

**Le contrat de
location soumis à
la loi du
1er septembre
1948**

- **Durée du bail**
- **Règles de décence**
- **Montant du loyer**
- **Révision du loyer**
- **Congés**
- **Bail de sortie progressive de la loi de 1948**

Le contrat de location soumis à la loi du 1er septembre 1948

Durée du bail

Aucune durée minimale de location n'est imposée par la loi. La durée du bail est librement convenue entre le propriétaire et le locataire. Le bail à durée indéterminée est autorisé. En pratique, les baux conclus sont d'une durée d'un an et se renouvellent tacitement.

Règles de décence

L'obligation qui incombe au propriétaire de louer un logement décent s'applique aux logements soumis à la loi de 1948.

Montant du loyer

Chaque logement soumis à la loi de 1948 fait l'objet d'un classement par catégorie. La catégorie est déterminée en fonction des équipements, du confort et de la localisation. Elle est indiquée dans le contrat de location. Ce classement détermine le montant maximum du loyer qui peut être fixé par le propriétaire : en fonction de la catégorie, il y a un prix de base au mètre carré. Ce prix est fixé chaque année par décret.

Le calcul de la surface corrigée est assez complexe et se fait en mesurant la surface des pièces, en y affectant un coefficient en fonction de la catégorie des pièces et en ajoutant des mètres carrés en fonction des éléments de confort et en ajoutant des coefficients d'entretien et de situation de l'immeuble. **Le résultat de ce calcul est la surface corrigée du logement.**

Le montant du loyer est égal à la **surface corrigée** multipliée par le prix de base du mètre carré en fonction de la **catégorie** du logement. Le montant du loyer est donc plafonné et ne peut pas dépasser cette valeur locative.

Révision du loyer

Le loyer peut être révisé au 1er juillet de chaque année, sans dépasser le plafond fixé. Le taux d'augmentation des loyers est encadré par un décret annuel. Ce décret n°2016-1448 du 26 octobre 2016 fixe également les nouveaux prix de base au mètre carré des loyers des locaux soumis à la loi de 1948.

Le propriétaire peut également réviser le loyer lorsque des éléments de base pour la détermination du loyer ont évolué (par exemple, la réalisation de travaux). Cette modification pourra entraîner un changement de catégorie du logement. Le propriétaire devra notifier précisément au locataire les travaux effectués et le nouveau décompte de la surface corrigée modifiée. Le locataire a deux mois pour contester cette notification. En cas de désaccord, les parties peuvent saisir le juge d'instance.

Le contrat de location soumis à la loi du 1er septembre 1948

Congés

A l'expiration du bail, le locataire bénéficie d'un droit au maintien. Ce qui signifie qu'il peut rester dans les lieux sans limitation de durée et sans nécessité d'établir un nouveau bail. Ce droit au maintien dans les lieux peut s'exercer à condition que le propriétaire ne délivre pas de congé.

Le propriétaire peut exceptionnellement reprendre le logement (et donc remettre en cause le droit au maintien) seulement pour y habiter, y faire habiter sa famille ou réaliser des travaux. Pour cela, il devra délivrer un congé :

- **Congé reprise pour habiter** (délivrance du congé et la protection du locataire sont soumis aux mêmes conditions que la location vide). Le propriétaire devra alors proposer une solution de relogement au locataire sauf s'il a lui-même été évincé de son logement qu'il loue à un tiers qui lui a délivré un congé pour reprise/qui a fait l'objet d'une expropriation/ d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

En dehors de ces exceptions, le propriétaire doit proposer au locataire un autre local en bon état d'habitation remplissant des conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local qui fait l'objet de la reprise et, le cas échéant, à ses besoins professionnels.

Le propriétaire ne peut pas reprendre le logement pour quelqu'un de moins de 65 ans si le locataire actuel a plus de 70 ans et que ses ressources sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC. Toutes les ressources des personnes qui vivent avec lui sont prises en compte dans le calcul.

- **Congé reprise pour travaux** de démolition pour reconstruction/surélévation/addition de construction (délivrance du congé et la protection du locataire sont soumis aux mêmes conditions que la location vide). Le congé doit être notifié au locataire au moins 6 mois avant le début des travaux, il devra être averti de la fin des travaux et de la possibilité de réintégrer le logement. Le locataire a un droit de retour dans les lieux.

Le contrat de location soumis à la loi du 1er septembre 1948

Bail de sortie progressive de la loi de 1948

Une procédure permet au propriétaire de sortir le logement de la loi de 1948, afin de réajuster, à terme, le montant du loyer au prix du marché. Cette procédure s'applique aux logements de bonne, voire très bonne qualité. Les ressources des locataires concernés devront dépasser certains seuils (ex : pour une personne seule, dans les départements hors Ile-de-France, le seuil de ressources en 2014 pour envisager une sortie en 2015 est de 29 208 euros).

Si les conditions sont remplies et que le propriétaire souhaite engager cette procédure, il devra avertir le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception qu'un nouveau bail d'une durée de 8 ans va être conclu et qu'un nouveau loyer sera fixé (par référence aux prix des loyers dans le même quartier, sur un type de logement similaire, sur les trois dernières années).

Le locataire a deux mois pour répondre. Soit il accepte la proposition et un nouveau bail doit être conclu. Soit il n'est pas d'accord, dans ce cas, le propriétaire ou le locataire pourra saisir la commission départementale de conciliation dans un délai de 3 mois suivant la proposition de sortie progressive de la loi de 1948. Si aucun accord n'est trouvé, les parties peuvent saisir le juge d'instance.

Si le bail de sortie progressive est signé, le nouveau loyer s'applique de manière progressive. La hausse est appliquée par 1/8 annuel.

A l'expiration du bail de 8 ans, un nouveau bail est conclu, soumis aux dispositions de la loi de 1989. Le loyer est fixé librement, dans le respect des dispositions réglementaires applicables

Les fiches pratiques de l'Alpil

- Le contrat de location ou de colocation de logement vide
Loi du 6 juillet 1989
- Le contrat de location ou de colocation pour les logements
meublés à usage de résidence principale, dans le parc privé
- Le contrat de location soumis à la loi du 1er septembre
1948
- Le contrat de location pour les logements conventionnés,
dans le parc social et privé
- La colocation
- Je recherche un logement dans le parc social
- Je recherche un logement dans le parc privé
- Le loyer et les charges
- L'état des lieux et le dépôt de garantie
- Les réparations imputables au propriétaire
- Les réparations imputables au locataire