

Tout savoir sur le renouvellement des baux avec la loi ALUR

novembre 2015

Le renouvellement des baux dans notre résidence suscite bon nombre d'interrogations quant à ce qui peut être réclamé par le bailleur à cette échéance, notamment sur la possibilité qui lui est offerte d'augmenter les loyers. Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les loyers sont encadrés en région parisienne.

Deux dispositifs d'encadrement des loyers existent :

- l'un vise à limiter l'évolution du montant des loyers (loi du 6.7.89 : art. 18) ;
- l'autre vise à plafonner les niveaux des loyers (loi du 6.7.89 : art. 17 et art. 17-2).

Cette fiche ne traite que les baux en renouvellement, une autre fiche est consacrée aux baux signés après le 1^{er} août 2015 : elle est consultable sur la page du site de l'association :

<http://www.10ruedudocteurroux.com/pages/fiches-informations.html>

Zones d'encadrement du niveau de loyer : présence d'un observatoire local des loyers (à Paris OLAP) et publication des arrêtés du préfet.

Dispositif d'encadrement du niveau de loyer :

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

Au renouvellement du bail, l'ajustement du loyer à la demande du bailleur est soumise au seul dispositif d'encadrement du niveau des loyers ([décret du 29.7.15 : art. 9, 3°](#)).

Action en diminution

Le locataire qui constate que le **loyer fixé dans son bail est supérieur au loyer de référence majoré**, peut engager une action en diminution de loyer. Il doit faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme de son 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 17-2, I et mentionner le nouveau montant du loyer proposé, ainsi que le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer (celui en vigueur à la date de la proposition émise par le locataire).

Action en réévaluation

Le bailleur ne peut engager une action en réévaluation du loyer que lorsque le **loyer actuel est inférieur au loyer de référence minoré** fixé par arrêté (tableau des loyers de référence consultable sur la page : <http://www.10ruedudocteurroux.com/pages/futur-locataire.html>)

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 17-2, I et **mentionner le nouveau montant du loyer, ainsi que le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer** (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.**

Comme dans l'ancienne procédure dite « du 17 c », ces références doivent faire mention de certaines informations ([décret du 31.8.90](#))

En cas de désaccord ou à défaut de réponse 4 mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la CDC.

Articulation entre l'encadrement de l'évolution du montant des loyers (loi du 6.7.89 : art. 18) et l'encadrement du niveau des loyers (loi du 6.7.89 : art. 17 et 17-2)

Le décret du 29 juillet 2015 (art. 9) prévoit les modalités d'articulation des deux dispositifs d'encadrement des loyers. Notre immeuble étant en zone tendue, les deux dispositifs s'appliquent : encadrement de l'évolution et du niveau des loyers (loi du 6.7.89 : art. 17, 17-2 et 18).

Une articulation des dispositifs est prévue (décret du 29.7.15 : art. 9).

Le texte prévoit deux cas :

- lors de la mise en location d'un logement vacant (moins de 18 mois), il n'est pas possible :
 - de réviser ou de réévaluer le loyer appliqué au précédent locataire à un montant supérieur au loyer de référence majoré ;
 - de déroger à la limitation du dernier loyer appliqué au précédent locataire (éventuellement révisé) si celui-ci (complément de loyer compris) est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de conclusion du nouveau contrat de location ;

- lors du renouvellement d'un bail : l'ajustement du loyer à la demande du bailleur ou du locataire est soumis aux modalités prévues pour l'encadrement du niveau des loyers ;
l'éventuelle action en réévaluation du bailleur est plafonnée par le loyer de référence minoré (loi du 6.7.89 : art. 17-2).

Le loyer reconduit tacitement

Si votre loyer est actuellement supérieur au loyer de référence majoré, le bailleur a intérêt à ne rien faire pour que le bail soit tacitement reconduit. En effet, si le locataire n'est pas vigilant sur les échéances, il n'engagera pas dans les délais une action en diminution, et laissera ce faisant passer la date au-delà de laquelle il ne lui sera plus possible de bénéficier des dispositions de la loi prévues à cet effet. Et vous continuerez pour le plus grand bénéfice de notre bailleur à payer un loyer trop cher !

Vous pouvez consulter une fiche établie par l'ADIL le 15 septembre 2015

<http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2015/encadrement-de-levolution-et-du-niveau-des-loyers-dans-les-zones-tendues/>

Cette fiche est également téléchargeable au format pdf sur le site de l'association.