

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES

Décret n° 2014-854 du 30 juillet 2014 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail pris en application des articles 17 et 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

NOR : ETL1415713D

Publics concernés : propriétaires et locataires de logements nus et meublés situés dans les agglomérations suivantes : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch - Arcachon, Lille, Lyon, Marseille - Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse.

Objet : évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1^{er} août 2014 ; il s'applique pendant une durée d'un an.

Notice : la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit, pour chacune des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel, la fixation par décret d'un montant maximum d'évolution des loyers d'un logement nu ou meublé en cas de relocation ou de renouvellement du bail. En cas de litige entre les parties, la loi prévoit la saisine de la commission départementale de conciliation préalablement à la saisine du juge. Le présent décret fixe ainsi un montant maximum d'évolution des loyers des baux des logements situés dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants. Les modalités de cet encadrement de l'évolution des loyers sont adaptées aux cas dans lesquels le préfet aurait arrêté un loyer de référence en application du I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989. De même, le décret permet des adaptations en cas de travaux ou de loyer manifestement sous-évalué : dans ces cas, une augmentation de loyers, elle-même encadrée, peut être appliquée.

Références : le présent décret peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'égalité des territoires,

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment ses articles 17, 17-1, 17-2, 18, 23-1, 25-3 et 25-9 ;

Vu le décret n° 90-780 du 31 août 1990 portant application de l'article 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;

Vu le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants, instituée par l'article 232 du code général des impôts ;

Vu l'avis de la Commission nationale de concertation en date du 9 juillet 2014 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Pour l'application des articles 17 et 18 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, les communes des zones mentionnées dans ces mêmes articles sont celles qui figurent sur la liste annexée au décret du 10 mai 2013 susvisé.

Section 1

Logements vacants

Art. 2. – La présente section est applicable aux logements vacants définis, au sens du présent décret, comme étant des logements inoccupés proposés à la location.

Sont toutefois exclus du champ d'application de la présente section les logements vacants suivants :

- a) Les logements faisant l'objet d'une première location ;
- b) Les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois.

Art. 3. – Lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Ce loyer appliqué au nouveau locataire peut être révisé, dans les limites prévues au I de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, sauf si une révision est intervenue au cours des douze mois qui précèdent la conclusion du nouveau contrat de location.

Art. 4. – Par dérogation aux dispositions de l'article 3, le loyer du nouveau contrat de location peut être réévalué dans les conditions et les limites suivantes :

1° 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 premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée 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, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises ;

2° Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans les limites prévues à l'article 3 ;

3° Le loyer relatif à un logement qui a fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer peut être librement réévalué.

Section 2

Renouvellement de bail

Art. 5. – Lors du renouvellement d'un contrat de location, si le loyer est manifestement sous-évalué, la hausse de loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement ne peut excéder la plus élevée des deux limites suivantes :

1° La moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le loyer appliqué avant le renouvellement du contrat de location, révisé dans les limites prévues au I de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée ;

2° Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Section 3

Dispositions communes

Art. 6. – Pour l'application des dispositions du 2° de l'article 4 et du 1° de l'article 5 :

1° Les logements comparables servant à la détermination du loyer de référence sont situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret du 31 août 1990 susvisé ;

2° Lorsque la détermination du montant d'un loyer manifestement sous-évalué est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, ces références sont jointes au contrat.

Art. 7. – Pour l'application des dispositions du 1° de l'article 4 et du 2° de l'article 5 :

1° Est exclu du montant des travaux d'amélioration ou de mise en conformité le coût des travaux ayant donné ou donnant lieu à une contribution pour le partage des économies de charge en application de l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée ou à une majoration du loyer en application du II de l'article 17-1 de la même loi ;

2° Le coût des travaux d'amélioration ou de mise en conformité portant sur les parties communes est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement.

Art. 8. – Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire a fait l'objet d'une réévaluation sans que celle-ci ait été entièrement appliquée à la date à laquelle cessent les relations contractuelles entre le bailleur et le précédent locataire, le dernier loyer appliqué au précédent locataire s'entend du loyer convenu entre les parties ou fixé judiciairement, y compris la fraction non encore réévaluée.

Art. 9. – Par dérogation aux articles 3 à 5, lorsqu'un arrêté préfectoral prévu au I de l'article 17 ou au I de l'article 25-9 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée a été pris à la date de la conclusion d'un nouveau contrat ou du renouvellement du bail :

1° La révision ou la réévaluation du loyer déterminée en application des articles 3 et 4 ne peut pas excéder la limite prévue au A du II de l'article 17 de la même loi ;

2° Les dispositions de l'article 4 ne s'appliquent pas lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire, tel que défini au troisième alinéa du B du II de l'article 17 de la même loi, est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de conclusion du nouveau contrat de location ;

3° Les dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas lorsque la réévaluation du loyer est soumise aux dispositions du I de l'article 17-2 de la même loi.

Art. 10. – Les dispositions du présent décret s’appliquent aux contrats de location conclus ou renouvelés pendant la période du 1^{er} août 2014 au 31 juillet 2015.

Art. 11. – Le décret n° 2013-689 du 30 juillet 2013 relatif à l’évolution de certains loyers dans le cadre d’une nouvelle location ou d’un renouvellement de bail, pris en application de l’article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, est abrogé à compter du 1^{er} août 2014.

Art. 12. – Pour l’application de l’article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, la liste des communes mentionnées à l’article 1^{er} du présent décret peut être modifiée par décret.

Art. 13. – La ministre du logement et de l’égalité des territoires est chargée de l’exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 30 juillet 2014.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement
et de l’égalité des territoires,*
SYLVIA PINEL