

ADIL



- LA
DRO
ME -

information
logement

RÉGIMES JURIDIQUES DES LOCATIONS ET LOYERS

RAPPELS ET ÉVOLUTIONS RÉCENTES

DOMINIQUE CHARRIN
CONSEILLÈRE JURISTE À L'ADIL 26
6 DÉCEMBRE 2013

SOMMAIRE

Les sources juridiques des régimes locatifs

Locations et loyers du secteur privé

- Locations privées loi du 06/07/1989
- Locations meublées
- Locations conventionnées privées
- Locations loi de 1948
- Locations et dispositifs fiscaux

Locations et loyers du secteur public

- Locations HLM

Conclusions

LES SOURCES JURIDIQUES DES RÉGIMES LOCATIFS

- Le Code civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation -CCH
- Des jurisprudences et de nouveaux textes officiels fréquents
- Les usages locaux

Une diversité de sources, des évolutions
et de multiples cas particuliers

LOCATIONS ET LOYERS DU SECTEUR PRIVÉ

LOCATIONS PRIVÉES « LOI DE 1989 »

o Définition et champ d'application

Sont concernés les logements loués vides à titre de résidence principale du locataire. Le locataire étant une personne physique
Le loyer est librement fixé en cas de 1 ère location ou par exemple en cas de logements vacants ayant fait l'objet de travaux d'amélioration

o Révision annuelle /au renouvellement

Ne peut se faire que dans la mesure où une clause le prévoit.
Majoration possible en cours de bail en cas de travaux d'amélioration. Le propriétaire peut également demander une participation au locataire en cas de travaux réalisés dans le cadre d'économies d'énergie

o Au renouvellement

Le propriétaire peut proposer un nouveau loyer si celui est manifestement sous évalué. A noter ,en cas de nouveau locataire le loyer est entièrement libre

LOCATIONS MEUBLÉES

○ Définition et champ d'application

Le logement est garni d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre la vie courante

Il s'agit ici de la résidence principale du locataire.

○ Fixation du loyer initial

Librement fixé entre les parties

○ Révision annuelle /au renouvellement

La révision est possible si elle est prévue au contrat. L'augmentation ne peut dépasser la variation de l'IRL.

Le loyer peut être modifié sur proposition du propriétaire à l'expiration du contrat.

○ Autres informations

La loi ALUR donne une définition de la notion de logement meublé

LOCATIONS CONVENTIONNÉES PRIVÉES

o Définition et champ d'application

Les bailleurs privés peuvent conclure avec l'ANAH une convention par laquelle ils s'engagent à louer leur logement à des locataires sous conditions de ressources pour une durée minimum de six ans ou neuf ans avec ou sans travaux.

o Fixation du loyer initial

Avec ou sans travaux, en loyer intermédiaire comme en loyer social ou très social, le loyer maximal applicable aux logements conventionnés, ainsi que les conditions de son évolution, sont fixés par la convention.

Ces loyers ne doivent pas dépasser des plafonds fixés au niveau national.

o Révision annuelle /au renouvellement

Le plafond de loyer fixé dans la convention est révisé chaque année au 1er janvier en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers sur une année. Base 2^{ème} trimestre

LOCATIONS « LOI DE 1948 »

o Définition et champ d'application

Logement construits avant 48 mais seulement dans certaines communes .Au fur et à mesure de leur vacance les logements sortent de la loi de 48 mais sous certaines conditions.

o Fixation du loyer initial

Deux méthodes retenues :

- un loyer conventionnel

ou

- un loyer scientifique c' est à dire à la surface corrigée du logement.

o Révision annuelle /au renouvellement

L' augmentation est fixée chaque année par un décret publié au 30 juin.

LOCATIONS ET DISPOSITIFS FISCAUX

o Définition et champ d'application

Dispositifs concernant l'acquisition la construction la réhabilitation de logements (nombreux dispositifs tels Robien Scellier et le dernier en date investissement Duflot pour les opérations réalisées entre le 1/01/2013 et le 31/12/2016).

o Fixation du loyer initial

Ces loyers ne doivent pas dépasser des plafonds fixés au niveau national. Plafond de loyer 2013 : 8.51 euros du m²

Communes drômoises éligibles à ce dispositif (Valence, Bourg lès-Valence, Portes-lès-Valence, Bourg-de-Péage, Romans, Montélimar)

o Révision annuelle /au renouvellement

Le plafond de loyer fixé est révisé chaque année au 1er janvier en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers sur une année.

o Autres informations

Le dispositif de dérogation pour l'éligibilité au dispositif Duflot devrait être étendue à d'autres communes en 2014 et 2015

LOCATIONS ET LOYERS DU SECTEUR PUBLIC

LOCATIONS HLM

o Définition et champ d'application

Depuis le 3 février 2007, le statut unique des offices publics de l'habitat (OPH) regroupe les offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM) et les offices d'aménagement de construction (OPAC)

Le régime HLM est également applicable aux ESH (ex SA d'HLM aux coopératives HLM et SEM.

o Fixation du loyer initial

La convention signée avec l'Etat détermine le loyer maximum du programme.

Le loyer maximum est fixé chaque année par une circulaire au 1^{er} juillet pour les logements qui seront conventionnés entre le 1^{er} juillet et le 30 juin de l'année suivante. Le loyer maximum est fixé par zone géographique et en fonction des prêts qui ont servi à la réalisation des logements ou à leur amélioration. Les valeurs sont exprimées par mètre carré et en euros.

o **Autres informations**

Supplément loyer de solidarité (SLS) depuis le 01/01/2009 le supplément de loyer de solidarité (SLS) vise à appliquer un loyer majoré aux personnes occupant un logement locatif social, dès lors que les ressources sont supérieures aux plafonds définis pour l'attribution des logements sociaux.

CONCLUSIONS

- Une multiplicité de régimes juridiques
- Des réformes fréquentes (de nombreuses lois depuis la loi de 1982 loi Quilliot, loi Méhaignerie 1986, loi du 06/07/89, ...)
- La loi ALUR Pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové en attente (mi février 2014 ?)
- Un impératif d'information personnalisée et à jour des bailleurs, des locataires comme des professionnels