



**PRÉFET
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Commission départementale de
conciliation**

(Créée par l'article 20 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989)

AIDE-MÉMOIRE DES PIÈCES UTILES AU DOSSIER DE SAISINE

(Nota : des pièces complémentaires pourront être réclamées selon la spécificité du dossier)

FIXATION DU LOYER D'UN BAIL DIT "DE SORTIE DE LA LOI DE 1948"

(Loi 86-1290 du 6 juillet 1986 – articles 30 & 31)

Article 30 : "(...) Son loyer est fixé par référence aux loyers non régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée et habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables. (...)" (sic)

Article 31 : "(...) Le bailleur notifie, à peine de nullité de la proposition de contrat, la liste des références ayant servi à déterminer le prix proposé. Les éléments constitutifs de ces références sont fixés par décret, après avis de la Commission nationale de concertation. (...)"

Décret 90-781 du 31 août 1990)

"(...) les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés au cours des trois dernières années dans le voisinage pour les logements comparables, quelle que soit la date d'entrée dans les lieux du locataire. (...)" (sic)

OBJET

-Fixation du loyer d'un bail dit "de sortie de la loi de 1948".

SAISINE DE LA COMMISSION PAR LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AVIS DE RÉCEPTION ou par ENVOI RECOMMANDÉ ÉLECTRONIQUE conforme aux exigences de l'article 44 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 23 juillet 2014

-Soit par le locataire ;

-Soit par le bailleur (propriétaire ou usufruitier).

PIÈCES UTILES AU DOSSIER

-Correspondance de saisine (formulaire ou lettre) :

-exposant l'objet du différend, les sujets contestés et ce que vous attendez de l'intervention de la commission ;

-indiquant votre nom, votre qualité et votre adresse ainsi que ceux du défendeur de même que l'adresse du logement objet du différend ;

-Copie intégrale & lisible du bail originel et des avenants afférents s'il y a lieu ;

-Le cas échéant, s'il s'agit d'un logement conventionné, copie de la convention ;

-Copie intégrale de la proposition de loyer dans le cadre d'un nouveau bail dit "de sortie de la loi de 1948". accompagnée :

-de l'avis de réception de la proposition signé par le(s) locataire(s) ;

-du relevé de références des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (cf. Aide-mémoire saisine-relevé de références - loyer d'un bail dit "de sortie de la loi de 1948");

-S'ils existent, copie des échanges de correspondances entre les parties concernant le différend.

ADRESSE DE LA COMMISSION DE CONCILIATION

Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des
Populations de l'Ardèche
Pôle Solidarités, Emploi et Politiques du Travail – Service Droit au logement
Secrétariat Commission Départementale de Conciliation
Boîte postale 730
07007 PRIVAS CEDEX
Téléphone 04.75.66.53.00

RELEVÉ DE RÉFÉRENCES
LOYER D'UN BAIL DIT "DE SORTIE DE LA LOI DE 1948"

(Loi 86-1290 du 6 juillet 1986 – articles 30 & 31)

Article 30 : "(...) Son loyer est fixé par référence aux loyers non régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée et habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables. (...) "(sic)

Article 31 : "(...) Le bailleur notifie, à peine de nullité de la proposition de contrat, la liste des références ayant servi à déterminer le prix proposé. Les éléments constitutifs de ces références sont fixés par décret, après avis de la Commission nationale de concertation. (...) "

Décret 90-781 du 31 août 1990)

"(...) les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés au cours des trois dernières années dans le voisinage pour les logements comparables, quelle que soit la date d'entrée dans les lieux du locataire. (...) "(sic)

CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT FAISANT L'OBJET D'UN BAIL DIT "DE SORTIE DE LA LOI DE 1948"

Type d'habitat* : individuel collectif

Renseignements obligatoires

Nom de la rue, dizaine de numéros où se situe l'immeuble :

Année ou époque de construction de l'immeuble :

Étage du logement : Présence d'un ascenseur* : Oui Non

Surface habitable du logement : Nombre de pièces principales :

Existence d'annexes éventuelles prises en compte pour le loyer :

Équipement du logement* : w.c. intérieur salle d'eau chauffage Autres (descriptif)

Ancienneté de la location (temps de présence du locataire dans les lieux)* : < 3 ans > 3 ans

-Montant mensuel hors charges loyer : actuel : proposé :

Renseignements facultatifs

Adresse précise du logement loué (le cas échéant mention du corps du bâtiment) :

Agrément du logement et de son environnement :

Qualité de l'immeuble :

Date d'entrée dans les lieux du locataire :

Autres éléments permettant une meilleure connaissance du logement pris en compte :

* Cocher la case correspondante

RÉFÉRENCES RELEVÉES

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Elles doivent être prises dans le voisinage du logement en cause, c'est-à-dire soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans un groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires & situé dans la même zone géographique. Elles doivent comporter pour les deux tiers des références de location pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans. Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés au cours des trois dernières années dans le voisinage pour des logements comparables.

RÉFÉRENCE RELEVÉE N° 1

Type d'habitat* : individuel collectif

Renseignements obligatoires

Nom de la rue, dizaine de numéros où se situe l'immeuble :

Année ou époque de construction de l'immeuble :

Étage du logement : Présence d'un ascenseur* : Oui Non

Surface habitable du logement : Nombre de pièces principales :

Existence d'annexes éventuelles prises en compte pour le loyer :

Équipement du logement* : w.c. intérieur salle d'eau chauffage Autres (descriptif)

Ancienneté de la location (temps de présence du locataire dans les lieux)* : < 3 ans > 3 ans

-Montant mensuel hors charges loyer : actuel : proposé :

Renseignements facultatifs

Adresse précise du logement loué (le cas échéant mention du corps du bâtiment) :

Agrément du logement et de son environnement :

Qualité de l'immeuble :

Date d'entrée dans les lieux du locataire :

Autres éléments permettant une meilleure connaissance du logement pris en compte :

* Cocher la case correspondante

RÉFÉRENCE RELEVÉE N° 2

Type d'habitat* : individuel collectif

Renseignements obligatoires

Nom de la rue, dizaine de numéros où se situe l'immeuble :

Année ou époque de construction de l'immeuble :

Étage du logement : Présence d'un ascenseur* : Oui Non

Surface habitable du logement : Nombre de pièces principales :

Existence d'annexes éventuelles prises en compte pour le loyer :

Équipement du logement* : w.c. intérieur salle d'eau chauffage Autres (descriptif)

Ancienneté de la location (temps de présence du locataire dans les lieux)* : < 3 ans > 3 ans

-Montant mensuel hors charges loyer : actuel : proposé :

Renseignements facultatifs

Adresse précise du logement loué (le cas échéant mention du corps du bâtiment) :

Agrément du logement et de son environnement :

Qualité de l'immeuble :

Date d'entrée dans les lieux du locataire :

Autres éléments permettant une meilleure connaissance du logement pris en compte :

* Cocher la case correspondante

RÉFÉRENCE RELEVÉE N° 3

Type d'habitat* : individuel collectif

Renseignements obligatoires

Nom de la rue, dizaine de numéros où se situe l'immeuble :

Année ou époque de construction de l'immeuble :

Étage du logement : Présence d'un ascenseur* : Oui Non

Surface habitable du logement : Nombre de pièces principales :

Existence d'annexes éventuelles prises en compte pour le loyer :

Équipement du logement* : w.c. intérieur salle d'eau chauffage Autres (descriptif)

Ancienneté de la location (temps de présence du locataire dans les lieux)* : < 3 ans > 3 ans

-Montant mensuel hors charges loyer : actuel : proposé :

Renseignements facultatifs

Adresse précise du logement loué (le cas échéant mention du corps du bâtiment) :

Agrément du logement et de son environnement :

Qualité de l'immeuble :

Date d'entrée dans les lieux du locataire :

Autres éléments permettant une meilleure connaissance du logement pris en compte :

* Cocher la case correspondante