

## **Extrait d'acte de naissance**

# **Quel est le régime d'une location soumise à la loi de 1948 ?**

Mis à jour le 23 février 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Les logements soumis à la loi de 1948 sont des logements construits avant le 1<sup>er</sup> septembre 1948 et situés sur certaines communes de plus de 10 000 habitants ou limitrophes. Ce régime propose des loyers peu élevés et fait bénéficier le locataire et ses proches d'un droit au maintien dans les lieux à la fin du bail.

### **Champ d'application**

Le champ d'application de la loi de 1948 se restreint progressivement. Depuis la loi du 23 décembre 1986, seuls les locataires entrés dans les lieux avant cette date continuent de bénéficier, sous certaines conditions, du régime de la loi de 1948. La relocation d'un logement devenu vacant n'est plus soumise à la loi de 1948.

### **Classement des logements restant soumis à la loi de 1948**

Chaque logement soumis à la loi de 1948 fait l'objet d'un classement par catégorie déterminée en fonction des équipements et de son confort. Ce classement 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 immeuble collectif, il peut y avoir des logements de qualités diverses notamment en raison de leur situation dans celui-ci (niveau, accès, par exemple).

#### Logements concernés

<b>Catégorie de logement</b>	<b>Descriptif des équipements et de leur confort</b>
Catégories II A, II B, II C	Construction d'assez bonne qualité disposant rarement de plus de 4 pièces principales et ayant parfois un WC, une salle de douche ou de bains privés

## Catégorie de logement

## Descriptif des équipements et de leur confort

---

Catégories III A et III B

Construction ordinaires disposant de peu de confort

Catégorie IV

Construction disposant d'aucun équipement et ne répondant pas aux normes de décence (particuliers)

Image not found

**À noter** [http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/note.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg)

**À noter** : les logements de catégorie I considérés comme étant de qualité exceptionnelle de luxe ne sont plus soumis au régime de la loi de 1948.

## Règles du bail

### Forme et contenu du bail

Le bail n'est pas obligatoirement écrit. La location peut donc être verbale. Son contenu n'est pas réglementé. Les règles imposées dans les locations vides relevant du secteur privé (particuliers) peuvent s'appliquer.

### Durée du bail

La loi de 1948 n'impose aucune durée minimale de location. Tout dépend de la durée convenue entre le propriétaire et le locataire lors de la signature. Le bail à durée indéterminée est autorisé.

Dans certains cas, le propriétaire peut proposer une sortie du dispositif de la loi de 1948 (particuliers) en proposant un bail de sortie progressive en 8 ans.

### Révision du montant du loyer

L'augmentation du loyer d'un logement loué sous le régime dit de la loi de 48 est plafonnée. Toute augmentation annuelle ou ponctuelle éventuellement appliquée par le bailleur doit respecter les plafonds réglementaires fixés chaque année (particuliers) selon la catégorie du logement.

### Droit au maintien dans les lieux

## Modalités du maintien dans les lieux

À l'expiration du bail, le locataire bénéficie d'une mesure de protection qui est le droit au maintien dans les lieux. Ce droit lui permet de rester dans le logement sans limitation de durée et sans que le propriétaire n'ait à rédiger un nouveau bail.

Le droit au maintien dans les lieux bénéficie au locataire sous réserve que le propriétaire n'exerce pas son droit à congé (particuliers).

## Transfert du droit au maintien dans les lieux

Le bail est résilié automatiquement au décès du locataire ou si celui-ci abandonne son domicile.

Si le logement devient vacant, il sort de la loi de 1948 et ne plus être reloué sous ce régime.

Toutefois, malgré la résiliation du bail, la loi prévoit un transfert du droit au maintien dans les lieux sans limitation de durée au profit des personnes suivantes :

- à l'époux(se) ou partenaire de Pacs du locataire,
- ou, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus de 1 an, à ses enfants mineurs jusqu'à leur majorité, à ses Personne dont on est issu : parents, grands-parents, arrière-grands-parents,... (particuliers) ainsi qu'aux personnes handicapées.

## Références

- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires



**Mairie  
de Nargis**

1, rue de la Mairie  
45210 Nargis  
02 38 26 03 04 [accueil@mairie-nargis.fr](mailto:accueil@mairie-nargis.fr)

naissance?publication=F1219