

Extrait d'acte de naissance

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

Mis à jour le 01 janvier 2017 par « direction de l'information légale et administrative »

Le propriétaire de certaines catégories de logements soumis à la loi de 1948 peut décider de faire cesser ce régime pour les relouer au prix du marché.

La procédure permettant de faire sortir le logement de la loi de 1948 est appelée *bail de sortie progressive de la loi de 1948*.

Les logements susceptibles d'être concernés par cette procédure doivent être classés dans les catégories II B et II C (particuliers).

Il s'agit des logements de bonne, voire d'assez bonne qualité.

Cette procédure ne s'applique qu'aux locataires dont les ressources cumulées avec celles des autres occupants sont supérieures à certains seuils fixés chaque année.

Pour l'année 2017, il faut prendre en compte les ressources de l'année 2015.

Seuils de ressources de 2015 pour une sortie en 2017

Nombre de personnes vivant au foyer En Île-de-France Autre région

1 personne	38 975 <i>κ</i>	29 231 <i>κ</i>
2 personnes	47 562 <i>κ</i>	35 672 <i>κ</i>
3 personnes	56 150 <i>κ</i>	42 113 <i>κ</i>
4 personnes	64 738 <i>κ</i>	48 554 <i>κ</i>
Par personne supplémentaire	+ 8 587 <i>κ</i>	+ 6 440 <i>κ</i>

La procédure de *bail de sortie progressive de la loi de 1948* comporte plusieurs étapes :

- **Étape 1 : le bailleur envoie une proposition de sortie de bail progressive**

Le propriétaire qui souhaite faire interrompre ce régime doit faire une proposition de sortie de bail progressive au locataire.

Cette proposition consiste à avertir le locataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, qu'un nouveau bail d'une durée de 8 ans va être réalisé et qu'un nouveau loyer va être fixé.

Ce loyer doit être déterminé par référence aux prix habituellement pratiqués dans le voisinage, au cours des 3 dernières années et pour des logements comparables.

Dans le courrier, le propriétaire doit fournir au minimum 3 références de loyer (ou 6 si le logement est situé dans une commune faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants).

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : certaines références (période de construction d'un immeuble, typologie des logements...) peuvent être obtenues, à Paris, auprès de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) ou auprès de la mairie. Il existe également des observatoires en province : il convient de se renseigner auprès de la direction départementale en charge des territoires et de la mer (DDT ou DDTM) pour obtenir leurs coordonnées.

- **Étape 2 : réponse du locataire**

À compter de la réception de la proposition de sortie de bail progressive, le locataire dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître sa réponse au propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception.

Le locataire peut également ne pas répondre à la proposition du propriétaire.

Si le locataire accepte la proposition, le propriétaire doit lui proposer un nouveau bail.

En cas de désaccord ou d'absence de réponse, une commission départementale de conciliation peut être saisie par le locataire ou le propriétaire dans un délai de 3 mois qui suit la réception de la proposition de sortie de bail progressive.

Si aucun accord n'est trouvé malgré la saisine de la commission, le locataire ou le propriétaire peut saisir le tribunal d'instance. Si aucun accord n'est trouvé ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le logement reste soumis à la loi de 1948.

- **Étape 3 : durant le bail de sortie**

Le locataire continue d'occuper son logement normalement. Mais le nouveau loyer ne s'applique pas directement. La hausse entre l'ancien loyer et le nouveau doit être progressive et être étalée par huitième annuel, c'est-à-dire sur 8 ans.

- **Étape 4 : à l'expiration du bail d'une durée de 8 ans**

À l'expiration du bail d'une durée de 8 ans, un nouveau bail doit être conclu. Ce nouveau bail est alors soumis à la loi du 6 juillet 1989. Le loyer est fixé librement par le propriétaire, dans le respect des dispositions prévues par la loi (particuliers).

Commission départementale de conciliation

<https://annuaire.service-public.fr/recherche?whoWhat=Commission+d%C3%A9partementale+de+conciliation&where=>

Tribunal d'instance (TI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-dinstance-21775.html>

Où s'adresser ?

Références

- Décret n°2006-1679 du 22 décembre 2006 fixant les seuils de revenus applicables aux locataires de logement sous la loi de 1948
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires - Articles 26 à 44



**Mairie
de Nargis**

1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr