



CÉDRIC VERMUSE



OLIVIER DENIS

## BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

### Loi ELAN : le dispositif d'encadrement des loyers

La loi ELAN du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, donne la possibilité aux agglomérations volontaires de rétablir l'encadrement des loyers, initialement prévu par la loi ALUR de 2014, à titre expérimental et ce pour 5 ans.

#### Les modalités d'application de l'encadrement des loyers

##### Dispositif et champ d'application

Le dispositif d'encadrement des loyers a vocation à s'appliquer dans les zones dites « tendues », à savoir, les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

Un loyer de référence est fixé par le préfet par rapport aux valeurs fournies par l'observatoire des loyers de chaque agglomération. Un loyer de référence majoré de 20% et un loyer de référence minoré de 30% sont également mis en place. Chaque loyer soumis au dispositif doit être compris dans cet intervalle.

Les loyers de référence varient en fonction du nombre de pièces principales, du caractère meublé ou non du bien, de l'année de construction et de la zone géographique.

Ne sont concernés que les logements du parc privé, qu'ils soient loués nus ou meublés, à condition qu'ils servent de résidence principale (exclusion des logements HLM, des logements conventionnés APL ou Anah et des locations saisonnières).

#### Les conséquences d'un non-respect du dispositif

##### Les sanctions administratives et civiles

Concernant les sanctions administratives, le locataire peut saisir le préfet, via le service de la DRIHL, s'il estime que son loyer ne respecte pas le dispositif. Si, après mise en demeure du préfet de se conformer à l'encadrement des loyers, le bailleur ne s'exécute pas dans les deux mois suivant cette injonction ou qu'il ne formule pas d'observations, le préfet peut prononcer une amende ne pouvant excéder 5 000€ pour une personne physique et 15 000€ pour une personne morale.

Si le locataire souhaite ester en justice, il devra d'abord saisir la Commission départementale de conciliation, et, en cas de constatation par cette dernière d'un défaut d'accord entre les parties, le juge pourra être saisi avant le terme du bail.

##### Le complément de loyer

Un complément de loyer, justifié par des caractéristiques de localisation ou de confort et mentionné dans le contrat de bail, peut être stipulé.

Un décret du 10 juin 2015 précise que ces caractéristiques :

- Ne doivent pas déjà avoir été prises en compte pour déterminer le loyer de référence.
- Doivent être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.
- Ne peuvent donner lieu à récupération par le bailleur au titre des charges ou des travaux d'économie d'énergie.

Une décision du Tribunal d'Instance de Paris, en date du 1<sup>er</sup> décembre 2016, précise que la remise à neuf d'un logement ne suffit pas à justifier un complément de loyer.

##### Les sanctions en pratique

Le prononcé d'une amende par le préfet n'empêche pas le locataire de porter le litige devant le juge civil afin d'obtenir une réduction de loyer.

Concernant l'action en justice du locataire et à titre d'exemple, le Tribunal Judiciaire de Paris, dans une décision en date du 9 novembre 2020, s'est prononcé sur un litige entre un bailleur et son locataire. Le loyer d'espèce dépassait de 33% le loyer de référence majoré applicable. Le bailleur s'est vu dans l'obligation de diminuer le loyer et de reverser le trop-perçu au locataire.

Concernant les amendes administratives, 5 amendes ont été prononcées par le préfet d'Île-de-France au dernier trimestre 2020 dont 4 à l'encontre de sociétés immobilières familiales et 1 à l'encontre d'une personne physique.

##### Précision

Ce dispositif est d'ores et déjà applicable à Paris, Lille, sur l'intercommunalité Plaine commune (93), sur l'intercommunalité Est Ensemble (93) et à Lyon. Il devrait être prochainement applicable à Montpellier et à Bordeaux.

##### Nota Bene

Le dispositif mis en place par l'article 140 de la loi Elan est à ne pas confondre avec le dispositif d'encadrement des loyers qui prohibe notamment les augmentations de loyer en cas de renouvellement de bail ou de relocation, sauf exceptions.

##### Ont participé à ce bulletin

###### Département opérations immobilières

Olivier Denis  
Avocat associé

Cédric Vermuse  
Avocat

Zoé Mangon  
Juriste alternante

Julien Luydlin  
Juriste alternant