



## MESURES DE LIMITATION DE L'AUGMENTATION DES PRIX DES LOCATIONS POUR LOGEMENT RÉSIDENTIEL HABITUEL EN ANDORRE

Compte tenu de la problématique liée à la difficulté d'accès à un logement habituel à un prix abordable par la population andorrane, en particulier pendant ces deux dernières années économiques, principalement en raison d'une croissance résidentielle remarquable associée à l'augmentation de l'inflation, le Gouvernement de la Principauté a publié la "Loi 24/2023 du 28 novembre sur les mesures de stimulation et de stabilisation du marché de la location de logements", qui est entrée en vigueur le lundi 1er janvier 2024.

La connaissance des éléments essentiels de cette norme est tout aussi pertinente que vous soyez locataire dans les cas de figure prévus par celle-ci ou que vous soyez propriétaire d'un bien immobilier en exploitation locative.



Concernant le régime juridique applicable à la prorogation forcée des exercices fiscaux précédents, il convient de prendre en compte :

- Pour les contrats de location signés pendant l'année 2019 ou antérieurs, s'applique à leur échéance, une prolongation de trois ans et le loyer peut être augmenté selon l'échelle suivante :
  - Si le loyer est inférieur à 6 euros par mètre carré, le bailleur peut augmenter le loyer, au maximum, de 4 % plus l'IPC.
  - Si le loyer est égal ou supérieur à 6 euros et inférieur à 7 euros par mètre carré, le bailleur peut augmenter le loyer selon l'IPC.
  - Si le loyer est égal ou supérieur à 7 euros et inférieur à 8 euros par mètre carré, le bailleur peut augmenter le loyer, au maximum, de 4 %.
  - Si le loyer est égal ou supérieur à 8 euros par mètre carré, le bailleur ne peut pas augmenter le loyer.

Le bailleur doit notifier de manière fiable l'augmentation applicable au locataire, au moins un mois avant la fin du contrat principal ou de l'une de ses prolongations.

- Pour les contrats formalisés pendant l'année 2020, s'applique à leur échéance, une prolongation de deux ans de contrat et le loyer sera mis à jour, à condition que cela soit prévu dans le contrat, en fonction de l'IPC.
- Pour les contrats formalisés pendant l'année 2021, s'applique à leur échéance, une prolongation d'un an de contrat et le loyer sera mis à jour, à condition que cela soit prévu dans le contrat, en fonction de l'IPC.

Les systèmes de prolongation exposés ne s'appliquent pas dans ces 4 cas :

- Dans le cas où le logement est loué par le Gouvernement d'Andorre à des fins sociales.
- Si le propriétaire souhaite l'utiliser pour son usage personnel ou pour des membres de la famille jusqu'au deuxième degré de consanguinité (par déclaration sous serment). Lorsque le locataire est notifié de la résiliation du contrat pour cette raison, il doit le communiquer au Ministère compétent en matière de logement.
- Pour la nécessité d'exécuter des travaux liés à la sécurité, à la salubrité et à l'hygiène qui empêchent l'immeuble d'être occupé. Les travaux doivent en tout cas être soumis à une licence préalable et l'incompatibilité entre l'exécution des travaux et l'occupation de la propriété doit être constatée dans l'étude de sécurité et de santé au travail et dans le projet de sécurité et de santé signé à la fois par la direction facultative des travaux et par l'entreprise de prévention des risques professionnels.
- Si le contrat est formalisé en faveur d'un titulaire de permis de résidence non lucratif.

Indépendamment des dispositions relatives aux prolongations décrites, le bailleur peut résilier le contrat de location en cours ou prorogé à condition que :

- Il communique la volonté de résiliation du contrat au locataire, l'informant de la volonté de formaliser un nouveau contrat de location avec le même locataire.
- Que le loyer de ce contrat n'implique pas une augmentation supérieure à 10 % du loyer en vigueur jusqu'à ce moment, avec le contrat objet de résiliation.
- Que la durée du nouveau contrat de location avec le même locataire soit d'au moins 5 ans.



Tout comportement empêchant la **prolongation d'un contrat de location** d'un logement pour usage résidentiel habituel constitue une infraction administrative **très grave**.

Il est évident que l'intervention sur le marché de la location par l'exécutif découle de la tension sociale plus qu'évidente due à la difficulté d'accès au logement pour les revenus les plus bas et même pour les revenus moyens dans certains cas. Ces mesures, entre autres, visent à rééquilibrer le marché immobilier dans le but d'éliminer l'intervention sur celui-ci à moyen terme.

Chez Augé Legal&Fiscal, nous disposons d'une équipe juridique consolidée en assistance légale multidisciplinaire. N'hésitez pas à contacter l'un de nos professionnels si vous trouvez dans l'un des cas décrits dans cette Newsletter.

+376 80 36 36 Carrer pere d'Urg, 10, Pis 5, AD500, Andorra la Vella



Copyright (C) 2023 All rights reserved.

Nuestro correo electrónico es:  
[info@augeholdinggroup.com](mailto:info@augeholdinggroup.com)

¿Quieres cambiar la forma en que recibes estos correos electrónicos?  
Puedes actualizar tus preferencias o cancelar la suscripción.