



J 172 LES LOYERS

Un régime particulier en région parisienne

Depuis 1989, les loyers en région parisienne obéissent à des règles particulières, reconduites d'année en année et, une nouvelle fois, en 2009 (Décret n° 2009 du 29 août 2009 - J.O. 29 août 2009) Ces règles consistent à limiter les augmentations de loyer au moment du renouvellement du contrat.

Mais le particularisme parisien s'arrête là. Les loyers sont fixés librement en début de location, et les révisions de loyer en cours de contrat, obéissent aux règles fixées par la loi du 6 juillet 1989, comme en province.

▪ LA FIXATION DU LOYER EN DEBUT DE LOCATION

Les loyers sont fixés librement en région parisienne, comme sur le reste du territoire.

▪ LA REVISION DU LOYER EN COURS DE CONTRAT

Ici encore les loyers de la région parisienne obéissent à la règle générale : le loyer peut être révisé une fois par an, si une clause du contrat le prévoit, en fonction de la variation annuelle moyenne de l'indice de référence des loyers qui remplace l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

La formule est la suivante : $\frac{\text{dernier loyer payé} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de l'année précédente}}$ = nouveau loyer

Voici les dernières valeurs moyennes de l'indice de référence des loyers

	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre
2008	115,12	116,07	117,03	117,54
Variation / an	+ 1,81 %	+ 2,38 %	+ 2,95 %	+ 2,83 %
Parution	16/04/2008	17/07/2008	15/10/2008	17/01/2009
2009	117,70	117,59		
Variation / an	+ 2.24 %	+ 1.31 %		
Parution	14/04/2009	17/07/2009		

Pour connaître les derniers indices publiés, appelez le 0892 68 07 60 (répondeur automatique) ou tapez le 3617 code INSEE, ou encore <http://www.insee.fr>

▪ LES AUGMENTATIONS DE LOYER AU MOMENT DU RENOUVELLEMENT.

C'est ici que le décret du 18 août 2008 pose des règles qui dérogent au droit commun. Avant de les présenter et pour mieux les comprendre, nous allons rappeler ce qui se passerait en l'absence du décret, et qui reste la règle sur le reste du territoire.

♦ **Les règles de droit commun (qui s'appliquent sur le reste du territoire)** : lorsque le contrat arrive à expiration sans que l'une ou l'autre des parties ait donné congé, il se reconduit automatiquement, sans qu'il soit nécessaire d'établir un avenant au contrat. Le loyer est alors, tout au plus, révisé suivant la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, comme en cours de contrat (voir plus haut "la révision en cours de contrat").

Mais, si le loyer se révèle sous-évalué par rapport aux loyers du voisinage, le bailleur pourra l'augmenter davantage, de façon à le remettre à niveau.

Le bailleur doit alors :

- adresser à son locataire une proposition de nouveau loyer, six mois au moins avant la fin du contrat;
- joindre à son courrier une liste de six références de loyers de logements comparables situés dans le voisinage et qui justifient le loyer demandé (trois suffisent dans les agglomérations de moins d'un million d'habitants).

En cas de désaccord ou de silence du locataire quatre mois avant la fin du contrat, le bailleur saisit la commission de conciliation qui siège à la préfecture du département.

Si devant cette commission les deux parties ne parviennent toujours pas à un accord, le bailleur saisira le tribunal d'instance, avant la fin du contrat, et c'est le juge qui fixera le nouveau loyer.

Le loyer sur lequel les parties se seront mises d'accord, ou qui aura été fixé par le juge, ne s'appliquera pas immédiatement, mais progressivement. La différence entre l'ancien et le nouveau loyer sera répartie sur toute la durée du contrat renouvelé, par tiers ou sixièmes, selon que la durée du contrat renouvelé sera de trois ou six ans ; mais, si elle est supérieure à 10% de l'ancien loyer, elle s'appliquera obligatoirement par sixièmes, même si le contrat renouvelé est de trois ans seulement ; dans ce cas, elle sera étalée sur les deux prochains renouvellements.

♦ **Les règles particulières applicables en région parisienne**, si le contrat de location est renouvelé entre le 31 août 2009 et le 31 août 2010 tout ce passe de la même manière que sur le reste du territoire en ce qui concerne les conditions de réévaluation (sous-évaluation constatée, délais, références, procédure en cas de désaccord). Mais la hausse ne pourra pas dépasser la plus élevées des deux limites suivantes :

* la moitié de la différence entre l'ancien et le nouveau loyer.

* une majoration du loyer annuel égale à 15% du coût réel des travaux toutes taxes comprises, dans le cas où le bailleur a réalisé au cours du dernier contrat, des travaux d'amélioration portant sur les parties communes ou privatives d'un montant au mois égal à la dernière année de loyer.

Quelle que soit la solution choisie par le bailleur, la hausse sera étalée dans le temps comme sur le reste du territoire (voir plus haut)

▪ DEUX EXEMPLES

1er exemple:

Le loyer d'un logement parisien atteint 600 € en fin de contrat alors que les loyers des logements comparables situés dans le voisinage se situent communément aux alentours de 900 €.

Compte tenu des dispositions du décret, l'ancien loyer ne pourra pas rattraper la différence entre ces deux montants, soit de 300 € , mais seulement la moitié, soit 150 €.

Cette hausse de 150 €, qui représente plus de 10% de l'ancien loyer, sera répartie par sixièmes sur les six prochaines années, soit 25 € mensuels supplémentaires chaque année :

La 1ère année, le loyer mensuel sera se 625 € (600 €+ 25 €)

La 2ème année, il sera de 650 € (625 €+ 25 €)

La 3eme année, il sera de 675 € (650 €+ 25 €)

etc...

A ces montants, viendront s'ajouter les hausses résultant de la variation de l'indice de la construction.

2ème exemple:

Un ascenseur est installé dans un immeuble en copropriété. La quote-part d'un des copropriétaires, bailleur d'un logement loué 400 € par mois, s'élève à 5.000 €.

Cette participation représentant plus d'un an de loyer, le bailleur pourra proposer de majorer le loyer annuel de 750 € (15% de 5.000), ce qui correspond à une majoration du loyer mensuel de 62,50 €. Cette majoration, supérieure à 10% de l'ancien loyer sera étalée par sixièmes.

▪ QUESTIONS / REPONSES

Que se passe-t-il lorsqu'un renouvellement qui doit prendre effet entre le 31 août 2009 et le 31 août 2010 a été signé avant la parution du décret?

Les dispositions du décret étant d'ordre public, la hausse sur laquelle les parties s'étaient mises d'accord est de plein droit réduite de moitié.

Sera-t-il possible de majorer le loyer, à la fin de la période d'application du décret, de la seconde moitié de la hausse?

Non, cette moitié de hausse est définitivement neutralisée.

Qu'entend-on par travaux d'amélioration?

Il n'en existe pas de définition légale, mais les tribunaux considèrent qu'il s'agit de travaux qui apportent notamment

- un équipement nouveau, un service ou une qualité supérieure au niveau des prestations existantes ;
- ou une qualité permettant de diminuer d'une façon certaine les dépenses d'entretien et d'exploitation ;
- ou encore une plus grande sécurité pour les biens comme pour les personnes ;

En revanche, ne sont pas des travaux d'amélioration les interventions qui

- relèvent de l'entretien courant ;
- constituent le rattrapage d'un défaut d'entretien ;
- relèvent de grosses réparations ou du gros entretien ;
- contribuent au maintien de la sécurité existante.

Marie Odile THIRY

ANNEXE

LES COMMUNES COMPRISES DANS L'AGGLOMERATION DE PARIS

La ville de **Paris**.

L'ensemble des communes des départements des **Hauts-de-Seine**, de la **Seine-Saint-Denis** et du **Val-de-Marne**.

Dans le département de **Seine-et-Marne**, les communes suivantes :

Boissettes, Boissise-le-Roi, Brou-sur-Chantereine, Bussy-Saint-Georges, Bussy-Saint-Martin, Carnetin, Cesson, Chalifert, Champs-sur-Marne, Chanteloup-en-Brie, Chelles, Chessy, Collégien, Combs-la-Ville, Conches-sur-Gondoire, Courtry, Croissy-Beaubourg, Dammarie-les-Lys, Dampmart, Emerainville, Gouvernes, Guermantes, Lagny-sur-Marne, Lésigny, Livry-sur-Seine, Lognes, Le Mée-sur-Seine, Melun, Mitry-Mory, Montévrain, Nandy, Noisiel, Pomponne, Pontault-Combault, Pringy, La Rochette, Roissy-en-Brie, Rubelles, Saint-Fargeau-Ponthierry, Saint-Thibault-des-Vignes, Savigny-le-Temple, Servon, Thorigny-sur-Marne, Torcy, Vaires-sur-Marne, Vaux-le-Pénil, Vert-Saint-Denis, Villeparisis.

Dans le département des **Yvelines**, les communes suivantes :

Achères, Aigremont, Andrézy, Bazoches-sur-Guyonne, Bois-d'Arcy, Bougival, Buc, Buchelay, Carrières-sous-Poissy, Carrières-sur-Seine, La Celle-Saint-Cloud, Chambourcy, Chanteloup-les-Vignes, Chapet, Chatou, Le Chesnay, Chevreuse, Les Clayes-sous-Bois, Coignières, Conflans-Sainte-Honorine, Croissy-sur-Seine, Elancourt, L'Etang-la-Ville, Evécquemont, Follainville-Dennemont, Fontenay-le-Fleury, Fourqueux, Gaillon-sur-Montcient, Gargenville, Guyancourt, Hardicourt, Houilles, Issou, Jouars-Ponchartrain, Jouy-en-Josas, Juziers, Limay, Les Loges-en-Josas, Louveciennes, Magnanville, Magny-les-Hameaux, Maisons-Laffitte, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Mareil-Marly, Marly-le-Roi, Maurecourt, Maurepas, Médan, Le Mesnil-le-Roi, Le Mesnil-Saint-Denis, Meulan, Mézy-sur-Seine, Montesson, Montigny-le-Bretonneux, Les Mureaux, Neauphle-le-Château, Neauphle-le-Vieux, Orgeval, Le Pecq, Plaisir, Poissy, Porcheville, Le Port-Marly, Rocquencourt, Saint-Cyr-l'Ecole, Saint-Germain-en-Laye, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Saint-Rémy-l'Honoré, Sartrouville, Trappes, Le Tremblay-sur-Mauldre, Triel-sur-Seine, Vaux-sur-Seine, Vélizy-Villacoublay, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, La Verrière, Versailles, Le Vésinet, Villennes-sur-Seine, Villepreux, Villiers-Saint-Frédéric, Viroflay, Voisins-le-Bretonneux.

Dans le département de **l'Essonne**, les communes suivantes :

Arpajon, Athis-Mons, Ballainvilliers, Bièvres, Boissy-sous-Saint-Yon, Bondoufle, Boussy-Saint-Antoine, Brétigny-sur-Orge, Breuillet, Breux-Jouy, Brunoy, Bruyères-le-Châtel, Bures-sur-Yvette, Champlan, Chilly-Mazarin, Corbeil-Essonnes, Le Coudray-Montceaux, Courcouronnes, Crosne, Draveil, Egly, Epinay-sous-Sénart, Epinay-sur-Orge, Etiolles, Evry, Fleury-Mérogis, Fontenay-le-Vicomte, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Grigny, Igny, Juvisy-sur-Orge, Leuville-sur-Orge, Linas, Lisses, Longjumeau, Longpont-sur-Orge, Marcoussis, Massy, Menecy, Montgeron, Monthéry, Morangis, Morsang-sur-Orge, Morsang-sur-Seine, La Norville, Ollainville, Ormoy, Orsay, Palaiseau, Paray-Vieille-Poste, Le Plessis-Pâté, Quincy-sous-Sénart, Ris-Orangis, Saclay, Sainte-Geneviève-des-Bois, Saint-Germain-lès-Arpajon, Saint-Germain-lès-Corbeil, Saint-Michel-sur-Orge, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Saint-Yon, Saulx-les-Chartreux, Savigny-sur-Orge, Soisy-sur-Seine, Varennes-Jarcy, Vauhallan, Verrières-le-Buisson, Vigneux-sur-Seine, Villabé, Villebon-sur-Yvette, La Ville-du-Bois, Villemoisson-sur-Orge, Villiers-sur-Orge, Viry-Châtillon, Wissous, Yerres, Les Ulis.

Dans le département du **Val-d'Oise**, les communes suivantes :

Andilly, Argenteuil, Arnouville-lès-Gonesse, Auvers-sur-Oise, Beauchamp, Bessancourt, Bezons, Bonneuil-en-France, Bouffémont, Butry-sur-Oise, Cergy, Champagne-sur-Oise, Cormeilles-en-Parisis, Courdimanche, Deuil-la-Barre, Domont, Eaubonne, Ecouen, Enghien-les-Bains, Eragny, Ermont, Ezanville, Franconville, Frépillon, La Frette-sur-Seine, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Groslay, Herblay, L'Isle-Adam, Jouy-le-Moutier, Margency, Mériel, Méry-sur-Oise, Montigny-les-Cormeilles, Montignion, Montmagny, Montmorency, Nesles-la-Vallée, Neuville-sur-Oise, Osny, Parmain, Pierrelaye, Piscop, Le Plessis-Bouchard, Pontoise, Puiseux-Pontoise, Roissy-en-France, Saint-Brice-sous-Forêt, Saint-Gratien, Saint-Leu-la-Forêt, Saint-Ouen-l'Aumône, Saint-Prix, Sannois, Sarcelles, Soisy-sous-Montmorency, Taverny, Valmondois, Vauréal, Villiers-Adam, Villiers-le-Bel.