



## LOYERS

**Location / Indexation des loyers et dépôt de garantie  
(loi sur le pouvoir d'achat du 8.2.08 : JO du 9.2.08)**

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

De nouvelles dispositions concernant l'indice de révision des loyers, le dépôt de garantie et le versement de l'allocation logement entrent en vigueur.

### ► Un nouvel indice de révision des loyers (art. 9)

Depuis le 1er janvier 2006, la révision des loyers des logements soumis à la loi du 6 juillet 1989 se fait en fonction de l'indice de révision des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'augmentation qui résulte de l'application d'une clause de révision prévu dans le bail ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers. Les modalités de calcul de cet IRL s'appuyaient sur l'évolution des prix à la consommation, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement et de l'indice du coût de la construction.

A compter du 10 février 2008 (lendemain de la date de publication de la loi), l'IRL correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Ce nouvel indice de référence des loyers (dont la composition change, mais pas le nom) s'appliquera aux nouveaux contrats de location qui prennent effet à compter du 10 février 2008, mais aussi aux baux en cours, sans qu'il soit nécessaire de faire un avenant au bail. Il s'appliquera comme l'actuel IRL aux locations de logements utilisés à titre de résidence principale hors HLM, loués vides ou meublés (les loyers des locations meublées sont révisés en fonction de l'IRL depuis la loi Dalo du 5.3.05), mais également, aux bâtiments d'habitation loués dans le cadre de baux ruraux, et aux redevance de loyers dans le cadre d'une la location accession.

### ► Un dépôt de garantie réduit à un mois (art. 10)

Pour garantir le respect des obligations du locataire (paiement du loyer, des charges et des éventuelles réparations locatives qui pourraient lui être imputables), le versement d'un dépôt de garantie peut être prévu au contrat.

Ce dépôt de garantie est dorénavant limité à un mois de loyer hors charges. Il est versé à la signature du bail directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers (cf. ci-dessous § L'extension de l'Avance Loca-Pass® du 1 % logement).

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux contrats signés à compter du 9 février 2008 (date de la publication de la loi au Journal Officiel).

### ► L'allocation logement en tiers payant (art. 11)

L'allocation logement est dorénavant versée, s'il le demande, au prêteur lorsque l'allocataire est emprunteur et au bailleur lorsque l'allocataire est locataire. Jusqu'à maintenant l'emprunteur ou le locataire devait préalablement donner son autorisation pour ce versement en tiers payant. Le logement locatif doit pour cela répondre aux caractéristiques d'un logement décent et à des conditions de peuplement minima.

Pour les logements compris dans un patrimoine d'au moins dix logements dont le propriétaire ou le gestionnaire est un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais et les sociétés à participation majoritaire de cet établissement, le bailleur peut continuer à percevoir l'allocation s'il s'engage par convention avec l'État à rendre le logement décent dans un délai fixé par cette convention. Le bailleur adresse une copie de la convention aux organismes payeurs de l'allocation de logement.

LELOUPE – CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

Les Boutiques de Grand-Camp

Centre Commercial Rocade II – 1<sup>er</sup> étage – 97139 LES ABYMES

Téléphone : 05.90.89.43.63 – Télécopie : 05.90.82.79.61



Le prêteur ou le bailleur déduit l'allocation logement du montant du loyer ou de celui des charges de remboursement. Il doit porter cette déduction à la connaissance du locataire. Lorsque le bailleur ou le prêteur ne pratique pas cette déduction l'allocation est versée à l'allocataire (locataire ou emprunteur suivant le cas).

Lorsque l'organisme payeur a versé une allocation indue et que le bailleur ou le prêteur justifie avoir procédé à la déduction prévue par la loi, le trop-perçu est recouvré auprès de l'allocataire.

NB : désormais le dispositif du tiers payant est quasiment identique en APL et en allocation logement (allocation logement à caractère familial ou social), à la différence près qu'en APL il est automatique, alors qu'en AL le bailleur doit demander le tiers payant.

► **L'extension de l'Avance Loca-Pass® du 1 % logement (convention Etat / UESL du 21 .12.07)**

L'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) ont signé, le 21 décembre 2007, une convention qui étend l'avance du dépôt de garantie jusqu'alors réservée à certaines catégories de personnes, à tout locataire signant un bail à compter de la publication de la loi sur le pouvoir d'achat (9 février 2008) et entrant dans un logement appartenant à un bailleur privé ou social.

Cette avance du dépôt de garantie par le 1 % Logement, intitulée "Avance Loca-Pass®", permet au locataire de ne pas avoir à déboursier en une seule fois le montant du dépôt de garantie. Le dépôt de garantie peut être versé au bailleur par le locataire ou directement par un organisme 1 % logement (CIL ou CCI) ; le locataire rembourse ensuite le montant du dépôt de garantie qui lui a été ainsi avancé, sans intérêt, et sur trois ans maximum.

Pour obtenir une "Avance Loca-Pass®", le locataire dépose un dossier de demande auprès de l'organisme 1 % logement le plus près de chez lui (adresse sur le site [www.uesl.fr](http://www.uesl.fr)) ; celui-ci instruit le dossier une fois complet dans un délai de huit jours.

® est une marque déposée pour le compte du 1 % logement

