



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

Vérfifié le 01 janvier 2022 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le propriétaire d'un logement soumis à la loi de 1948 peut décider de faire cesser ce régime pour relouer au prix du marché, sous certaines conditions (selon la catégorie du logement et les ressources du locataire). Il doit pour cela signer avec le locataire un *bail de sortie progressive de la loi de 1948*, d'une durée de 8 ans. Ensuite, le propriétaire et le locataire pourront signer un nouveau bail, avec un loyer correspondant au prix du marché.

### Logement concerné

Le logement doit être classé en **catégorie II B ou catégorie II C** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219>).

Ces catégories regroupent les logements de bonne, voire d'assez bonne qualité.

### Locataire concerné

Le propriétaire est autorisé à faire une proposition de bail de sortie progressive lorsque les ressources des personnes logées dépassent un certain montant.

Ce montant dépend du nombre de personnes logées :

#### Cas général

##### 1 personne

Le montant ressources de la personne logée doit dépasser 30 601 €.

Ces ressources correspondent au revenu net imposable perçu durant *l'année civile* précédant celle de la proposition.

##### 2 personnes

Le montant cumulé des ressources des 2 personnes logées doit dépasser 37 343 €.

Ces ressources correspondent au total des revenus nets imposables perçus par le locataire et les autres occupants durant *l'année civile* précédant celle de la proposition.

##### 3 personnes

Le montant cumulé des ressources des 3 personnes logées doit dépasser 44 087 €.

Ces ressources correspondent au total des revenus nets imposables perçus par le locataire et les autres occupants durant *l'année civile* précédant celle de la proposition.

##### 4 personnes et plus

Le montant cumulé des ressources des 4 personnes logées doit dépasser 50 829 €.

Ce montant est majoré de 6 742 € pour chaque personne supplémentaire.

Ces ressources correspondent au total des revenus nets imposables perçus par le locataire et les autres occupants durant *l'année civile* précédant celle de la proposition.

#### En Île-de-France

##### 1 personne

Le montant ressources de la personne logée doit dépasser 40 802 €.

Ces ressources correspondent au revenu net imposable perçu durant *l'année civile* précédant celle de la proposition.

##### 2 personnes

Le montant cumulé des ressources des 2 personnes logées doit dépasser 49 792 €.

Ces ressources correspondent au total des revenus nets imposables perçus par le locataire et les autres occupants durant *l'année civile* précédant celle de la proposition.

##### 3 personnes

Le montant cumulé des ressources des 3 personnes logées doit dépasser 58 781 €.

Ces ressources correspondent au total des revenus nets imposables perçus par le locataire et les autres occupants durant *l'année civile* précédant celle de la proposition.

4 personnes et plus

Le montant cumulé des ressources des 4 personnes logées doit dépasser 67 772 €.

Ce montant est majoré de 8 990 € pour chaque personne supplémentaire.

Ces ressources correspondent au total des revenus nets imposables perçus par le locataire et les autres occupants durant *l'année civile* précédant celle de la proposition.

## Mise en place du bail de sortie progressive

### Détermination du loyer

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

➡ **À savoir :** ce loyer s'appliquera progressivement. La différence entre l'ancien loyer et ce nouveau loyer sera étalée sur toute la durée du *bail de sortie progressive* (8 ans).

Jusqu'à 1 million d'habitants

Le propriétaire doit se fonder sur au minimum 3 références de loyer.

Certaines références (période de construction d'un immeuble, typologie des logements...) peuvent être obtenues auprès du [réseau des observatoires locaux](https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm) (https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm) .

➡ **À savoir :** ces références doivent être mentionnées dans la proposition de bail de sortie progressive à envoyer au locataire.

Agglomération de plus d'un million d'habitants

Le propriétaire doit se fonder sur au minimum 6 références de loyer.

Certaines références (période de construction d'un immeuble, typologie des logements...) peuvent être obtenues auprès de [l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne \(Olap\)](http://www.observatoire-des-loyers.fr/) (http://www.observatoire-des-loyers.fr/) ou auprès du [réseau des observatoires locaux](https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm) (https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm) .

➡ **À savoir :** ces références doivent être mentionnées dans la proposition de bail de sortie progressive à envoyer au locataire.

### Envoi de la proposition par le propriétaire

Le propriétaire qui souhaite faire interrompre ce régime doit faire parvenir au locataire une proposition de *bail de sortie progressive* par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte [d'huissier](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2158) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2158).

La proposition de bail doit mentionner les informations suivantes :

- Nom ou dénomination du propriétaire, son domicile ou son siège social, ainsi que ceux de son mandataire, si nécessaire
- Date de prise d'effet du bail de sortie progressive et sa durée (8 ans)
- Immeuble concerné et sa destination
- Logement concerné et, si nécessaire, énumération des équipements et parties communes auxquelles le locataire a accès
- Montant du loyer, mode de paiement et règle de révision annuelle
- Montant de dépôt de garantie, si nécessaire
- Surface habitable du logement concerné
- Reproduction écrite de [l'article 25 et des articles 28 à 33 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000874247/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000874247/)
- Liste des références ayant servi à fixer le loyer (au moins 3 ou 6 références de loyer, selon la taille de l'agglomération où se situe le logement)

### Réponse du locataire

Dans un délai de 2 mois à partir de la réception de la proposition de *bail de sortie progressive*, le locataire peut effectuer l'une des actions suivantes :

- Répondre au propriétaire que les conditions de ressources autorisant un bail de sortie progressif ne sont pas respectées. Le locataire doit alors accompagner sa réponse des justificatifs nécessaires.
- Refuser la proposition du propriétaire et, si le locataire a fait à ses frais des travaux ayant substantiellement amélioré le confort ou l'équipement du logement, demander leur remboursement
- Accepter la proposition du propriétaire et, si le locataire a fait à ses frais des travaux ayant substantiellement amélioré le confort ou l'équipement du logement, demander leur remboursement

Le locataire doit faire parvenir sa réponse par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte [d'huissier](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2158) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2158).

Si le locataire choisit de ne pas répondre au propriétaire, cette absence de réponse vaut refus.

### Procédure selon la réponse du locataire

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

## En cas d'accord

Le bail de sortie progressive prend effet 6 mois après la date de la proposition envoyée par le propriétaire, sauf exception.

Le nouveau loyer ne s'applique pas immédiatement. La hausse entre l'ancien loyer et le nouveau loyer est progressive. Elle doit être étalée par huitième annuel, c'est-à-dire sur 8 ans.

La révision annuelle en fonction de l' IRL peut être appliquée à la condition qu'une clause du contrat de location le prévoit.

Si le locataire a demandé le remboursement de travaux, le montant en est fixé et le remboursement effectué lors de la signature du *bail de sortie progressive*. Sur demande du propriétaire, le remboursement peut aussi être échelonné au cours du bail de sortie progressive. Si la dette existe encore à la fin de ce bail, le propriétaire en règle alors le solde au locataire.

## En cas de désaccord ou sans réponse du locataire

Dans les 3 mois qui suivent la réception de la proposition par le locataire, le propriétaire ou le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation. Cette démarche n'est pas obligatoire, le juge des contentieux de la protection peut être saisi directement.

Le juge peut être saisi dans les 6 mois qui suivent la proposition du propriétaire.

**▲ Attention :** si le juge n'est pas saisi dans les 6 mois qui suivent la proposition du propriétaire, le logement reste soumis à la loi de 1948.

## Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Commission départementale de conciliation \(https://annuaire.service-public.fr/navigation/commission\\_conciliation\)](https://annuaire.service-public.fr/navigation/commission_conciliation)
- [Tribunal judiciaire ↗ \(https://www.justice.fr/recherche/annuaires\)](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Le juge statue sur les demandes du locataire et du propriétaire et fixe le montant du nouveau loyer.

Le bail de sortie progressive est considéré comme étant conclu aux clauses et conditions fixées par le juge.

Le nouveau loyer ne s'appliquera pas immédiatement. La hausse entre l'ancien loyer et le nouveau loyer est progressive. Elle doit être étalée par huitième annuel, c'est-à-dire sur 8 ans.

La révision annuelle du montant du loyer en fonction de l' IRL pourra être appliquée, à la condition qu'une clause du contrat de location le prévoit.

## Après le bail de sortie progressive

À la fin du *bail de sortie progressive* de 8 ans, un nouveau bail doit être conclu.

Ce nouveau bail est 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 \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310).

Mais, si le locataire qui, à la fin du bail de 8 ans, est âgé de plus de 65 ans ou est handicapé, le propriétaire ne pourra pas lui donner congé. Et il ne pourra pas augmenter le loyer lors du renouvellement du bail.

## Textes de loi et références

- Décret n°2006-1679 du 22 décembre 2006 fixant les seuils de revenus applicables aux locataires de logement loi de 1948 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000423652/>)
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068038/>)  
*Articles 26 à 44*
- Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000874247/>)  
*Articles 25 à 37*

## Pour en savoir plus

- Observatoire des loyers - Agglomération parisienne ↗ (<http://www.observatoire-des-loyers.fr/>)  
*Ministère chargé du logement*
- Observatoires des loyers - Réseau des observatoires locaux ↗ (<https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>)

*Ministère chargé du logement*

- Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 relative à l'investissement locatif [✉ \(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000874247/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000874247/)  
*Legifrance*
-