

Qu'est-ce qu'un bail de sortie progressive de la loi de 1948 ?

Le propriétaire d'un logement soumis à la loi de 1948 peut décider de faire cesser ce régime pour relouer au prix du marché, sous certaines conditions. Le propriétaire (ou son représentant) doit alors signer avec le locataire un bail de sortie progressive de la loi de 1948, d'une durée de 8 ans. Ensuite, le locataire et le propriétaire (ou son représentant) pourront signer un nouveau bail, avec un loyer correspondant au prix du marché. Nous vous expliquons.

Quel logement peut faire l'objet d'un bail de sortie progressive de la loi de 1948 ?

Le logement doit être soumis au régime de la loi de 1948.

Il doit être classé en catégorie II B ou catégorie II C. Ces catégories regroupent les logements de bonne, voire d'assez bonne qualité.

À quel locataire peut être proposé un bail de sortie progressive de la loi de 1948 ?

Le propriétaire est autorisé à faire une proposition de bail de sortie progressive lorsque les ressources des personnes logées dépassent un certain montant.

Les ressources des personnes logées à prendre en compte correspondent au total des revenus nets imposables qu'elles ont perçus durant l'année civile précédant celle de la proposition du propriétaire.

Le montant à partir duquel le propriétaire est autorisé à faire une proposition de bail de sortie progressive dépend de l'adresse du logement :

Revenu au-delà duquel le bail de sortie progressive est possible

Nombre de personnes logées	Total des revenus nets imposables
1 personne	33 880 €
2 personnes	41 345 €
3 personnes	48 811 €
4 personnes	56 276 €
Par personne supplémentaire	+ 7 465 €

Revenu au-delà duquel le bail de sortie progressive est possible

Nombre de personnes logées	Total des revenus nets imposables
1 personne	45 174 €
2 personnes	55 127 €
3 personnes	65 080 €
4 personnes	75 034 €
Par personne supplémentaire	+ 9 953 €

Quelles étapes suivre pour mettre en place un bail de sortie progressive de la loi de 1948 ?

1. Détermination du nouveau loyer

Le loyer doit être fixé par référence aux prix habituellement pratiqués dans le voisinage, au cours des 3 dernières années et pour des logements comparables.

À savoir

Ce loyer s'appliquera progressivement. La différence entre l'ancien loyer et ce nouveau loyer sera étalée sur toute la durée du bail de sortie progressive (8 ans).

Le propriétaire doit se fonder sur au minimum 3 références de loyer.

Certaines références (période de construction d'un immeuble, typologie des logements...) peuvent être obtenues auprès du réseau des observatoires locaux.

À savoir

Ces références doivent être mentionnées dans la proposition de bail de sortie progressive à envoyer au locataire.

Le propriétaire doit se fonder sur au minimum 6 références de loyer.

Certaines références (période de construction d'un immeuble, typologie des logements...) peuvent être obtenues auprès de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) ou auprès du réseau des observatoires locaux.

À savoir

Ces références doivent être mentionnées dans la proposition de bail de sortie progressive à envoyer au locataire.

2. Envoi de la proposition du nouveau loyer au locataire

Pour mettre fin au bail d'habitation soumis à la loi de 1948, le propriétaire (ou son représentant) doit faire parvenir au locataire une proposition de bail de sortie progressive :

Par lettre recommandée avec avis de réception

Ou par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

La proposition de bail doit mentionner les informations suivantes :

Nom ou dénomination du propriétaire, son domicile ou son siège social, ainsi que ceux de son mandataire, si nécessaire

Date de prise d'effet du bail de sortie progressive et sa durée (8 ans)

Immeuble concerné et sa destination

Logement concerné et, si nécessaire, énumération des équipements et parties communes auxquelles le locataire a accès

Montant du loyer, mode de paiement et règle de révision annuelle

Montant de dépôt de garantie, si nécessaire

Surface habitable du logement concerné

Reproduction écrite de l'article 25 et des articles 28 à 33 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986

Liste des références ayant servi à fixer le loyer (au moins 3 ou 6 références de loyer, selon la taille de l'agglomération où se situe le logement)

3. Réponse du locataire

À partir de la réception de la proposition de bail de sortie progressive, le locataire a **2 mois** pour effectuer l'une des actions suivantes :

Indiquer au propriétaire (ou à son représentant) que les conditions de ressources autorisant un bail de sortie progressive ne sont pas respectées. Le locataire doit alors accompagner sa réponse des justificatifs nécessaires.

Refuser la proposition du propriétaire (ou de son représentant) et, si le locataire a fait à ses frais des travaux ayant substantiellement amélioré le confort ou l'équipement du logement, demander leur remboursement

Accepter la proposition du propriétaire (ou de son représentant) et, si le locataire a fait à ses frais des travaux ayant substantiellement amélioré le confort ou l'équipement du logement, demander leur remboursement

Le locataire doit faire parvenir sa réponse au propriétaire (ou à son représentant) :

Par lettre recommandée avec avis de réception

Ou par acte du commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire)

Si le locataire choisit de ne pas répondre dans le délai de 2 mois, cette absence de réponse vaut refus.

4. Procédure selon la réponse du locataire

Le bail de sortie progressive prend effet **6 mois après la date de la proposition** envoyée par le propriétaire (ou son représentant), sauf exception.

Le nouveau loyer ne s'applique pas immédiatement. La hausse entre l'ancien loyer et le nouveau loyer est progressive. Elle doit être étalée par huitième annuel, c'est-à-dire sur 8 ans.

La révision annuelle en fonction de l'IRL peut être appliquée, à la condition qu'une clause du bail le prévoit.

Si le locataire a demandé le remboursement de travaux, le montant en est fixé et est remboursé lors de la signature du bail de sortie progressive. Sur demande du propriétaire (ou de son représentant), le remboursement peut aussi être échelonné au cours du bail de sortie progressive. Si la dette existe encore à la fin de ce bail, le propriétaire (ou son représentant) en règle alors le solde au locataire.

Dans les 3 mois qui suivent la réception de la proposition par le locataire, le propriétaire (ou son représentant) ou le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation. Cette démarche n'est pas obligatoire, le juge des contentieux de la protection peut être saisi directement.

Le juge peut être saisi dans les 6 mois qui suivent la proposition du propriétaire.

Attention

Si le juge n'est pas saisi dans les 6 mois qui suivent la proposition du propriétaire, le logement reste soumis à la loi de 1948.

Le juge statue sur les demandes du locataire et du propriétaire et fixe le montant du nouveau loyer.

Le bail de sortie progressive est considéré comme étant conclu aux clauses et conditions fixées par le juge.

Le nouveau loyer ne s'appliquera pas immédiatement. La hausse entre l'ancien loyer et le nouveau loyer est progressive. Elle doit être étalée par huitième annuel, c'est-à-dire sur 8 ans.

La révision annuelle du montant du loyer en fonction de l'IRL pourra être appliquée, à la condition qu'une clause du bail le prévoit.

Que bail conclure après le bail de sortie progressive de la loi de 1948 ?

A la fin du bail de sortie progressive de 8 ans, un nouveau bail doit être conclu.

Ce nouveau bail est soumis à la loi du 6 juillet 1989

Le loyer est fixé librement par le propriétaire, dans le respect des dispositions prévues par la loi.

Attention

Le propriétaire (ou son représentant) ne pourra pas donner congé au locataire qui, à la fin du bail de 8 ans, est âgé de plus de 65 ans ou est handicapé. Il ne pourra pas non plus augmenter le loyer lors du renouvellement du bail.

Location immobilière : fin du bail

Questions – Réponses

- Qu'est-ce qu'un logement soumis à la loi de 1948 ?
- Comment augmenter le loyer d'un logement soumis à la loi de 1948 ?

Toutes les questions réponses

Pour en savoir plus

- Observatoire des loyers – Agglomération parisienne
Source : Ministère chargé du logement
- Observatoires des loyers – Réseau des observatoires locaux
Source : Ministère chargé du logement
- Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sur l'investissement locatif
Source : Legifrance

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Textes de référence

- Décret n°2006-1679 du 22 décembre 2006 fixant les seuils de revenus applicables aux locataires de logement loi de 1948
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs
Articles 26 à 44
- Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière
Articles 25 à 37



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00