



## Encadrement de l'évolution et du niveau des loyers dans les zones tendues

(Loi du 6.7.89 : art. 17, 17-2 et 18 modifiée par loi du 24.3.14 / Décrets n° 2015-650 du 10.6.15, n° 2016-1040 du 29.7.16, n° 2017-1198 du 27.7.17, n° 2018-549 du 28.6.18 et n° 2019-437 du 13.5.19)

La fixation du loyer lors de la mise en location d'un logement est en principe libre (loi du 6.7.89 : art. 17). Toutefois, dans les zones dites tendues, il existe un mécanisme d'encadrement de l'évolution des loyers (loi du 6.7.89 : art. 18) : l'augmentation de loyer, en cas de changement de locataire ou de renouvellement du bail, est ainsi restreinte.

À titre expérimental, dans certains territoires de ces zones tendues, un mécanisme d'encadrement du niveau des loyers peut également s'appliquer (loi ELAN du 23.11.18 : art. 139 et 140).

### Les deux mécanismes d'encadrement des loyers

- Encadrement de l'évolution du montant des loyers
- Expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers

### Champ d'application de l'encadrement des loyers

- Quelles sont les territoires concernés ?
- Quels sont les contrats de location concernés ?
- Entrée en vigueur

### A la mise en location du logement

- Fixation initiale du loyer
- Contestation du loyer
- Sanction en cas de non-respect de l'encadrement de loyer par le bailleur

### Au renouvellement du bail

- Zones d'encadrement de l'évolution du montant des loyers (loi du 6.7.89 : art. 17-2, art. 18 et décret du 28.6.18)
- Zones d'encadrement du niveau de loyer (publication des décrets délimitant le champ d'application et des arrêtés du préfet)

## Les deux mécanismes d'encadrement des loyers

### Encadrement de l'évolution du montant des loyers

(loi du 6.7.89 : art. 18)

Chaque année, dans les zones tendues, les modalités de l'évolution maximale des loyers des logements vacants et des baux renouvelés sont fixées par décret (loi du 6.7.89 : art. 18).

Pour les contrats conclus entre le 1er août 2018 et le 31 juillet 2019, l'évolution des loyers est plafonnée à celle de l'IRL (indice de révision des loyers publié par l'INSEE) dans les agglomérations concernées pour les logements à leur relocation et au moment du renouvellement du bail (décret n° 2017-1198 du 27.7.17, modifié par décret n° 2018-549 du 28.6.18).

## Expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers

La loi ELAN instaure un encadrement du niveau des loyers, fondé sur les valeurs des loyers observées à l'échelle locale, à titre expérimental et pour une durée de cinq ans.

Dans les territoires concernés (définis par décret) (cf. § Champ d'application de l'encadrement des loyers), sur la base des données observées, le préfet fixe par arrêté des loyers de référence. Il s'agit du :

- loyer médian, dit loyer de référence ;
- loyer de référence majoré, qui correspond au loyer médian majoré de 20 % ;
- loyer de référence minoré, qui correspond au loyer médian minoré de 30 %.

Ces loyers de référence sont exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.

Pour les locations meublées : une majoration unitaire par mètre carré est appliquée aux références applicables aux locations vides, déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et ceux des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

**Critères de détermination des catégories de logement** (décret n°2015-650 du 10.6.15 : art. 2, modifié par le décret n°2019-437 du 13.5.19)

Ces catégories sont au moins déterminées en fonction :

- du type de location (meublée ou non meublée) ;
- du nombre de pièces principales (au sens de CCH : R.111-1) ;
- de l'époque de construction.

Les secteurs géographiques doivent délimiter des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif.

Dans ces territoires où un arrêté préfectoral est pris, de principe, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, sauf application d'un complément de loyer justifié par certaines caractéristiques du logement (cf. § Zones soumises à l'encadrement à l'évolution et au niveau des loyers).

## Champ d'application de l'encadrement des loyers

	<b>Encadrement évolution des loyers (art 18 loi 6/7/89)</b>	<b>Encadrement niveau des loyers (art 140 loi ELAN)</b>
Objectif	Limiter les hausses de loyer entre 2 locations (vacance) ou en cas de renouvellement de bail	Plafonner le montant initial des loyers.
Zone	Zone tendue : application de plein droit	Zone tendue : dispositif expérimental sur demande d'une collectivité (Paris)
Locations concernées	Locations nues ou meublées de la loi 6.7.89 (y compris bail mobilité)	
Locations exclues	HLM / loi de 48 / logements conventionnés APL, etc.	
Entrée en vigueur	en vigueur (décret annuel)	Sous conditions : <ul style="list-style-type: none"><li>• autorisation par décret sur le territoire</li><li>• arrêté préfectoral déterminant les loyers de référence</li></ul>

## Territoires concernés par l'encadrement des loyers

Les deux dispositifs d'encadrement des loyers concernent les zones dites "tendues", c'est-à-dire les **"zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social"** (loi du 6.7.89 : art. 17).

Ce zonage renvoie aux agglomérations listées en annexe du décret du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (par exemple : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Strasbourg, Toulon, Toulouse, etc.) (décret du 10.6.15 pour l'encadrement du niveau des loyers et décret du 27.7.17 pour l'encadrement de l'évolution des loyers).

Sur ces zones, l'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers sera applicable sous réserve qu'une demande soit formée par :

- les Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat ;
- la commune de Paris ou les Etablissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris ;
- les métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille-Provence.

Leur demande doit être transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi ELAN, soit jusqu'au 25 novembre 2020.

Elle peut porter sur tout ou partie de leur territoire, sous réserve que le marché locatif du secteur concerné respecte les conditions suivantes :

- un écart important entre le niveau de loyer moyen constaté dans le parc privé et celui pratiqué dans le parc social,
- un niveau de loyer médian élevé,
- un taux faible de logements commencés rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années,
- des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le PLH et de faibles perspectives d'évolution de celle-ci.

Lorsque la demande est approuvée, un décret délimite le territoire d'application de l'encadrement.

## Quels sont les contrats de location concernés ?

### Types de contrats concernés

Les mécanismes d'encadrement s'appliquent aux contrats de location de logements (nus ou meublés) à usage de résidence principale ou à usage mixte (professionnel et habitation principale), soumis à la loi du 6 juillet 1989. Ils s'appliquent également au bail mobilité (loi ELAN : art. 140, IV / loi 6.7.89 : art. 25-12).

Ils ne s'appliquent pas, notamment, aux logements HLM, aux logements conventionnés APL (y compris aux logements conventionnés Anah), aux logements soumis à la loi de 1948 et aux locations saisonnières.

### Entrée en vigueur

Dans les zones tendues, l'encadrement de l'évolution des loyers s'applique aux loyers de relocation et aux loyers des baux renouvelés entre le 1er août 2018 et le 31 juillet 2019 (décret n° 2017-1198 du 27.7.17, modifié par décret n° 2018-549 du 28.6.18).

L'encadrement du niveau des loyers s'applique sur les territoires après :

- la publication des décrets déterminant les territoires faisant l'objet de l'expérimentation ;
- la publication des arrêtés préfectoraux déterminant les loyers de référence.

À ce jour, pour la commune de Paris, la mise en œuvre de l'encadrement du niveau des loyers a été prévue pour l'ensemble de son territoire (décret n°2019-315 du 12.4.19 : JO du 13.4.19). La publication de l'arrêté préfectoral fixant les loyers de référence, à paraître, est toutefois nécessaire pour l'application du dispositif.

## **A la mise en location du logement**

Pour déterminer le loyer initial, il convient de vérifier si le logement est situé en zone tendue et, dans ce cas, si un décret délimitant un territoire d'application ainsi qu'un arrêté préfectoral fixant les loyers de référence, ont été publiés.

### **Fixation initiale du loyer**

On entend par fixation initiale du loyer la détermination de son montant lors de la mise en location d'un logement vacant, c'est-à-dire d'un logement inoccupé proposé à la location (décret du 27.7.17 : art. 2 à 4).

### **Zones soumises au seul encadrement de l'évolution du montant des loyers (loi du 6.7.89 : art. 18 ; décret du 27.7.17 modifié par le décret du 28.6.18))**

Le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants dans les zones tendues est fixé par décret. Pour les contrats conclus entre le 1er août 2018 et le 31 juillet 2019, il s'agit du décret du 27 juillet 2017, modifié par le décret du 28 juin 2018.

De façon expresse, certaines situations sont exclues du mécanisme d'encadrement de l'évolution des loyers. Des dérogations sont également prévues.

#### **Principe : limitation au dernier loyer appliqué au précédent locataire (décret du 27.7.17 : art. 3)**

Lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Si une révision du loyer est intervenue au cours des 12 derniers mois précédant la conclusion du nouveau contrat de location : le dernier loyer appliqué ne peut pas faire l'objet d'une nouvelle révision ; le nouveau loyer est égal (au plus) au loyer du précédent locataire.

Si aucune révision n'est intervenue sur cette période : une révision du loyer est possible, en fonction de la variation de l'IRL. Le présent décret précise que la date de référence à prendre en compte est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau contrat.

### **Le nouveau loyer se calcule selon la méthode suivante**

Loyer révisé =  $\frac{\text{Loyer hors charges} \times \text{dernier IRL applicable à la date de révision}}{\text{IRL applicable à la dernière date de révision (IRL de l'année n-1)}}$

*Exemple de calcul : un nouveau bail est signé le 18 avril 2019. Le dernier loyer (hors charges) appliqué au précédent locataire s'élevait à 500 € et n'a pas fait l'objet d'une révision au cours des 12 derniers mois. Le dernier indice IRL connu est celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, qui s'élève à 129,38. Le loyer applicable au nouveau locataire pourra être le suivant :*

$$\frac{500 \times \text{IRL } 1^{\text{er}} \text{ trimestre } 2019 (129,38)}{\text{IRL } 1^{\text{er}} \text{ trimestre } 2018 (127,22)}$$
$$= 508,09 \text{ €}$$

#### **Exclusions (décret du 27.7.17 : art. 2, al. 2)**

Certaines mises en location ne sont pas soumises à l'encadrement de l'évolution des loyers.

Sont expressément exclus :

- les logements faisant l'objet d'une première location ;
- les logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois.

Dans ces cas, la fixation du loyer est libre (sous réserve de l'entrée en vigueur du mécanisme d'encadrement du niveau des loyers en zones tendues, voir ci-dessus).

#### **Exceptions (décret du 27.7.17 : art. 4)**

Le décret prévoit des dérogations à la limitation de l'évolution du loyer d'un logement vacant : en cas de travaux dans le logement ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut appliquer au nouveau locataire un loyer supérieur à celui exigé au précédent locataire (éventuellement révisé), dans les conditions précisées par ce même texte.

- **Cas de travaux réalisés depuis la dernière location**

En cas de travaux, une hausse du loyer peut être appliquée, sous réserve de ne pas dépasser, en montant annuel, 15 % du coût réel des travaux TTC.

Pour appliquer cette augmentation, plusieurs conditions :

- les travaux réalisés doivent être des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence (au sens de : loi du 6.7.89 : art. 6, al. 1 et 2) ;
- ils doivent avoir été réalisés dans le logement ou dans les parties communes ;
- ils doivent avoir été réalisés depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement ;
- le coût des travaux doit être au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer.

À noter : si le logement a fait l'objet, depuis moins de 6 mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, le loyer peut être réévalué librement.

- **Cas du loyer manifestement sous-évalué**

Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, le loyer peut être réévalué à un montant supérieur à celui appliqué au précédent locataire.

Toutefois, en ce cas, la hausse applicable ne peut excéder la moitié de la différence entre :

- le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ;
- et le dernier loyer appliqué par le précédent locataire, éventuellement révisé.

*Exemple : le loyer hors charges appliqué au précédent locataire s'élevait à 500 €.*

*La moyenne des loyers pour des logements similaires constatée dans le voisinage est de 800 €. La différence en découlant est donc de 300 €.*

*L'augmentation de loyer appliquée par le bailleur ne pourra donc pas être supérieure à 150 € (correspondant à la moitié de la différence constatée).*

*Le nouveau loyer maximum applicable s'élèvera à 650 €.*

#### **Loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage (décret du 27.7.17 : art. 6, al. 1, 1°)**

Les loyers servant de référence doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés, soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

Les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret du 31 août 1990, modifié par le décret du 10 juin 2015 ; ils doivent, notamment, mentionner, pour chaque logement, le nom de la rue et

la dizaine de numéros où se situe l'immeuble, le type d'habitat (individuel ou collectif) et l'époque de construction de l'immeuble, l'étage du logement et la présence éventuelle d'un ascenseur, la surface habitable du logement et le nombre de ses pièces principales, etc.  
L'année de constatation des éléments constitutifs de la référence doit être précisée.

### Présentation par le bailleur de références de loyers (décret du 10.6.15 : art. 4, 5°)

Lorsque la détermination du montant d'un loyer manifestement sous-évalué est subordonnée à la présentation par le bailleur de références de loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, ces références sont jointes au contrat. Les références doivent porter non seulement sur des baux conclus récemment, mais également sur des baux conclus depuis plus de trois ans.

### Tableau récapitulatif

Zones soumises au seul encadrement de l'évolution du montant des loyers – fixation du loyer initial

	Conditions liées travaux	Calcul du nouveau loyer
Première mise en location		Libre
Logement vacant depuis plus de 18 mois		Libre
Logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration	Montant des travaux au moins égal à la moitié du dernier loyer annuel	Réévaluation possible du loyer à hauteur de 15 % du montant TTC des travaux
	Travaux réalisés depuis moins de 6 mois et dont le montant est au moins égal à une année de loyer	Libre
Logement dont le précédent loyer était manifestement sous-évalué		Réévaluation possible à hauteur de la moitié de la différence entre le loyer du précédent locataire et la moyenne des loyers constatés dans le voisinage
Logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration et dont le précédent loyer était manifestement sous-évalué	Montant des travaux au moins égal à la moitié du dernier loyer annuel	Réévaluation possible sans excéder la plus élevée des deux limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 % TTC du montant des travaux</li> <li>• la moitié de la différence entre le loyer du précédent locataire et la moyenne des loyers constatés dans le voisinage</li> </ul>

### Zones soumises à l'encadrement de l'évolution et au niveau des loyers

(décret n°2017-1198 du 27.7.17 modifié par le décret n° 2019-437 du 13.5.19)

#### Plafonnement du loyer

Dans les territoires soumis à l'encadrement de l'évolution et du niveau des loyers (arrêté préfectoral fixant les loyers de référence publié), si le logement est vacant depuis moins de 18 mois, le loyer doit être fixé dans les limites :

- du loyer de référence majoré ;
- du loyer appliqué au précédent locataire, dans les conditions du décret du 28 juin 2018 (voir développements ci-dessus). Il est possible de prendre en compte la variation de l'IRL si elle n'a pas été appliquée durant les 12 derniers mois. Des dérogations sont possibles, en cas de loyer

manifestement sous-évalué ou de travaux réalisés dans le logement depuis la dernière location. Toutefois, ces dérogations ne sont pas ouvertes lorsque le loyer appliqué au précédent locataire (éventuel complément de loyer compris) est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de conclusion du nouveau contrat de location.

### **Complément de loyer**

Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base (si celui-ci atteint le loyer de référence majoré) sous conditions : lorsque le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Ces caractéristiques sont précisées par le décret du 10 juin 2015 (art. 3) :

- elles ne doivent pas avoir été déjà prise en compte pour déterminer les loyers de référence ; il ne peut donc s'agir ni du type de location (meublée ou vide), ni du nombre de pièces principales, ni de l'époque de construction (ou tout autre élément défini localement pour fixer les catégories des loyers de référence) ;
- elles doivent être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ;
- elles ne peuvent donner lieu à récupération par le bailleur au titre des charges ou des travaux d'économie d'énergie.

Un complément de loyer est également possible en location meublée. Il doit tenir compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Si les parties conviennent d'un tel complément, son montant et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés au contrat de bail.

### **Cas spécifiques**

Dans trois situations, le loyer est fixé en considération des seuls loyers de référence :

- le logement n'a jamais été loué (ex. : première location, logement neuf) ;
- le logement est inoccupé depuis plus de 18 mois ;
- des travaux ont été réalisés depuis moins de six mois pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Dans ces situations, le loyer est fixé librement dans la limite du loyer de référence majoré établi par arrêté préfectoral. Un complément de loyer peut être appliqué dans les conditions développées ci-dessous.

## Tableau récapitulatif

Zones soumises à l'encadrement de l'évolution et au niveau des loyers – fixation initiale du loyer

		Calcul du loyer
<b>Conditions d'occupation du bien</b>	Première mise en location	Libre, dans la limite du loyer de référence majoré
	Logement vacant depuis plus de 18 mois	Libre, dans la limite du loyer de référence majoré
	Logement occupé au cours des 18 derniers mois	Le montant ne doit pas dépasser la plus faible des deux limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• loyer du précédent locataire, éventuellement révisé</li> <li>• loyer de référence majoré</li> </ul>
<b>Travaux d'amélioration</b>	Travaux d'amélioration datant de moins de 6 mois et dont le montant est au moins égal à un an de loyer	Libre , dans la limite du loyer de référence majoré
	Travaux d'amélioration dont le montant est au moins égal à 6 mois de loyer	Le montant ne doit pas dépasser la plus faible des deux limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• loyer annuel réévalué dans limite de 15 % du montant TTC des travaux</li> <li>• loyer de référence majoré</li> </ul>
	Loyer manifestement sous-évalué et travaux d'amélioration dont le montant est au moins égal à 6 mois de loyer	Le montant ne doit pas dépasser la plus faible des limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• loyer réévalué dans limite de la moitié de la différence des loyers du voisinage ou loyer annuel réévalué dans limite de 15 % du montant TTC des travaux (la plus élevée des deux)</li> <li>• loyer de référence majoré</li> </ul>

## Contestation du loyer

### Dans les zones d'encadrement de l'évolution des loyers

En cas de litige résultant de l'application du décret annuel d'encadrement de l'évolution du montant des loyers, l'une ou l'autre des parties peut saisir la Commission départementale de conciliation (CDC) ; sa saisine constitue un préalable obligatoire à celle du juge (loi du 6.7.89 : art. 18, al. 3).

### Dans les zones d'encadrement de l'évolution et du niveau des loyers

Dans ces zones, une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du contrat (loi ELAN du 23.11.18 : art. 140).

**Contestation du complément de loyer** : le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la CDC (sauf pour le bail mobilité). Cette saisine préalable à celle du juge est obligatoire.

En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort justifiant le complément de loyer par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer.

Le loyer résultant de la conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

## **Sanction en cas de non-respect de l'encadrement de loyer par le bailleur**

Si le préfet constate qu'un bail ne respecte pas le loyer de référence majoré prévu par arrêté, il peut adresser un courrier de mise en demeure au bailleur (Loi ELAN du 23.11.18 : art.140 et décret n° 2019-437 du 13.5.19 : art. 1) :

- lui rappelant le manquement constaté ;
- l'enjoignant de mettre le contrat en conformité avec le loyer de référence et de restituer le trop-perçu de loyer à son locataire dans un délai de deux mois ;
- l'informant du montant maximal de la sanction encourue en l'absence de réaction ;
- lui indiquant qu'il dispose d'un délai d'un mois pour présenter ses observations.

Le bailleur, dans le délai imparti, doit transmettre au préfet une copie du contrat mis en conformité ainsi que les éléments lui permettant de justifier le remboursement de trop-perçu au locataire.

Si le bailleur ne réagit pas à cette mise en demeure, le préfet l'informe de son intention de prononcer une amende à son encontre (d'un montant maximum de 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale). Cette décision doit être motivée et indiquer les voies et délais de recours.

Le montant de l'amende envisagée devra être proportionnée à la gravité des faits reprochés et précisé au bailleur. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois pour présenter ses observations.

Au terme de ce délai, le préfet peut émettre un titre de perception, dans les deux ans suivant la mise en demeure, recouvré par le Trésor Public comme en matière de créance étrangère à l'impôt et au domaine.

Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.

## **Au renouvellement du bail**

### **Zones d'encadrement de l'évolution du montant des loyers**

(loi du 6.7.89 : art. 17-2, art. 18 et décret du 28.6.18)

Dans ces zones, lors du renouvellement, l'évolution du loyer est limitée à celle de l'IRL, sauf si le loyer est manifestement sous-évalué. En ce cas, une réévaluation est possible : le bailleur peut proposer un nouveau loyer, dans les conditions prévues par la loi (loi du 6.7.89 : art. 17-2, II).

Toutefois, la hausse de loyer est encadrée (décret du 28.6.18).

Si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du bail initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de la décence d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, la hausse ne pourra excéder, selon la méthode qu'il choisira d'appliquer :

- soit une majoration du loyer annuelle égale à 15 % du coût réel des travaux TTC ;

- soit la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et le loyer appliqué avant le renouvellement du bail, éventuellement révisé.

À défaut de tels travaux, et toujours en cas de loyer manifestement sous-évalué, la hausse du loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et le loyer appliqué avant le renouvellement du bail, éventuellement révisé.

### **Présentation par le bailleur de référence de loyers (décret du 10.6.15 : art. 4, 5°)**

Lorsque la détermination du montant d'un loyer manifestement sous-évalué est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, ces références sont jointes au contrat. Les références doivent porter non seulement sur des baux conclus récemment mais également sur des baux conclus depuis plus de trois ans.

### **Contestation**

En cas de litige résultant de l'application du décret annuel d'encadrement de l'évolution du montant des loyers, l'une ou l'autre des parties peut saisir la CDC ; sa saisine constitue un préalable obligatoire à celle du juge (loi du 6.7.89 : art. 18, al. 3).

### **Zones d'encadrement du niveau de loyer (publication des décrets délimitant le champ d'application et des arrêtés du préfet)**

Dans ces zones, au renouvellement du bail, deux procédures d'ajustement du loyer sont ouvertes : une action en diminution et une action en réévaluation.

Pour rappel : au renouvellement du bail, l'ajustement du loyer à la demande du bailleur est soumise au seul encadrement du niveau des loyers (décret du 27.7.17 : art. 9, 3°).

### **Action en diminution**

Le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer, est supérieur au loyer de référence majoré fixé par arrêté. Il doit faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du contrat, dans les conditions de forme prévues pour le congé (loi du 6.7.89 : art. 15). La notification de la proposition d'un nouveau loyer doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions de l'article 140 IV de la loi ELAN du 28 novembre 2018 et mentionner le nouveau montant du loyer proposé, ainsi que le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer. Le montant du loyer de référence majoré pris en compte est celui en vigueur à la date de la proposition émise par le locataire.

### **Action en réévaluation**

Le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré fixé par arrêté. S'il engage cette action, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat. Il doit faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat, dans les conditions de forme prévues pour le congé (loi du 6.7.89 : art. 15). La notification de la proposition d'un nouveau loyer doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions de l'article 140 IV de la loi ELAN et mentionner le nouveau montant du loyer, ainsi que le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer. Le montant du loyer de référence minoré pris en compte est celui en vigueur à la date de la proposition émise par le bailleur. Le nouveau loyer proposé par le bailleur doit être inférieur ou égal au loyer de référence minoré.

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ; il doit alors fournir au moins 3 références de loyers (6 dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants et

qui sont listées en annexe du décret 2 octobre 1987, modifié par le décret du 10 juin 2015 (art. 5) pour faire référence à la loi du 6 juillet 1989 et non plus à celle du 23 décembre 1986).

Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

Ces références doivent faire mention de certaines informations (décret du 31.8.90 modifié par le décret du 10.6.15 : art.4) :

- le nom de la rue et la dizaine de numéros où se situe l'immeuble ;
- l'étage du logement et la présence éventuelle d'un ascenseur ;
- la surface habitable du logement et le nombre de ses pièces principales ;
- l'existence éventuelle d'annexes prises en compte pour le loyer ;
- l'état d'équipement du logement : notamment, wc, intérieur, salle d'eau, chauffage central ;
- l'indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis plus ou moins de trois ans ;
- le montant du loyer mensuel hors charges effectivement exigé ;
- le type d'habitat (individuel ou collectif).
- l'année de constatation des éléments constitutifs de la référence

## **Contestation**

En cas de désaccord ou à défaut de réponse quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la CDC.

À défaut d'accord constaté par la CDC, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat.

À défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé.

La hausse de loyer fixé d'un commun accord ou décidée par le juge s'applique par tiers ou par sixième annuel selon la durée du contrat de location. Elle s'applique par sixième annuel si la hausse de loyer est supérieure à 10 %.

***Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux***