

samedi 26 janvier 2008

Réduction du dépôt de garantie et nouvelle indexation des loyers : où en sommes-nous ?

By EZERZER Nathalie (SIEGE\NEzerzer) @ 00:00 :: Divers :: vu 4628 fois

Les sénateurs ont achevé à leur tour les discussions sur le projet de loi pour le pouvoir d'achat ce jeudi 24 janvier 2008. Ils ont apporté quelques modifications par rapport au texte adopté par l'Assemblée nationale. La navette parlementaire suit donc son cours. Il faut maintenant qu'une commission mixte paritaire adopte un texte définitif avant sa publication au Journal officiel.

Rappelons que la loi ne sera applicable qu'à partir du moment où elle sera publiée au Journal officiel.

En attendant, nous vous livrons ici les grandes lignes de ce projet déjà exposées dans une [précédente actualité du 27 décembre 2007](#).

1. Le dépôt de garantie réduit à un mois

Cet article a été adopté sans modifications par les sénateurs, étant ici rappelé qu'il s'appliquera aux contrats de location conclus, conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, à compter de la publication de la loi, sans aucun effet rétroactif sur les baux conclus antérieurement.

Parallèlement à cette réduction du montant du dépôt de garantie, il convient de souligner que l'Etat et l'UESL ont signé une convention en date du 21 décembre 2007 pour l'accompagnement par le 1 % Logement des mesures en faveur du pouvoir d'achat. Ainsi, à compter de la publication de la loi, l'avance LOCA-PASS® sera généralisée à tous les ménages entrant dans un logement locatif du parc privé ou social pour permettre à un plus grand nombre le financement sans intérêts du dépôt de garantie.

www.uesl.fr «Espace particuliers»

2. La nouvelle indexation des loyers

Dans ce domaine aucune modification n'a été adoptée : dès la publication de loi, l'IRL prévu à l'article 17 d de la loi du 6 juillet 1989 sera exclusivement composé de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. L'augmentation de loyer qui en résultera ne pourra pas excéder la variation de l'IRL publié par l'INSEE chaque trimestre et qui correspondra à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers. Les baux en cours seront concernés dès la date de révision du loyer à intervenir à compter de la publication de la loi.

A noter : Soulignons que cette disposition impactera également la révision des loyers des baux meublés à usage de résidence principale du locataire, la révision des loyers conventionnés (notamment les loyers Borloo ancien) et de tous les loyers bénéficiant d'un régime de défiscalisation (Robien, Robien recentré, Besson, Borloo neuf...).

Par ailleurs, les sénateurs ont étendu le champ d'application du nouvel IRL :

- aux actualisations des loyers des bâtiments d'habitation soumis au statut des baux ruraux (article L. 411-11, 2nd alinéa, du code rural) ;
- aux révisions des prix de vente et des redevances prévues dans les contrats de location-accession régis par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984.

3. Les allocations logement et le tiers payant

Le texte modifie les règles applicables en matière de versement de l'allocation logement directement aux bailleurs. Ainsi, comme en matière d'aide personnalisée au logement, le principe sera que l'allocation logement sera versée directement aux bailleurs, qui en font la demande. Actuellement, le tiers payant n'est possible qu'avec l'accord du locataire. Il convient de considérer cette disposition comme une garantie de paiement des loyers accordée aux bailleurs.