

**FNAIM.ORG**LE PORTAIL DES  
PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER

Rechercher...

**FNAIM****JURIDIQUE****OFFRES ET SERVICES****ECONOMIE****FORMATION**

## Le nouvel encadrement des loyers entrera en vigueur à Paris le 1er juillet 2019

[Accueil](#)[Juridique](#)[Informations juridiques](#)[Gérance locative](#)[Bail d'habitation](#)[Loyer](#)

Le nouvel encadrement des loyers entrera en vigueur à Paris le 1er juillet 2019

**LAURENT NARJOT**     **29/05/2019**

Comme nous vous l'avions indiqué dans nos précédentes publications, la loi ELAN a sorti le dispositif d'encadrement des loyers au moyen de loyers de référence de la loi du 6 juillet 1989 afin de n'en permettre une application qu'à titre expérimental pendant cinq ans à compter du 24 novembre 2018 dans les collectivités volontaires remplissant certaines conditions et situées en zone dite « tendue » ([brève FNAIM](#)).

La ville de Paris a demandé à mettre en œuvre ce dispositif expérimental, ce à quoi elle a été autorisée par décret ([brève FNAIM](#)).

Il restait donc au préfet d'Ile-de-France de fixer par arrêté, pour les locations nues et pour les locations meublées (comprenant les « baux mobilité »), un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.

C'est désormais chose faite avec [l'arrêté n° 2019-05 pris le 28 mai 2019](#).

**Ces dispositions entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2019.**

Afin de connaître les loyers de référence applicables, nous vous invitons à consulter le site de la [DRIHL](#).

### **NOUVELLE LOCATION**

Le loyer de toute nouvelle location ne pourra pas dépasser le loyer de référence majoré applicable.

Le contrat doit préciser le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logements. En cas d'absence de cette mention, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

Rappelons également que le Préfet dispose désormais d'un pouvoir de contrôle et de sanction : si les loyers de référence ne sont pas respectés, il peut prononcer une peine d'amende administrative dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale ([brève FNAIM](#)).

### **Complément de loyer**

Si un logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort, un complément de loyer pourra être appliqué à ce loyer « de base » à la condition qu'il atteigne le plafond du loyer de référence majoré.

Il convient toutefois que ces caractéristiques de localisation ou de confort :

1° n'aient pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement (le secteur géographique, le nombre de pièce, l'époque de construction et le caractère meublé ou non ne peuvent donc pas être pris en compte) ;

2° soient déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ;

3° ne donnent pas lieu à récupération par le bailleur au titre des charges, ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur (la présence d'un ascenseur ou d'un gardien dans l'immeuble ne pourra par exemple pas être prise en compte).

En cas de location meublée, le complément de loyer doit tenir compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant doivent être mentionnés dans le bail.

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

### **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 commission départementale de conciliation, sauf lorsqu'il s'agit d'un bail mobilité.

En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que 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.

En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.

Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

### **Incidence du décret annuel d'encadrement des loyers ([brève FNAIM](#))**

Les dispositions du décret annuel d'encadrement des loyers reste applicable. Par conséquent, il conviendra d'appliquer le plafond le plus bas entre celui résultant du décret annuel et celui résultant du dispositif d'encadrement au moyen des loyers de référence.

Ainsi :

- si le loyer applicable au titre du décret annuel est inférieur au loyer de référence majoré, c'est ce loyer qui devra être appliqué : il ne sera pas possible de fixer le nouveau loyer au montant du loyer de référence majoré ni d'appliquer un complément de loyer ;

- si le loyer applicable au titre du décret annuel est supérieur au loyer de référence majoré : le nouveau loyer devra être ramené au loyer applicable au titre du décret annuel. Un complément de loyer pourra y être ajouté si le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort mais la somme du loyer de base et du complément de loyer ne pourra pas dépasser le loyer applicable au titre du décret annuel.

## **RENOUVELLEMENT DU BAIL**

### **Proposition d'augmentation du loyer par le bailleur**

Si le loyer est inférieur au loyer de référence minoré, le bailleur peut demander qu'il soit augmenté dans la limite du loyer de référence minoré.

Le bailleur doit proposer un nouveau loyer au locataire au moins six mois avant le terme du bail par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, le délai de cinq mois courant à compter de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. Cette proposition doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions du VI de [l'article 140 de la loi ELAN](#) et mentionner le montant du loyer ainsi que le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

Si le bailleur fait au locataire une telle proposition de renouvellement de bail avec fixation d'un nouveau loyer, il ne peut pas lui donner congé pour la même échéance.

Le décret annuel d'encadrement des loyers n'est pas applicable en cas de renouvellement de bail. Seuls les dispositions de l'article 140 de la loi ELAN devront donc être respectées.

S'agissant des locations nues, la hausse s'applique en principe par tiers annuel si le bail est renouvelé pour trois ans ou par sixième annuel s'il est renouvelé pour six ans. Mais elle s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

S'agissant des locations meublées, la hausse s'applique au contrat renouvelé. Mais si elle est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Si le contrat contient une clause annuelle de révision, cette révision s'appliquera à chaque valeur ainsi définie.

Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer. 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 situés dans la même zone géographique. A cet effet, les références doivent mentionner les informations listées à l'article 1<sup>er</sup> du [décret n° 90-780 du 31 août 1990](#). Le nombre minimal de références à fournir est de six à Paris. Elles doivent porter non seulement sur des baux conclus récemment, mais également sur des baux conclus depuis plus de trois ans.

#### **Proposition de diminution du loyer par le locataire**

Si le loyer, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire peut demander à ce qu'il soit ramené au montant du loyer de référence majoré. Il doit en faire la demande au bailleur au moins six mois avant le terme du bail en respectant les mêmes conditions de forme.

#### **Procédure**

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant quatre mois avant le terme du bail, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge doit être saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé s'il contient une clause d'indexation.

Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour les locations nues pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique, une indivision entre personnes physiques ou une SCI « familiale » et pour une durée de six ans dans les autres et pour les locations meublées, pour une durée d'un an.

La décision du juge est exécutoire par provision.

[Retrouvez la FNAIM sur les réseaux sociaux](#)

[Tous les sites de la FNAIM](#)

[© FNAIM 2014](#) - [Foire aux questions](#) - [Contact](#) - [Mentions légales](#) - [Plan du site](#)