

A LIRE AVANT DE REMPLIR LES BAUX

UNPI REFERENCES 103-M1

► En application de l'article L.173-2, III du Code de la construction et de l'habitation, si votre logement est classé F ou G selon un DPE réalisé à compter du 1er juillet 2021, il convient d'ajouter la mention suivante (par exemple dans le paragraphe « Clause particulière » en page 6 du bail) :

« A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance des logements, déterminé selon la méthode du DPE, doit être compris entre les classes A et E au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sauf exceptions prévues à l'article L.173-2, I du même code. »

► Concernant l'article V. « Loyer et charges » (en page 3) :

En cas de nouvelle location, le loyer du nouveau bail ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire si le logement est classé F ou G selon un DPE réalisé à compter du 1er juillet 2021 (article 17, II de la loi du 6 juillet 1989).

Cette mesure s'applique aux contrats de location conclus depuis le 24 août 2022.

► En page 3 du bail, la note de bas de page n° 9 est modifiée comme suit :

A lire avant de remplir le montant du loyer :

Le loyer est librement fixé entre les parties, sauf dans les cas suivants :

- Dans 1 434 communes, le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié encadre l'évolution des loyers lors d'une relocation ou lors du renouvellement du bail (la liste des communes concernées figure dans la première liste annexée au décret n° 2023-822 du 25 août 2023). Pour les logements vacants qui sont reloués, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers), sauf si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés sur les parties privatives ou communes ou si le loyer est manifestement sous-évalué.

A contrario, plusieurs types de locations ne sont pas concernés par ce décret (et donc le montant du loyer est librement fixé) : il s'agit des logements loués pour la première fois et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

Ce décret du 27 juillet 2017 modifié qui permet d'augmenter le loyer sous certaines conditions ne s'applique pas aux logements classés F ou G selon un DPE réalisé depuis le 1er juillet 2021 (article 1-1 du décret).

- Dans les zones « tendues », le loyer de base peut être fixé librement entre les parties, dans la limite du loyer de référence majoré, s'il s'agit d'une nouvelle location (un complément de loyer peut être appliqué dans certains cas). S'agissant d'une relocation, le loyer peut être augmenté si certains travaux ont été effectués dans le logement ou si le loyer est « manifestement sous-évalué », sachant que dans tous les cas le loyer ne peut dépasser le loyer de référence majoré. Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des locataires du logement ne peut être supérieur au montant du loyer de référence majoré applicable au logement (article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989). A ce jour, les villes de Paris, Lille, Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Lyon, Villeurbanne, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville, Montpellier et Bordeaux sont concernées par cette réglementation.

D'autres communes ont fait savoir qu'elles étaient candidates à l'encadrement des loyers. Pour toutes ces villes, il faut noter que cette réglementation se cumule avec le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié (voir le tiret précédent).

Sur ces questions, vous pouvez consulter votre Chambre de propriétaires.

► En page 6 du bail, la note de bas de page n° 17 est modifiée comme suit :

La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

Depuis le 1er janvier 2023, un état des risques doit être annexé au bail dès lors que le bien loué est situé dans le champ d'un plan de prévention des risques technologiques, naturels ou miniers approuvé ou prescrit, dans une zone de sismicité 2 à 5, dans une zone à potentiel radon de niveau 3, dans une zone exposée au recul du trait de côte, ou si le bien est situé dans un secteur d'information sur les sols pollués. Il est possible de télécharger un état des risques pré-rempli sur le site errial.georisques.gouv.fr (ce document doit être vérifié et complété le cas échéant)