

C.I.C.A 6^{ème} arrondissement du mardi 1^{er} février 2022

Sophie MORVAN

juriste à Agence Départementale d'Information sur le Logement

L'habitat intergénérationnel

- **L'art. 117 -de la loi ELAN-** du 23.11.2018 régit le Contrat de Cohabitation Intergénérationnelle Solidaire
- **Définition** : une personne âgée de plus de 60 ans peut louer ou sous-louer une partie de son logement, à un jeune de moins de 30 ans.
- **Liberté contractuelle** à l'exception de 3 points :
 - * taille mini. de la chambre (9 m²)
 - * accès libre aux espaces partagés
 - * montant contribution financière modeste
- **Expiration du contrat** : préavis d'1 mois pour chacune des parties

Encadrement des loyers : 2 mécanismes

- **Encadrement de l'évolution des loyers** : limiter la hausse du loyer entre 2 locations en zone tendue, ou au renouvellement du bail
- **Encadrement du niveau des loyers** : les art. 139 et 140 de la loi ELAN instaurent dans les zones dites « tendues », un encadrement du niveau des loyers à la mise en location et au renouvellement du bail, à titre expérimental et pour une durée de 5 ans.
- Sont concernés la location vide ou meublée, de logements constituant la **résidence principale**, mais aussi les titulaires d'un **bail mobilité**.
- **Zone tendue** : zone d'urbanisation de **plus de 50.000 hab.** avec un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande (**décret n° 2013-392 du 10.05.2013**)

Encadrement de l'évolution des loyers

- En cas de **relocation** : application du **loyer du précédent locataire**
- Exceptions :
 - * logement **vacant** depuis **plus de 18 mois**
 - * logement dont le loyer n'a **pas** été **révisé**: application de la révision
 - * logement ayant subi, depuis la date de conclusion du bail ou son renouvellement, des **travaux** (décence ou amélioration) égaux à **6 mois** de loyer : augmentation possible annuelle égale à **15% du coût des travaux**
 - * logement ayant subi **durant les 6 derniers mois**, des **travaux** équivalents à **1 an de loyer**

Dans tous les cas, un seuil de performance énergétique minimum est à atteindre : 331 kWh/m²/an !

Encadrement du niveau des loyers

- Demande transmise par la commune de Paris avant le 25.11.2020 (exigence de la loi ELAN) et après approbation, parution d'un **décret n°2019-315 du 12.04.2019** délimitant la zone d'application et d'un **arrêté préfectoral du 28.05.2019** (depuis reconduit) fixant l'entrée en vigueur au **01.07.2019**
- Fixation pour chaque territoire d'un **loyer de référence majoré**, un **loyer médian** et un **loyer de référence minoré**
- **Libre fixation** du loyer dans la **limite du loyer de référence majoré** (devant être mentionné dans le bail ainsi que le loyer de référence)
- **Application possible** d'un **complément de loyer**, au **loyer de référence majoré**, justifié par les caractéristiques de localisation ou confort du logement

Les recours

- A **défaut de mention** du loyer de référence et de référence majoré, délai d'**1 mois ouvert, à compter de la prise d'effet du bail**, au locataire pour adresser une **MED au bailleur d'y répondre sous 1 mois**. A défaut de réponse, saisine possible du Tribunal Judiciaire dans un délai de 3 mois à compter de la MED
- **Contestation** possible du **complément de loyer auprès de la CDC** dans un délai de **3 mois à compter de la signature du bail**. A défaut de conciliation, délai de 3 mois ouvert au locataire pour saisir le juge d'une demande en annulation ou diminution du complément
- Ajustement du loyer au renouvellement du bail : en **diminution par le locataire dans une proposition au moins 5 mois** avant le terme du bail pour le locataire si le loyer dépasse le loyer de référence majoré et **au moins 6 mois pour le bailleur** si le loyer est **inférieur au loyer de référence minoré**

Sanction préfectorale

- A défaut de respect du loyer de référence majoré, le Préfet peut :
 - * **MED le bailleur de mettre en conformité** le bail dans un délai de **2 mois**
 - * Enjoindre à restituer le trop perçu et informer du montant de la sanction encourue
 - * Indiquer l'existence du **délai d'1 mois** pour présenter ses **observations**
- A défaut de réaction, le Préfet informe du montant de l'amende possible, le bailleur disposant d'1 mois pour répondre
- **Au terme de ce délai, un arrêté préfectoral** est pris et un titre de perception peut être émis (dans les 2 ans de la MED)