement du niveau des loyers tant à la mise en location qu'au renouvellement du bail. Cet encadrement des loyers s'applique aux logements loués nus ou meublés. Hors les zones tendues, le principe reste la liberté de fixation du montant du loyer (sous réserve de ne pas être soumis à un loyer maximum lorsqu'on a souscrit à un régime de faveur du type Pinel).

L'encadrement des loyers à Paris et à Lille

Sont concernées les mises en location depuis le 1^{er} août 2015 sur Paris et depuis le 1^{er} février 2017 sur Lille et ses communes associées d'Hellemmes et Lomme. Les renouvellements tacites des baux conclus avant ces dates ne sont pas concernés par le dispositif.

Un loyer plafond (loyer de référence, loyer de référence majoré de 20 % et loyer de référence minoré de 30 %) est déterminé par catégories de logements et secteurs géographiques. Les références sont exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable (consultable sur le site : www.encadrementdesloyers.gouv.fr).

Le bailleur doit donc fixer le loyer dans la limite du loyer de référence majoré.

Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base lorsque le logement présente des

caractéristiques de localisation et de confort le justifiant par comparaison avec les logements de même catégorie situés dans le même secteur géographique. Ces caractéristiques sont précisées par le décret du 10 juin 2015

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de bail. Si le bailleur ne respecte pas le loyer de référence, il s'expose à une action en diminution du loyer de la part du locataire.

L'encadrement dans toutes les zones tendues

Depuis la parution du décret du 29 juillet 2015 (articles 3 et 4), le bailleur ne doit à aucun moment accepter un « prix d'ami » au titre de la location sous peine d'y être tenu lors de la relocation !

En effet, le bailleur est tenu d'appliquer le même loyer et la réévaluation est plafonnée :

– en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) ;

– lorsque le montant du loyer est manifestement sous-évalué : à la moitié de la différence entre la moyenne des loyers de référence et le loyer du locataire en place. Par exemple : si le loyer était de 400 euros et que le loyer de marché est plutôt à 600 euros, le nouveau loyer qu'il pourra appliquer ne peut dépasser 500 euros.

– lorsque le bailleur a réalisé des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence pour un montant au moins égal à la

moitié de la dernière année de loyer : dans la limite de 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises. Par exemple, pour un loyer de 400 euros par mois, soit 4.800 euros par an, et des travaux d'amélioration pour au moins 2.400 euros TTC : le nouveau loyer pourra être fixé à +15 % du coût de ces travaux, soit 360 euros de plus par an, amenant ainsi le loyer à 5.160 euros par an, soit 430 euros par mois.

Enfin, le nouveau loyer peut être librement réévalué lorsque le bailleur a fait réaliser depuis moins de six mois des travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer. ■



J.-L. Vandevivere