

**J. 139**

Actualisation le 19/05/09

## LES LOYERS

*Comment les loyers sont-ils fixés en début de location? Comment peuvent-ils augmenter en cours de location? Les règles ne sont pas uniformes. Dans leur majorité, les logements loués dépendent de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Mais les meublés, les logements sociaux et les logements "loi 1948" sont régis par des textes particuliers.*

### LE RÉGIME GÉNÉRAL

#### 1. En début de location, le loyer est fixé librement

Le loyer est fixé librement par le bailleur, en toute hypothèse, que le logement soit neuf ou ancien, qu'il soit loué pour la première fois ou qu'il y ait eu changement de locataire, qu'il ait fait ou non l'objet de travaux.

Le contrat de location ("bail") peut prévoir, par des mentions spéciales, que :

- le loyer sera diminué pendant un certain temps, lorsque le locataire a accepté, au moment de la signature du contrat, de prendre en charge des travaux de remise en état du logement. Une clause précise alors les travaux à entreprendre et la remise sur loyer accordée en contrepartie;
- le loyer sera majoré lorsque le bailleur aura réalisé les travaux d'amélioration convenus avec le locataire. La clause précise alors la nature des travaux envisagés et la majoration de loyer qu'ils entraîneront. Ainsi, une clause peut prévoir que le loyer sera majoré de x euros par mois à compter du jour où l'ascenseur, dont l'installation a été décidée, fonctionnera.

#### 2. En cours de location, le loyer peut être révisé

Le loyer peut être révisé une fois par an en fonction de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Insee. Cet indice sera pris en compte même si le contrat se réfère à un autre indice (par exemple à l'indice du coût de la construction).

Pour calculer le montant du loyer révisé, on utilise la formule

suivante :  $(\text{loyer révisé}) = (\text{loyer avant révision}) \times (\text{nouvel indice}) / (\text{ancien indice})$ .

Prenons l'exemple d'un loyer de 600 € révisable chaque année au 1<sup>er</sup> mars sur la base de l'indice du 2<sup>e</sup> trimestre de l'année précédente. Au 1<sup>er</sup> mars 2008, il est passé à :  $600 \times 113,37 / 111,98 = 607,45$  € (voir tableaux en page suivante).

#### L'indice de référence des loyers (IRL)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, les loyers ne suivent plus l'indice du coût de la construction, mais l'indice de référence des loyers. Jusqu'au 10 février 2008<sup>1</sup>, il était construit à partir de trois composants : l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (pour 60 %), l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement (pour 20 %) et l'indice du coût de la construction (pour 20 %). Depuis le 10 février 2008, l'IRL ne prend plus en compte ces deux derniers composants : il correspond désormais à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

**Attention : ce "nouvel IRL" n'est pas rétroactif!** Il ne doit être utilisé que pour les révisions postérieures au 10 février 2008. Pour les révisions antérieures (cf. encadré p. iv), on continuera d'utiliser l' "ancien IRL" tel qu'il a été défini en 2006.

#### Précisions

- Le loyer n'est révisé que si une clause du contrat le prévoit. À défaut, il reste fixe pendant toute la location. En particulier, c'est le cas lorsque le contrat a été conclu verbalement.
- Certains contrats prévoient la révision annuelle du loyer, mais sans préciser le trimestre de référence. Dans ce cas, on se réfère

<sup>1</sup> Date d'entrée en vigueur de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat.

## L'indice de référence des loyers (nouvelle version)

**Attention :** ce "nouvel IRL" n'est entré en vigueur que le 10 février 2008. Les valeurs antérieures ne sont données qu'à titre indicatif (pour permettre la comparaison avec l'ancien indice).

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre
<b>2006</b>	111,47	111,98	112,43	112,77
Variation / an	+1,67 %	+1,73 %	+1,68 %	+1,59 %
Parution	14/02/2008	14/02/2008	14/02/2008	14/02/2008
<b>2007</b>	113,07	113,37	113,68	114,30
Variation / an	+1,44 %	+1,24 %	+1,11 %	+1,36 %
Parution	14/02/2008	14/02/2008	14/02/2008	14/02/2008
<b>2008</b>	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	15/01/2009
<b>2009</b>	117,70	—	—	—
Variation / an	+2,24	—	—	—
Parution	14/04/2009	—	—	—

## L'indice de référence des loyers (ancienne version)

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre
<b>2005</b>	102,10	102,60	103,07	103,78
Variation annuelle	+ 2,60 %	+ 2,60 %	+ 2,30 %	+ 2,30 %
Date de parution	18 janvier 2006	18 janvier 2006	18 janvier 2006	7 avril 2006
<b>2006</b>	104,61	105,45	106,36	107,13
Variation annuelle	+ 2,46 %	+ 2,78 %	+ 3,19 %	+ 3,23 %
Date de parution	11 juillet 2006	13 octobre 2006	12 janvier 2007	6 avril 2007
<b>2007</b>	107,66	108,36	109,01	—
Variation annuelle	+ 2,92 %	+ 2,76 %	+ 2,49 %	—
Date de parution	6 juillet 2007	12 octobre 2007	15 janvier 2008	—

au dernier indice connu (c'est-à-dire publié) à la date de la signature du contrat.

Pour connaître les indices, on peut consulter le site de l'INC <[www.conso.net](http://www.conso.net)> en rubrique "indices économiques", celui de l'Insee <[www.insee.fr](http://www.insee.fr)>, ou appeler le service "Insee contact" au 0 825 889 452 (0,15 €/min).

Le site de l'INC <[www.conso.net](http://www.conso.net)> met à la disposition des internautes un simulateur permettant de calculer automatiquement un nouveau loyer, y compris dans l'hypothèse où il n'a pas été révisé depuis plusieurs années.

### D'autres augmentations sont-elles possibles ?

Dans deux cas seulement, le loyer pourra être majoré en cours de bail au-delà de la variation de l'IRL :

- lorsque cela aura été convenu avec le locataire dès le début de la location et consigné dans le contrat (cf. page précédente);
- lorsque les locataires auront conclu avec le bailleur un accord collectif de location pour la réalisation de travaux d'amélioration moyennant une majoration de loyer (la pratique en a été répandue lors du câblage des immeubles).

Ces cas exceptés, le bailleur ne peut invoquer ni le faible niveau du loyer, ni l'amélioration du confort du logement ou de l'immeuble pour augmenter le loyer au-delà de la variation de l'IRL.

### 3. Au moment du renouvellement, le loyer peut être rediscuté

L'IRL évolue moins vite que le prix du marché. Le loyer convenu en début de location s'écartera donc peu à peu du prix des nouvelles locations. C'est pourquoi la loi permet au bailleur de réévaluer le loyer au moment du renouvellement du contrat. Mais ce droit est assorti de conditions très strictes et la loi prévoit que, si le locataire n'est pas d'accord avec le loyer proposé, c'est le juge qui tranchera après avis d'une commission de conciliation.

#### Les conditions de la réévaluation

- Première condition pour qu'une réévaluation soit possible : le loyer doit être « *manifestement sous-évalué* ».

Il ne suffit pas qu'un loyer soit inférieur au prix du marché des locations vides ; il faut aussi qu'il soit nettement inférieur aux loyers couramment pratiqués dans le voisinage pour des logements déjà loués.

## À propos de la publication de l'IRL

L'indice de référence des loyers est publié deux fois : dans le journal de l'Insee *Informations rapides*, puis quelques jours plus tard au *Journal officiel*. Lorsque la loi (ou le contrat) se réfère au "dernier indice connu ou publié", c'est la première date qu'il faut prendre en compte.

L'indice du coût de la construction, comme l'"ancien IRL", paraissait tardivement. Ainsi, le dernier indice connu à la date du 1<sup>er</sup> juillet était toujours celui du 4<sup>e</sup> trimestre de l'année précédente. Le "nouvel IRL", dont la composition a été décidée en 2008, paraît beaucoup plus rapidement. Le 1<sup>er</sup> juillet, on connaîtra désormais l'indice du 1<sup>er</sup> trimestre, le 1<sup>er</sup> octobre celui du 2<sup>e</sup> trimestre, etc.

- Deuxième condition : le bailleur doit informer son locataire au moins six mois avant la fin du contrat.

La proposition du bailleur doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception (ou par voie d'huissier). Le délai de six mois commence le jour de sa réception par le locataire, non à compter de son envoi. Ainsi, dans le cas d'un contrat expirant le 31 juillet, la proposition doit parvenir au locataire au plus tard le 31 décembre précédent. Rien n'interdit au bailleur de prévenir plus longtemps à l'avance. En revanche, si la proposition arrive à destination moins de six mois avant la fin du bail, elle est nulle de plein droit et le contrat se trouve automatiquement renouvelé pour trois ans (ou six ans si le bailleur est une personne morale) pour un loyer identique (ou révisé selon l'IRL).

## La proposition du bailleur

La proposition de réévaluation faite par le bailleur doit contenir, à peine de nullité (sous certaines conditions détaillées dans l'encadré ci-dessous), les mentions suivantes :

- Le texte intégral de l'article 17 c) de la loi du 6 juillet 1987, qui organise le droit à renouvellement et précise la procédure à suivre en cas de désaccord.
- Le montant du loyer proposé.
- Une liste de trois références de « *loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables* » justifiant la hausse proposée (six références dans les agglomérations où existe un observatoire des loyers, cf. encadré ci-contre). Ces références doivent mentionner, pour chaque logement :
  - le nom de la rue et la dizaine du numéro où se situe l'immeuble;
  - la qualité et l'époque de construction de l'immeuble;
  - l'étage du logement et la présence éventuelle d'un ascenseur;
  - l'existence éventuelle d'annexes;
- la surface habitable du logement et le nombre de pièces principales;
- son état d'équipement, 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.

À noter que les deux tiers des références devront concerner des locataires entrés dans les lieux depuis plus de trois ans.

## La réponse du locataire

À la réception de la proposition, le locataire a trois attitudes possibles :

- il accepte la proposition;
- il conteste la proposition car il estime que son loyer n'est pas manifestement sous-évalué, ou il considère que le loyer proposé n'est pas justifié;
- il ne répond pas.

Dans les deux derniers cas, le bailleur doit saisir la commission de conciliation.

## La commission de conciliation

Il existe, dans chaque département, une commission de conciliation dont le secrétariat est assuré par la direction départementale de l'équipement et, à Paris, par la direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement.

## Une proposition irrégulière est-elle automatiquement nulle ?

La proposition de renouvellement du contrat moyennant un nouveau loyer doit obligatoirement reproduire certaines mentions, et la loi précise que celles-ci sont prescrites « à peine de nullité » de la proposition. Pour la Cour de cassation, la nullité n'est pourtant pas automatique, et le locataire qui l'invoque doit dire en quoi l'omission lui a fait « grief » ou, si l'on préfère, en quoi elle lui a causé un préjudice.

Le locataire pourra faire valoir par exemple, que l'absence de citation de l'article 17 c) de la loi ne lui a pas permis d'avoir pleinement connaissance de ses droits<sup>2</sup>, ou que l'insuffisance du nombre des références proposées ou leur imprécision ne l'ont pas mis en mesure de discuter les prétentions du bailleur<sup>3</sup>. Ces deux motifs ont été admis par les tribunaux.

## Où trouver des références de "loyers habituellement pratiqués dans le voisinage" ?

La question se pose au bailleur qui veut fixer le loyer, mais aussi au locataire qui souhaiterait contester efficacement la proposition de réévaluation de son bailleur.

Il existe, à Paris et en région parisienne, un observatoire des loyers qui a répertorié des dizaines de milliers de références. Les données sont consultables gratuitement auprès de l'Olap (21, rue Miollis – 75015 Paris – Tél. 01 40 56 01 47 – <www.olap.asso.fr>), dans les Adil<sup>4</sup> et, à Paris, dans chaque mairie d'arrondissement.

D'autres observatoires des loyers fonctionnent en France :

- à Rennes (Adil – 22, rue Poullain-Duparc – Tél. 02 99 78 27 27);
- à Besançon (Adil – 37, rue Battant – Tél. 03 81 61 92 41);
- dans les Bouches-du-Rhône (Adil 13 – 7, cours Jean-Balard – 13001 Marseille – Tél. 04 96 11 12 00; 8, rue de la Molle – 13100 Aix-en-Provence – Tél. 04 42 21 09 28);
- à la Réunion (Adil – rue M<sup>re</sup> de Beaumont – 97477 Saint-Denis cedex).

Dans les autres départements, on se renseignera auprès des associations de consommateurs (voir <www.conso.net/associations.htm>) ou de propriétaires, des professionnels de l'immobilier ou dans la presse.

<sup>2</sup> Cass. civ. III, 20 décembre 1994, Delagrave c/ Lantier, *Revue des loyers* 1995-222.

<sup>3</sup> Cass. civ. III, 18 janvier 1995, Dehaynin c/ époux Cardoso, *Revue des loyers* 1995-226.

<sup>4</sup> Les adresses des associations départementales pour l'information sur le logement (Adil) sont accessibles sur le site de l'Anil <www.anil.org> ou par téléphone au 01 42 02 65 95.

Composée de représentants des bailleurs et des locataires, à parts égales, elle rend un avis sur les contestations relatives à la fixation du loyer à l'occasion d'un renouvellement, ou de la sortie de la loi de 1948 d'un logement classé en catégorie II B ou II C (voir ci-après). La compétence de la commission ne s'étend donc pas à tous les différends en matière de loyer : les questions d'indexation de loyer ou d'impayés, notamment, lui échappent<sup>5</sup>.

#### • La saisine de la commission

Le bailleur saisit la commission par l'envoi à son secrétariat d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Il pourra le faire dès le refus du locataire et, en cas de silence, dès le début du troisième mois de préavis.

Le bailleur et le locataire recevront ensuite une convocation à laquelle ils se rendront en personne. En cas de difficulté, ils peuvent se faire représenter par une personne qu'ils auront mandatée, ou demander à la commission un report de la réunion. Ils peuvent également se faire assister par une personne de leur choix (parent, ami, membre d'une association, avocat...).

#### • La réunion

Au cours de la rencontre, la commission écoute les parties, examine les références produites par les bailleurs et, éventuellement, les contre-références que les locataires auront réunies. Elle s'efforce de concilier les parties. Plusieurs cas de figure sont alors possibles :

- les parties se mettent d'accord : la commission rédige un document qui reprend les termes de cet accord et, le cas échéant, les points de désaccord qui subsistent. Les parties le signent et en reçoivent chacune un exemplaire ;
- les parties ne se mettent pas d'accord : le document établi par la commission reprendra les positions des parties et, le cas échéant, sa propre position ou celles de ses membres qui le souhaitent ;
- l'une ou l'autre partie ne se présente pas au rendez-vous : l'avis constate l'impossibilité de concilier les parties.

#### Le recours au juge

Si le désaccord subsiste, le bailleur portera l'affaire devant le tribunal d'instance du lieu de la location. Il doit impérativement le faire au plus tôt deux mois après la saisine de la commission de conciliation, même si elle n'a pas encore statué à cette date<sup>6</sup> (le juge attendra alors que la commission ait rendu son avis pour fixer le loyer) ; et au plus tard avant la fin du contrat de location.

Le tribunal est saisi par la remise au greffe d'une copie de l'assignation rédigée par huissier : c'est donc ce dépôt qui doit intervenir avant la fin du bail, faute de quoi le contrat sera renouvelé pour trois ou six ans sans augmentation de loyer.

À l'audience, le juge écoutera les arguments des parties. Il prendra également connaissance de l'avis de la commission de conciliation.

À la date du délibéré, il rendra son jugement dans lequel il fixera le nouveau loyer.

Sa décision est applicable "par provision" : cela signifie qu'en cas d'appel, et tant que la cour d'appel n'aura pas statué, c'est ce loyer qui s'appliquera.

#### L'application du nouveau loyer

Le loyer sur lequel bailleur et locataire se sont mis d'accord, ou qui aura été fixé par le juge, ne s'applique pas immédiatement mais progressivement. La différence entre l'ancien et le nouveau loyer est répartie par tiers sur trois ans si elle est inférieure à 10 % du dernier loyer, et par sixièmes sur six ans si elle est supérieure à 10 % du dernier loyer, même si le contrat n'est renouvelé que pour trois ans.

Exemple : un loyer passe de 450 € à 600 €, soit une hausse de 33,33 %. La différence de 150 €, soit 6 x 25 €, s'applique de la façon suivante :

1ère année :  $(450 + 25 \text{ euros}) \times \text{IRL} = a$

2ème année :  $(a + 25 \text{ euros}) \times \text{IRL} = b$

3ème année :  $(b + 25 \text{ euros}) \times \text{IRL} = c$

4ème année :  $(c + 25 \text{ euros}) \times \text{IRL} = d$

5ème année :  $(d + 25 \text{ euros}) \times \text{IRL} = e$

6ème année :  $(e + 25 \text{ euros}) \times \text{IRL} = f$

#### Un régime particulier en région parisienne

Depuis 1989, les loyers de Paris et de la région parisienne sont encadrés par décret année après année, et ce fut à nouveau le cas en 2007.

Donc si un contrat de location est renouvelé entre le 31 août 2007 et le 31 août 2008 en Île-de-France, son loyer peut être réévalué mais la hausse ne pourra pas dépasser la plus élevée 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.

Le particularisme s'arrête là. Les autres conditions de réévaluation (délais, références, procédure en cas de désaccord...) ne diffèrent pas.

Pour des informations plus complètes, se reporter à la fiche pratique INC J. 172, "Les loyers en région parisienne", téléchargeable via <[www.conso.net/infos-pratiques.htm](http://www.conso.net/infos-pratiques.htm)>.

### Le bailleur n'a pas révisé le loyer à la date prévue, peut-il effectuer un "rattrapage" ?

Il arrive que le bailleur ne révisé pas le loyer à la date convenue, mais il ne perd pas pour autant le droit de le faire ultérieurement. Il pourra alors calculer le nouveau loyer en prenant en compte l'intégralité du jeu des indices depuis la dernière révision ou fixation. En revanche, il ne pourra demander le paiement du rappel des loyers correspondants que sur les cinq dernières années<sup>7</sup>. Il en irait différemment si le bailleur avait clairement renoncé à cette ou ces augmentations, par exemple pour compenser un trouble de jouissance subi par le locataire. Dans ce cas, il ne pourrait pas revenir sur cette libéralité.

<sup>5</sup> Rappelons que cette commission peut également être saisie en cas de litige sur l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges locatives, les réparations, l'application des accords collectifs nationaux ou locaux.

<sup>6</sup> Cass. civ. III, 13 décembre 2006.

<sup>7</sup> Le paiement des loyers se prescrit par cinq ans (article 22224 du code civil).

## LES RÉGIMES PARTICULIERS

### Les meublés

Après avoir longtemps échappé à toute réglementation, la location des meublés est aujourd'hui encadrée par la loi, du moins lorsque le logement concerné constitue la résidence principale du locataire. Cette réglementation est toutefois moins protectrice pour le locataire que le régime général.

- En début de location, le loyer est fixé librement.
- Par la suite, et comme dans les locations vides, le loyer peut être révisé, à la date prévue au contrat ou à la date anniversaire, si une clause le prévoit, suivant l'indice de référence des loyers (même si la clause prévoit un autre indice). À défaut de clause de révision, le loyer ne bougera pas tant que le bail n'aura pas été dénoncé dans les formes et délais.
- Au terme du bail (qui est obligatoirement un contrat d'un an), le bailleur peut augmenter le loyer en prévenant le locataire trois mois avant la date d'échéance. Le locataire peut discuter le montant proposé, mais c'est le bailleur qui aura le dernier mot : si le désaccord subsiste, le locataire devra quitter les lieux.

**Attention : si le locataire est étudiant**, le contrat peut n'être que de neuf mois. Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction. S'il se poursuit, c'est moyennant la signature d'un nouveau contrat dont le prix sera librement fixé.

### Les HLM

- **Le loyer en HLM** est fonction de la surface corrigée ou de la surface utile du logement, multipliée par le prix au mètre carré fixé par le conseil d'administration de l'organisme HLM. Ce prix doit se situer dans une fourchette tarifaire décidée par l'autorité administrative. Il peut différer selon la date d'entrée dans les lieux du locataire.

- **Les hausses** sont décidées par le conseil d'administration de l'organisme. Celui-ci est relativement libre de ses décisions, mais sa liberté comporte cependant une double limite légale : les hausses décidées ne doivent pas être supérieures à 10 % par semestre, ni aboutir à un dépassement du loyer maximum évoqué plus haut (plafond de la fourchette tarifaire) et qui est révisé chaque année. La délibération du conseil est transmise au préfet qui vérifie que les hausses envisagées n'excèdent pas les recommandations gouvernementales (+ 2,7 % en 2008). Le cas échéant, il demandera à l'organisme de délibérer à nouveau, mais la décision finale reviendra toujours à l'organisme.

- **Le conventionnement** peut entraîner une hausse de loyer : si l'organisme passe un accord avec l'État, avec ou sans travaux de réhabilitation ou d'amélioration, c'est la convention qui fixe le montant du nouveau loyer. Il pourra être supérieur à l'ancien.

	Valeur locative mensuelle en euros			
	Agglomération parisienne		Hors agglomération parisienne	
	Prix de base pour chacun des 10 premiers m <sup>2</sup> de surface corrigée	Prix de base des m <sup>2</sup> suivants	Prix de base pour chacun des 10 premiers m <sup>2</sup> de surface corrigée	Prix de base des m <sup>2</sup> suivants
II A	10,64	6,32	8,87	5,27
II B	7,33	3,96	6,12	3,31
II C	5,60	3,00	4,67	2,52
III A	3,39	1,83	2,83	1,57
III B	2,03	1,05	1,69	0,87
IV	0,26 inchangé	0,12 inchangé	0,26 inchangé	0,12 inchangé

En contrepartie, le locataire bénéficie, si ses ressources le permettent, de l'aide personnalisée au logement (APL).

- **Un surloyer**, également appelé "supplément de loyer de solidarité", peut venir s'ajouter au loyer des locataires dont les ressources viennent à dépasser les plafonds requis pour l'accès aux HLM.

Ces questions sont développées dans les fiches pratiques INC J. 244 ("Louer en HLM") et J. 188 ("Le surloyer"), téléchargeables via < [www.conso.net/infos-pratiques.htm](http://www.conso.net/infos-pratiques.htm) >.

### Les logements conventionnés

Les logements conventionnés présentent une seule particularité : les loyers plafonds. En contrepartie de prêts, de subventions ou d'avantages fiscaux, les bailleurs de ces logements ont passé une convention avec l'État ou l'Anah ouvrant droit à l'APL au profit du locataire. Cette convention interdit au bailleur de demander un loyer supérieur à un loyer plafond qu'elle fixe. Ce dernier étant lui-même indexé sur l'indice de référence des loyers, cette contrainte n'apparaît qu'à la conclusion et au moment du renou-

vement. Pour le reste, ces logements obéissent au régime général – sauf s'ils appartiennent à un organisme HLM, auquel cas ils en suivent la réglementation.

### **Les logements soumis à la loi de 1948**

Le loyer d'un logement soumis à la loi de 1948 est le produit de sa surface corrigée et du prix au mètre carré correspondant à la catégorie dans laquelle il est classé en fonction de son niveau de confort.

Le prix au mètre carré est fixé chaque année, par décret, au mois de juillet. Le tableau ci-dessous présente ces chiffres en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

### **Diverses majorations sont possibles**

Le loyer des logements "loi 1948" peut être majoré de 50 % dans certains cas :

- en cas d'occupation insuffisante (logement trop grand), sauf si le locataire est âgé ou invalide ;
- en cas de sous-location totale ou partielle autorisée (mais le principe comporte des exceptions) ;

– en cas de transmission des droits du locataire, pour cause de décès ou de départ, aux proches qui vivaient avec lui – sauf s'il s'agit du conjoint et des enfants mineurs.

Il peut être majoré de 30 % en cas d'usage professionnel.

À noter :

– depuis le 23 décembre 1986, lorsqu'un logement soumis à la loi de 1948 devient vacant, il sort définitivement du champ d'application de cette loi et entre dans le régime général ;

– lorsque le logement est classé en catégorie II B ou II C, il sort également de la loi de 1948 par la conclusion d'un bail de huit ans, au cours duquel il rejoint progressivement les loyers du régime général, à moins que le locataire ne justifie de ressources inférieures à un seuil fixé par décret (les logements classés en catégorie II A ayant été "libérés" en 1975, seuls les locataires âgés et aux revenus limités ont pu en conserver le bénéfice).

**Marie-Odile Thiry-Duarte**

## **LES TEXTES**

### **Le régime général**

La réévaluation du loyer : loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 17 c).

Les loyers de référence : article 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, décret n° 90-780 du 31 août 1990.

La commission de conciliation : article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001, circulaire n° 2002-38/UHC/DH2/15 du 3 mai 2002 relative aux commissions départementales de conciliation.

### **Les meublés**

Articles L. 632-1 à L. 632-3 du code de la construction et de l'habitation.

### **Les HLM**

La fixation et les hausses de loyer : articles L. 442-1 à L. 442-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le surloyer : articles L. 441-3 à L. 441-15 et R. 441-19 à R. 441-31 du code de la construction et de l'habitation.

### **Les logements conventionnés**

L'interdiction de dépasser les loyers plafonds : loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 40-V.

### **Les logements "loi 1948"**

Les règles de fixation et de majoration de loyer : article 27 de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Les prix au 1<sup>er</sup> juillet 2007 : décret n° 2007-1372 du 19 septembre 2007.

Les baux de huit ans des logements classés en catégorie II B ou II C : article 28 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.