

Bail d'habitation : la fixation du loyer d'habitation d'une résidence principale

Les règles applicables à la fixation des loyers des logements loués à titre de résidence principale n'ont cessé de se compliquer en raison de la volonté du législateur de lutter contre l'augmentation des loyers, dont la part dans le budget des ménages augmente régulièrement. La volonté de lutter contre les passoires thermiques vient de rajouter encore à la complexité.

Seront examinées les règles de fixation du loyer lors de la signature du bail hors zone tendue, en zone tendue et sous le régime de l'encadrement du loyer

HORS ZONE TENDUE ET ENCADREMENT DU LOYER

Sauf en zone tendue et dans les villes ayant mis en œuvre l'encadrement des loyers, c'est à dire dans une grande majorité du territoire, le principe est : liberté contractuelle. **Le bailleur peut fixer le loyer librement**, au prix qu'il souhaite, sous réserve naturellement que le loyer sollicité corresponde au prix du marché au regard de l'emplacement, de la surface, de la qualité des prestations, s'il veut trouver preneur.

ATTENTION : en métropole, pour les baux signés depuis le 24 août 2022 (quel que soit le lieu de situation du logement, y compris en zone tendue et appliquant l'encadrement des loyers), les loyers des logements classés F ou G au Diagnostic de Performance Énergétique ne peuvent être supérieurs au loyer du précédent locataire, ni être indexés. Il en sera de même en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à la Réunion et à Mayotte après le 1^{er} juillet 2024.

EN ZONE TENDUE

Les zones tendues correspondent aux grandes agglomérations et communes de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des loyers élevés et des difficultés à se loger. La liste des villes en zone tendue a été fixée par le décret 2013-392 du 10 mai 2013. De nombreux moteurs de recherche permettent de vérifier les noms des 1149 communes concernées.

Dans ces communes, les règles de fixation du loyer des logements loués meublés ou vides, à titre de résidence principale, y compris les logements loués à des étudiants ou au bail mobilité sont fixées par le décret 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié par le décret 2022-1079 du 29 juillet 2022.

Le loyer initial à la signature du bail ne peut être librement fixé que si le logement est loué pour la première fois ou s'il n'a pas été loué depuis 18 mois (*article 2 du décret*) ou si des travaux y ont été réalisés dans les six mois précédents pour un montant au moins égal à la dernière année du loyer pratiqué (*article 4-3°*). A défaut, en cas de changement de locataire (moins de 18 mois après le précédent locataire et sans que des travaux aient été réalisés entre les deux locations dans les conditions mentionnées ci-dessus), le loyer consenti au nouveau locataire ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, avec la précision que « *si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau contrat de location, le loyer appliqué au nouveau locataire* » peut être révisé en fonction de la variation de l'IRL, la date de référence à prendre en compte pour le calcul de la révision étant celle de signature du nouveau contrat de location.

Toutefois, « *lorsque le bailleur a réalisé, 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, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence définies en application des premiers et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer* », une hausse du loyer annuel du nouveau bail, signé avec le nouveau locataire, peut être appliquée dans la limite de 15% du coût réel des travaux toutes taxes comprises, les travaux réalisés dans les parties communes étant pris en compte au prorata des millièmes correspondant au logement.

Fiche pratique

Par ailleurs, lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous évalué, le nouveau loyer peut être augmenté dans la limite de la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage (c'est à dire situé dans le même groupe d'immeubles ou dans tout autre groupe d'immeubles situé dans la même zone géographique) pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé selon les dispositions de l'article 3 du décret.

ATTENTION : ces deux possibilités sont fermées pour les logements classés F ou G

EN CAS D'ENCADREMENT DES LOYERS

On sait que depuis le 1^{er} juillet 2019, à Paris, la location d'un bien d'habitation loué, vide ou meublé, pour la résidence principale est encadrée. Lille, Hellemmes et Lomme l'ont rejoint depuis le 1^{er} mars 2020, les villes formant l'Etablissement Public Territorial de Plaine Communes depuis le 1^{er} juin 2021, les neuf villes de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, le 1^{er} décembre 2021, Lyon et Villeurbanne, le 1^{er} novembre 2021, Montpellier depuis le 1^{er} juillet 2022, Bordeaux depuis le 15 juillet 2022. Certaines villes du Pays Basque pourraient intégrer le dispositif d'ici la fin de l'année. Par contre Marseille y a renoncé et la candidature de 11 communes du Val-de-Marne du Grand Orly Seine Bièvre a été refusée.

En pratique, **un arrêté fixe chaque année, le montant d'un loyer de référence et d'un loyer majoré** égal à 120% du loyer de référence, en fonction de la localisation, du nombre de pièces et de l'époque de construction. Ainsi à Paris, un loyer de référence est fixé selon 80 quartiers administratifs, quatre dates de construction (avant 1946, entre 1946 et 1970, entre 1970 et 1990, après 1990), le nombre de pièces de 1 à plus de 5 et selon qu'il s'agit d'une location vide ou meublée. L'encadrement s'applique aux colocations, la totalité des loyers reçus ne pouvant dépasser le loyer majoré.

Au loyer de base, il est possible d'ajouter un complément de loyer pour les logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec des logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique (terrasses, jardin, parking, vue exceptionnelle sur un monument prestigieux, équipements luxueux, hauteur de plafond exceptionnelle) ne donnant pas lieu à récupération par le bailleur au titre des charges (telles que la présence d'une gardienne), ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur prévues à l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989. La jurisprudence a écarté la possibilité de solliciter un complément de loyer en raison d'une cuisine équipée, la proximité du RER ou du métro, la réalisation de travaux de rénovation, un simple balcon, la luminosité du logement. Depuis le 24 août 2022, il n'est plus possible de prévoir un complément de loyer si le logement coche une des caractéristiques ci-dessous :

- sanitaires sur le palier
- un DPE F ou G
- une installation électrique dégradée
- des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation
- des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur
- des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois
- des signes d'humidité sur certains murs
- un vis-à-vis de moins de 10 mètres,
- une mauvaise exposition de la pièce principale

Pour mémoire, depuis le 1^{er} juillet 2022, les annonces de location doivent mentionner le montant du loyer de référence majoré applicable et le montant du complément de loyer sollicité. Le montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré doit être précisé au bail.

ATTENTION

S'agissant de l'encadrement du loyer, le bailleur s'expose à sa contestation. A défaut de mention, dans le bail, du montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré, le locataire peut dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du bail, mettre en demeure le bailleur d'ajouter les informations au contrat, le bailleur ayant alors un mois pour répondre à partir de la réception du courrier du locataire. En absence de réponse ou de refus du propriétaire, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du Tribunal dans un délai de deux mois, pour obtenir, si nécessaire, la diminution du loyer. Lorsque le loyer est supérieur au loyer majoré (hors complément de loyer), le locataire peut demander la diminution du loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC) ou directement devant le juge, pendant trois ans à compter de la signature du bail. La décision du juge, est rétroactive et impose le remboursement du loyer trop perçu. Pour la contestation du complément du loyer, le locataire ne dispose que de trois mois à compter de la signature du bail et doit obligatoirement saisir au préalable la CDC, et à nouveau trois mois pour saisir le juge à défaut de conciliation.

*Fiche pratique rédigée par Delphine Berthelot-Eiffel,
avocat au barreau de Paris et membre du comité rédactionnel*