

LES LOCATIONS SOUMISES A LA LOI DE 1948

Elle garantit aux locataires des loyers très bas et un maintien dans les lieux. Le nombre de logements soumis à cette loi ne cesse de diminuer.

La loi de 1948 s'applique en fonction de plusieurs critères :

Premièrement, la date de construction de l'immeuble : seuls s'appliquent à cette loi, les immeubles achevés au 1^{er} septembre 1948,

Deuxièmement, l'emplacement géographique : seuls les locaux situés à Paris et dans les communes importantes en terme d'habitants sont concernés.

Troisièmement, la catégorie de l'immeuble qui dépend du niveau et des conditions d'habitabilité du logement, des plus vétustes au plus ordinaires (locaux démunis d'équipements sanitaires, matériaux de construction défectueux, dimensions exigües des pièces, absences de pièces principales, dégagements intérieurs et extérieurs réduits...).

Le contrat de location ne répond à aucune condition de forme ni de délai. Il peut donc être verbal ou écrit, à durée déterminée ou non.

L'établissement d'un état des lieux n'est pas obligatoire mais recommandé. Si rien n'est établi, le locataire est censé avoir pris les lieux en bon état.

En ce qui concerne le loyer, il est fixé en fonction de la surface et est révisé chaque année au 1er juillet dans des conditions fixées par décret.

En principe, le droit au maintien dans les lieux est personnel au locataire et incessible. Mais la loi prévoit trois cas pour lesquels il est possible d'invoquer ce droit :

- Le décès du locataire de bonne foi,
- L'abandon de domicile (cela suppose qu'il n'ait pas été prémédité, auquel cas le locataire aurait dû donner congé),
- L'instance de séparation de corps.

Seuls peuvent réclamer le droit au maintien dans les lieux, le conjoint, les ascendants de personnes gravement handicapées (invalides à 80 % et grands invalides de guerre), les enfants mineurs à la condition de vivre avec l'occupant depuis plus d'un an.

Le droit de se maintenir dans son logement n'est pas un droit acquis. Il s'arrête :

- Dès que le bail sort de la loi de 1948 (sauf pour les personnes âgées répondant à certaines conditions de ressources),
- Lorsque l'occupant n'en fait plus sa résidence principale (soit une présence inférieure à 8 mois par an),
- Lorsqu'il dispose de plusieurs habitations (il ne pourra prétendre au droit de se maintenir dans les lieux que pour son habitation principale).

Le bailleur peut également reprendre son logement :

- Pour habiter lui-même ou pour loger un membre de sa famille; le bailleur doit justifier d'un état de besoin (familial, personnel ou professionnel...),
- Pour réaliser des travaux (mises aux normes par exemple).

Il peut aussi reprendre son logement en proposant un nouveau local à son locataire mais doit respecter un délai de préavis de 3 mois minimum. Si aucun local n'est proposé en remplacement, le bailleur doit attendre un préavis de 6 mois. Le locataire n'est pas tenu d'accepter, seul le juge pourrait se prononcer.

Pour les logements les moins insalubres, le propriétaire peut en effet sortir de la loi de 48 en proposant un bail de 8 ans. Mais il faut que les locaux assurent des conditions d'habitabilité satisfaisantes (existence de pièces principales, accès intérieur et extérieur faciles, bons matériaux de construction.).

Le nouveau loyer est fixé selon les références au voisinage. En cas de refus de l'offre par le locataire, la commission de conciliation peut être saisie dans les 6 mois de la proposition. En cas d'accord, le nouveau bail prend effet 6 mois après l'offre.

Ce nouveau contrat de location doit respecter les dispositions de la loi du 6.07.1989. L'augmentation du loyer s'applique par 8e au cours des 8 années du bail. Toutefois, pour pouvoir sortir de cette loi, il faut que le locataire ait des ressources supérieures à un certain plafond et sont pris en compte dans ces ressources les revenus nets imposables du locataire.

Les locataires âgés de plus de 65 ans ou handicapés sont tenus d'accepter un contrat de 8 ans même si leurs ressources dépassent le seuil. Mais ils continuent à bénéficier du maintien dans les lieux.

Au bout du contrat de 8 ans, il n'est plus possible de retourner sous la loi de 1948.

La loi du 6 juillet 1989 :

Le contrat doit contenir les points suivants :

- le nom et adresse du bailleur ainsi que ceux de son mandataire,
- la date de prise à effet du bail qui peut être différente de la signature du contrat
- la durée du bail (1an pour les meublés, 3 ans pour les vides)
- la description du bien loué : énumération des pièces et des annexes
- la désignation des équipements d'usage commun (local à vélos, interphone..)
- la destination du bien : usage mixte ou habitation
- le montant des loyers ainsi que les termes de son paiement
- les règles de révision du loyer ; indice du coût de construction dont on se servira pour recalculer le loyer ainsi que la date à laquelle il s'effectuera.
- le montant du dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à 2 mois de loyer.

Les baux meublés sortent de l'application de la loi du 6 juillet 1989 et sont instaurés sous le régime de la loi du 29 juillet 1998 :

- Le bail doit être rédigé par écrit si le logement est la résidence principale du locataire.
- Il est valable 1 an renouvelable si c'est la résidence principale du locataire.
- En cas de non renouvellement du bail, le propriétaire doit informer son locataire moyennant un préavis de moins de 3 mois. Ce congé doit être donné en respectant les conditions de forme et de fond prévus par la loi.
- Il ne peut cependant le récupérer que pour soit l'habiter, soit y loger un membre de sa famille, soit le vendre, soit pour un motif grave. Le locataire peut lui donner congés au propriétaire dès qu'il le souhaite avec un préavis d'un mois seulement contre 3 pour un bail vide.