

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Qu'est-ce qu'un logement soumis à la loi de 1948 ?

Pour être soumis à la loi de 1948, un logement doit être construit avant le 1^{er} septembre 1948 dans certaines communes de plus de 10 000 habitants ou à proximité de ces communes. Le locataire doit aussi être entré dans les lieux avant le 23 décembre 1986. Nous vous expliquons.

À savoir

Un logement loué sous le régime de la loi de 1948, puis devenu vacant après le 23 décembre 1986, ne peut pas être reloué sous le régime de la loi de 1948.

Quelles sont les règles du bail ?

Forme et contenu

Le bail n'est pas obligatoirement écrit. La location peut donc être verbale.

Le contenu du bail n'est pas réglementé.

Les règles d'un bail pour un logement vide du secteur privé peuvent s'appliquer.

Durée

Il n'existe pas de durée minimale pour le bail. Tout dépend de la durée convenue entre le propriétaire et le locataire lors de la signature du bail. Le bail à durée indéterminée est autorisé.

Que détermine la catégorie du logement ?

Chaque logement soumis à la loi de 1948 est classé dans une catégorie, selon ses équipements et son confort.

La catégorie du logement détermine le **montant maximum de loyer** que le propriétaire peut exiger de son locataire.

Le classement se fait par logement et non par immeuble. En effet, dans un même immeuble, il peut y avoir des logements de qualités diverses notamment selon leur situation dans celui-ci (niveau, accès...).

À noter

Les logements de catégorie I, considérés comme étant de qualité exceptionnelle, ne sont plus soumis au régime de la loi de 1948.

Le loyer peut-il être augmenté durant le bail ?

Le propriétaire peut augmenter le loyer une fois par an (on parle de révision annuelle) ou après avoir réalisé des travaux modificatifs.

Les règles sont différentes selon que le logement est ou non dans l'agglomération parisienne (Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, certaines communes en Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Val-d'Oise).

Le loyer peut être augmenté au 1^{er} juillet de chaque année.

Le taux d'augmentation applicable est de :

3,50 % à partir du 1^{er} juillet 2024

3,49 % du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024

À savoir

Il est interdit d'augmenter le loyer d'un logement classé en catégorie IV.

Mais après cette augmentation, le loyer ne peut pas dépasser un **montant maximum**.

Pour connaître ce montant maximum, il faut multiplier la surface corrigée du logement par le prix de base au m².

Le prix de base au m² à utiliser dépend de la catégorie du logement :

Prix de base au m² pour un logement régi par la loi de 1948 (agglomération parisienne)

Prix de base au m² de surface corrigée

Catégorie du logement	Pour chacun des 10 premiers m ²	Pour chaque autre m ²
II A	13,81 €	8,20 €
II B	9,49 €	5,09 €
II C	7,28 €	3,85 €
III A	4,40 €	2,33 €
III B	2,60 €	1,35 €
IV	0,26 €	0,12 €

Exemple

Pour un logement de type II C, avec une surface corrigée de 43 m² :

$$(7,28 \text{ €} \times 10) + (3,85 \text{ €} \times 33) = 199,85 \text{ €}$$

L'augmentation annuelle ne doit pas avoir pour effet de rendre le loyer supérieur à 199,85 € .

Le loyer peut être augmenté au 1^{er} juillet de chaque année.

Le taux d'augmentation applicable est de :

3,50 % à partir du 1^{er} juillet 2024

3,49 % du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024

À savoir

Il est interdit d'augmenter le loyer d'un logement classé en catégorie IV.

Mais après cette augmentation, le loyer ne peut pas dépasser un **montant maximum**.

Pour connaître ce montant maximum, il faut multiplier la surface corrigée du logement par le prix de base au m² .

Le prix de base au m² à utiliser dépend de la catégorie du logement :

Prix de base au m² d'un logement régi par la loi de 1948 (hors agglomération parisienne)

Prix de base au m² de surface corrigée

<u>Catégorie du logement</u>	Pour chacun des 10 premiers m ²	Pour chaque autre m ²
II A	11,27 €	6,73 €
II B	7,77 €	4,23 €
23II C	5,93 €	3,19 €
III A	3,60 €	2,01 €
III B	2,14 €	1,12 €
IV	0,26 €	0,12 €

Exemple

Pour un logement de type II C avec une surface corrigée de 43 m² :

$$(5,93 \text{ €} \times 10) + (3,19 \text{ €} \times 33) = 164,57 \text{ €}$$

L'augmentation annuelle ne doit pas avoir pour effet de rendre le loyer supérieur à 164,57 € .

Les règles sont différentes selon que le logement est ou non dans l'agglomération parisienne (Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, certaines communes en Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Val-d'Oise).

Le loyer peut être augmenté au 1^{er} juillet de chaque année.

Le taux d'augmentation applicable est de :

3,50 % à partir du 1^{er} juillet 2024

3,49 % du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024

À savoir

Il est interdit d'augmenter le loyer d'un logement classé en catégorie IV.

Mais après cette augmentation, le loyer ne peut pas dépasser un **montant maximum**.

Pour connaître ce montant maximum, il faut multiplier la surface corrigée du logement par le prix de base au m² .

Le prix de base au m² à utiliser dépend de la catégorie du logement :

Prix de base au m² pour un logement régi par la loi de 1948 (agglomération parisienne)

Prix de base au m² de surface corrigée

<u>Catégorie du logement</u>	Pour chacun des 10 premiers m ²	Pour chaque autre m ²
II A	13,81 €	8,20 €
II B	9,49 €	5,09 €
II C	7,28 €	3,85 €
III A	4,40 €	2,33 €
III B	2,60 €	1,35 €
IV	0,26 €	0,12 €

Exemple

Pour un logement de type II C, avec une surface corrigée de 43 m² :

$$(7,28 \text{ €} \times 10) + (3,85 \text{ €} \times 33) = 199,85 \text{ €}$$

L'augmentation annuelle ne doit pas avoir pour effet de rendre le loyer supérieur à 199,85 € .

Le loyer peut être augmenté au 1^{er} juillet de chaque année.

Le taux d'augmentation applicable est de :

3,50 % à partir du 1^{er} juillet 2024

3,49 % du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024

À savoir

Il est interdit d'augmenter le loyer d'un logement classé en catégorie IV.

Mais après cette augmentation, le loyer ne peut pas dépasser un **montant maximum**.

Pour connaître ce montant maximum, il faut multiplier la surface corrigée du logement par le prix de base au m².

Le prix de base au m² à utiliser dépend de la catégorie du logement :

Prix de base au m² d'un logement régi par la loi de 1948 (hors agglomération parisienne)

Prix de base au m² de surface corrigée

<u>Catégorie du logement</u>	Pour chacun des 10 premiers m ²	Pour chaque autre m ²
II A	11,27 €	6,73 €
II B	7,77 €	4,23 €
23II C	5,93 €	3,19 €
III A	3,60 €	2,01 €
III B	2,14 €	1,12 €
IV	0,26 €	0,12 €

Exemple

Pour un logement de type II C avec une surface corrigée de 43 m² :

$(5,93 \text{ €} \times 10) + (3,19 \text{ €} \times 33) = 164,57 \text{ €}$

L'augmentation annuelle ne doit pas avoir pour effet de rendre le loyer supérieur à 164,57 €.

Comment mettre fin au bail ?

A l'échéance du bail

Le propriétaire qui veut reprendre le logement peut le faire à l'échéance du bail, à la condition de donner préalablement son congé (préavis) au locataire.

À savoir

Si à l'échéance du bail le propriétaire n'a pas donné son préavis, le locataire a **urdroit au maintien dans les lieux**.

Le locataire peut rester dans le logement sans limitation de durée et sans que le propriétaire n'ait à rédiger un nouveau bail.

À tout moment

Le propriétaire peut faire sortir le logement des règles de la loi de 1948 lorsque le logement est de catégorie II B ou II C et que le locataire a des revenus supérieurs à un montant minium.

Le locataire qui veut quitter définitivement le logement peut le faire à tout moment, à la condition de donner préalablement son congé (préavis) au propriétaire.

Que devient le bail au décès du locataire ?

Le bail est résilié automatiquement.

Le droit au maintien dans les lieux sans limitation de durée est transféré aux personnes suivantes :

Soit l'époux ou le partenaire de Pacs du locataire

Soit, jusqu'à leur majorité, les enfants mineurs qui vivent effectivement avec le locataire depuis plus d'un an

Soit l'ascendant qui vit effectivement avec le locataire depuis plus d'un an

Soit la personne handicapée qui vit effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, à la condition qu'elle reçoive l'une de ces 3 aides (pension de grand invalide de guerre, ou rente d'invalidité du travail correspondant à une incapacité au moins égale à 80 %, ou allocation versée à toute personne ayant au moins 80 % d'incapacité permanente).

Si plusieurs personnes réclament le transfert du droit au maintien dans les lieux, c'est le juge qui décidera en tenant compte des intérêts de chacun.

Le juge compétent est le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement

Le bail est résilié automatiquement.

Le logement étant devenu vacant, il ne peut pas être reloué avec les règles de la loi de 1948.

Que devient le bail en cas d'abandon du logement par le locataire ?

Le bail est résilié automatiquement.

Le droit au maintien dans les lieux sans limitation de durée est transféré aux personnes suivantes :

Soit l'époux ou le partenaire de Pacs du locataire

Soit, jusqu'à leur majorité, les enfants mineurs qui vivent effectivement avec le locataire depuis plus d'un an

Soit l'ascendant qui vit effectivement avec le locataire depuis plus d'un an

Soit la personne handicapée qui vit effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, à la condition qu'elle reçoive l'une de ces 3 aides (pension de grand invalide de guerre, ou rente d'invalidité du travail correspondant à une incapacité au moins égale à 80 %, ou allocation versée à toute personne ayant au moins 80 % d'incapacité permanente).

Si plusieurs personnes réclament le transfert du droit au maintien dans les lieux, c'est le juge qui décidera en tenant compte des intérêts de chacun.

Le juge compétent est le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement

Le bail est résilié automatiquement.

Le logement étant devenu vacant, il ne peut pas être reloué avec les règles de la loi de 1948.

Location immobilière : contrat de location (bail)

**Questions –
Réponses**

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

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Préavis et formalités du congé donné par le locataire
- Saisir le juge des contentieux de la protection (crédits, bail d'habitation)

**Pour en savoir
plus**

- Catégories des logements soumis à la loi de 1948
Source : Legifrance
- Communes concernées en Île-de-France
Source : Legifrance

**Où s'informer
?**

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

**Textes de
référence**

- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs
- Décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 (annexe)
Liste des communes concernées en Île-de-France
- Décret n°48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel