

# Conséquences de l'annulation des arrêtés d'encadrement des loyers

---

Par un jugement rendu par le tribunal administratif de Paris le 28 novembre 2017, les arrêtés préfectoraux de 2015, 2016 et 2017 ayant fixé des loyers de référence dans la commune de Paris ont été annulés.

Comme ce fut le cas pour le jugement rendu par le tribunal administratif de Lille, le fondement de cette décision repose sur le fait que des loyers de référence auraient dû être fixés pour toute la zone dite « tendue » dans laquelle est située la commune de Paris et non pour cette seule commune.

Le Gouvernement a fait part de sa volonté de faire appel de ce jugement mais cet appel n'est pas suspensif. De ce fait l'annulation des arrêtés produit un effet immédiat (sauf à ce qu'il soit demandé à la cour administrative d'appel d'ordonner qu'il soit sursis à l'exécution du jugement).

Les loyers de référence qui avaient été fixés par arrêté préfectoral ne sont donc plus applicables. Par conséquent, les loyers peuvent être fixés sans avoir à s'y conformer.

Mais attention, ceci ne veut pas dire que ces loyers peuvent être fixés en totale liberté. Les communes de Paris et de Lille demeurent situées dans des zones dites « tendues » et sont donc soumises aux dispositions du décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.

- **Conséquences de l'annulation sur les baux en cours**

Les loyers prévus dans les baux en cours continuent de s'appliquer (contractualisation des loyers) et l'annulation est sans effet rétroactif. Les propriétaires ne peuvent pas « rattraper » les loyers qu'ils auraient pu percevoir sans appliquer les loyers de référence.

A noter : Les propriétaires lésés pourraient introduire un recours contre l'Etat en mettant en cause sa responsabilité pour plaider le manque à gagner et demander une indemnisation. Le délai de prescription de cette action serait de 4 ans à compter de la date du jugement du tribunal administratif.

Au renouvellement des baux en cours, du fait de l'annulation des arrêtés d'encadrement des loyers, on revient à une application du décret annuel dit de blocage des loyers (pris en application de l'article 18 de la loi de 1989). Ainsi, le loyer pourra être augmenté seulement s'il est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage.



---

La hausse ne pourra pas dépasser la plus élevée des deux limites suivantes.

- la moitié de la différence entre le loyer habituellement constaté dans le voisinage et le loyer appliqué avant le renouvellement ;
- ou si le bailleur a réalisé des travaux d'amélioration (ou de mise en conformité de décence) pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer, à 15% du montant TTC des travaux (augmentation annuelle).

[Rappel : en présence d'un arrêté fixant des loyers de référence, au renouvellement du bail :

- si le loyer pratiqué est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire peut demander que son loyer soit réduit à ce montant ;
- si le loyer pratiqué est inférieur au loyer de référence minoré, le bailleur peut demander que le loyer soit ramené à ce montant

En cas de refus, il est possible de saisir la commission de conciliation puis, à défaut de conciliation, de saisir le juge].

- **Conséquences sur les nouveaux baux**

Les loyers de références fixés par l'arrêté ne s'appliquent plus. Le loyer est toutefois soumis aux dispositions du décret annuel de blocage.

Ainsi, le nouveau loyer est au plus égal au loyer du locataire sortant.

Toutefois, le nouveau loyer peut être réévalué dans les conditions suivantes :

- si le bailleur a réalisé des travaux d'amélioration (ou de mise en conformité de décence) pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer, à 15% du montant TTC des travaux (augmentation annuelle) ;
- si le loyer est manifestement sous-évalué : la moitié de la différence entre le loyer habituellement constaté dans le voisinage et le loyer appliqué au locataire sortant ;
- si le logement a fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer : le nouveau loyer est libre.

[Rappel : en présence d'un arrêté fixant des loyers de référence, au changement de locataire, un double plafond s'appliquait au nouveau loyer :

- dernier loyer du locataire sortant (éventuellement augmenté si sous-évalué ou si travaux d'amélioration faits – voir limites ci-dessus)
- montant du loyer de référence majoré.]

**Contact Presse :**

Galivel & Associés : Carol Galivel - galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

