

En poursuivant votre navigation sans modifier vos paramètres de cookies, vous acceptez l'utilisation des cookies. Pour gérer et modifier ces paramètres, cliquez iciFermer



DECRET

Décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel

Version consolidée au 05 septembre 2015

Le président du conseil des ministres,

Sur le rapport du ministre de la reconstruction et de l'urbanisme,

Vu la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, et notamment ses articles 28, 29, 32 et 36 ;

Après avis du conseil économique,

Le conseil d'Etat entendu,

Décète :

▶ Titre Ier : Des différentes parties du local et de leur superficie

Article 1



Modifié par Décret n°49-381 du 17 mars 1949, art. 1, v. init.

Pour l'application du chapitre III du titre Ier de la loi du 1er septembre 1948 susvisée, un local d'habitation ou à usage professionnel comprend :

Des pièces habitables ;

Des pièces secondaires ;

Des annexes,

définies respectivement aux articles 2, 3 et 4 ci-après, ainsi que des caves, débarras et greniers qui figurent parmi les éléments d'équipement du local définis à l'article 14 du présent décret.

Sont considérées comme faisant partie du local :

Dans les maisons individuelles, les dépendances autres que les remises ou garages situés au rez-de-chaussée ou au sous-sol et faisant corps avec le bâtiment ;

Dans les immeubles collectifs, les pièces indépendantes telles que les chambres du personnel domestique mises à la disposition du locataire ou de l'occupant.

Les dispositions du présent décret ne sont pas applicables aux cours, jardins, remises et garages loués ou occupés accessoirement aux locaux, qui doivent faire l'objet d'une évaluation séparée en application de l'article 36 de la loi du 1er septembre 1948 susvisée. Il en est de même des terrasses, couvertes ou non, jardins d'hiver, etc., dont l'importance constitue un avantage inhabituel pour le local du type considéré.

Article 2

Sont classées comme "pièces habitables" du local les pièces ayant :

Une superficie d'au moins 9 m² ;

Une hauteur sous plafond d'au moins 2,50 m ;

Une ou plusieurs ouvertures sur l'extérieur (rue, jardin, cour, courette, etc.), présentant une section ouvrante au moins égale au dixième de leur superficie ;
Un conduit de fumée ou une installation permettant le chauffage de la pièce, les portes étant closes ; toutefois, peuvent seules être regardées comme pièces habitables, les pièces pouvant être simultanément chauffées,
le sol de la pièce pouvant être en contrebas du sol avoisinant, la différence de niveau, dans ce cas particulier, ne pouvant dépasser 0,75 m.
Les cuisines sont assimilées aux pièces habitables aux mêmes conditions de hauteur de plafond et d'ouverture sur l'extérieur, lorsqu'elles ont une superficie d'au moins 4 m², qu'elles sont munies d'un conduit de fumée, à défaut d'une installation de gaz ou d'électricité, et qu'elles comprennent les équipements habituels selon l'usage des lieux.
Ces pièces doivent en outre être dotées d'un système de ventilation, à défaut d'un conduit de fumée.

Article 2

Modifié par Décret n°58-1349, art. 1

Sont classées comme "pièces habitables" du local les pièces ayant :

Une superficie d'au moins 9 m² ;

Une hauteur sous plafond d'au moins 2,50 m ;

Une ou plusieurs ouvertures sur l'extérieur (rue, jardin, cour, courette, etc.), présentant une section ouvrante au moins égale au dixième de leur superficie ;

Un conduit de fumée ou une installation permettant le chauffage de la pièce ; en outre, peuvent être regardées comme habitables les pièces qui peuvent être simultanément chauffées.

Article 3

Sont classées comme "pièces secondaires" du local les pièces qui ne satisfont pas à toutes les conditions fixées à l'article 2, mais qui ont toutefois :

Une superficie d'au moins 7 m² ;

Une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m ;

Une ou plusieurs baies ouvrantes donnant sur l'extérieur,

le sol de la pièce pouvant être en contrebas du sol avoisinant, la différence de niveau, dans ce cas particulier, ne pouvant dépasser 0,75 m.

Article 4

Modifié par Décret n°49-381 du 17 mars 1949, art. 2, v. init.

Sont classés comme "annexes" du local :

1° Les cabinets de toilette, salles de bains, salles de douches, W.-C. ;

2° Les couloirs et dégagements intérieurs d'une largeur inférieure à 2m, ainsi que les balcons ou loggias de service couverts et particuliers au local ;

3° Toutes les autres parties du local non classées comme pièces habitables ou pièces secondaires, y compris les placards d'au moins 1,90 m de hauteur sous plafond autres que ceux situés en saillie du nu des murs ou cloisons proprement dits.

Les parties du local de hauteur sous plafond inférieure à 1,90 m sont considérées comme débarras et figurent à ce titre parmi les éléments d'équipement du local définis à l'article 14 du présent décret.

Article 5

La superficie de chaque pièce ou annexe se mesure entre murs et cloisons. Elle comprend la surface de tous les espaces ouverts sur la pièce ou l'annexe, tels que bow-windows et alcôves ouvertes, ainsi que la surface occupée par des installations propres au local (évier, cheminées, appareils de chauffage, appareils sanitaires, etc.), par des éléments de décor (plinthes, pilastres, colonnes, etc.), ou par des placards situés en saillie du nu des murs ou cloisons proprement dits. Par contre, il n'est pas tenu compte des emmarchements et trémies d'escaliers, des embrasures des portes et fenêtres n'excédant pas 0,30 m de profondeur, et des espaces occupés par les conduits de fumée ou de ventilation.

La superficie des pièces ou annexes mansardées prises en compte est égale à la moyenne des superficies mesurées à 1,30 m du sol et à 2,20 m du sol ; pour les annexes mansardées dont la hauteur est inférieure à 2,20 m, la superficie est égale à la moitié de la surface mesurée à 1,30 m du sol.

La superficie de chaque pièce ou annexe, déterminée ainsi qu'il est indiqué aux alinéas précédents, est dénommée ci-après "surface réelle" de la pièce ou annexe. Cette surface est arrondie au mètre carré le plus proche, la demi-unité étant arrondie à l'unité inférieure.

Article 5

Modifié par Décret n°49-381 du 17 mars 1949, art. 3, v. init.

La superficie de chaque pièce ou annexe se mesure entre murs et cloisons. Elle comprend la surface de tous les espaces ouverts sur la pièce ou l'annexe, tels que bow-windows et alcôves ouvertes, ainsi que la surface occupée par des installations propres au local (évier, cheminées, appareils de chauffage, appareils sanitaires, etc.), par des éléments de décors (plinthes, pilastres, colonnes, etc.), ou par les placards situés en saillie du nu de murs ou cloisons proprement dits. Par contre, il n'est pas tenu compte des emmarchements et trémies d'escaliers, des embrasures des portes et fenêtres n'excédant pas 0,30 m de profondeur, et des espaces occupés par les conduits de fumée ou de ventilation.

La superficie des pièces ou annexes mansardées prises en compte est égale à la moyenne des superficies mesurées à 1,30 m du sol et à 2,20 m du sol ; pour les annexes mansardées dont la hauteur est inférieure à 2,20 m, la superficie est égale à la moitié de la surface mesurée à 1,30 m du sol.
La superficie de chaque pièce ou annexe, déterminée ainsi qu'il est indiqué aux alinéas précédents, est dénommée ci-après "surface réelle" de la pièce ou annexe. Cette surface est arrondie au mètre carré le plus proche, la demi-unité étant arrondie à l'unité inférieure.

▶ Titre II : Des correctifs applicables à chaque pièce ou annexe

Article 6

Chaque pièce ou annexe est affectée d'un premier correctif correspondant à la nature des pièces. Ce correctif résulte de l'application à la surface réelle de la pièce ou de l'annexe de l'un des coefficients suivants :

Pièces habitables : 1.

Pièces secondaires : 0,9.

Annexes :

a) Cabinets de toilette, salles de bain, salles de douches : 1.

b) W.-C. (la surface réelle prise en compte étant limitée à 2 m²) : 1.

c) Autres annexes : 0,6.

Le produit de la surface réelle d'une pièce ou annexe par le coefficient correspondant est dénommé ci-après "surface utile" de la pièce ou de l'annexe.

Article 7

Chaque pièce du local est affectée d'un second correctif tenant compte de l'éclaircement, de l'ensoleillement et des vues de la pièce ; ce correctif résulte de l'application, à la surface utile de la pièce, d'un coefficient égal à la moyenne des trois coefficients définis respectivement aux articles 8, 9 et 10 ci-après.

Le produit de la surface utile d'une pièce par le coefficient moyen qui lui est applicable est dénommé ci-après "surface corrigée de la pièce".

Pour les annexes, la surface corrigée est égale à la surface utile.

Article 8

Le coefficient d'éclaircement peut varier, par palier de 0,1, entre 1 et 0,6 :

Le coefficient 1 s'applique à une pièce claire ;

Le coefficient 0,8 s'applique à une pièce qui, en raison de sa profondeur, de la disposition des baies ou de toute autre cause, n'est pas claire sur plus de la moitié de sa surface ou est sombre pendant une notable partie du jour ;

Le coefficient 0,6 s'applique à une pièce sombre nécessitant un usage anormal de lumière artificielle.

Article 9

Le coefficient d'ensoleillement peut varier, par palier de 0,1, entre 1,1 et 0,6 :

Le coefficient 1,1 s'applique à une pièce exposée au Midi, largement dégagée ;

Le coefficient 1 s'applique notamment à une pièce exposée au Sud-Est ou au Sud-Ouest, ensoleillée une bonne partie de la journée vers la fin du mois de mars, ou exposée au Midi et ensoleillée à la même époque pendant la moitié de la journée (en raison de la présence d'un masque partiel) ;

Le coefficient 0,9 s'applique notamment à une pièce exposée à l'Est ou à l'Ouest, largement dégagée ;

Le coefficient 0,6 s'applique à une pièce qui ne peut jamais recevoir le soleil.

En aucun cas les cuisines ne peuvent être affectées d'un coefficient supérieur à 1.

Article 10

Le coefficient de vues peut varier, par palier de 0,1 entre 1,1 et 0,8 :

Le coefficient 1,1 s'applique à une pièce ayant une vue dégagée sur un parc ou sur un panorama remarquable, inhabituelle dans la commune ou l'agglomération, pour les locaux du type considéré ;

Le coefficient 1 s'applique à une pièce ayant vue sur une large rue, une vaste cour ou un espace de verdure, ayant au moins 15 m sans vis-à-vis ;

Le coefficient 0,8 s'applique à une pièce ayant vue sur une cour très étroite ou un passage de 6 m de largeur au plus.

Toutefois, en ce qui concerne les locaux classés hors catégorie, en application des dispositions du décret prévu à l'article 30 de la loi du 1er septembre 1948, ce coefficient peut être porté jusqu'à 1,3 lorsque la vue de la pièce constitue un élément de plus-value incontestable pour le local.

▶ Titre III : Du correctif d'ensemble du local

Article 11

La surface corrigée des pièces et annexes, totalisée pour l'ensemble du local, est affectée d'un correctif d'ensemble tenant compte, d'une part, de la vétusté et de l'état d'entretien du local et, d'autre part, de l'emplacement du local dans l'agglomération et des sujétions de voisinage. Le correctif d'ensemble est obtenu en appliquant à cette surface un coefficient égal à la moyenne des deux coefficients définis respectivement aux articles 12 et 13 ci-après. Le produit de la surface corrigée totale des pièces et annexes du local par le coefficient moyen, et après addition, conformément aux dispositions de l'article 14 du présent décret, de la surface représentative des éléments d'équipement fournis par le propriétaire, est dénommé ci-après "surface corrigée du local".

Article 12



Modifié par Décret n°66-430 du 24 juin 1966, art. 1, v. init.

A dater du 1er janvier 1961 le coefficient destiné à tenir compte de l'état d'entretien du corps de bâtiment où se trouve situé le local sera déterminé conformément aux règles fixées par l'annexe III du présent décret.

A ce coefficient sera appliqué un abattement de :

0,50 pour un logement achevé depuis moins de dix ans et situé dans un immeuble collectif ;

0,25 pour une maison individuelle achevée depuis moins de dix ans.

En ce qui concerne les locataires ou occupants acquittant antérieurement au 1er janvier 1961 un loyer déterminé selon le régime de la surface corrigée, le nouveau coefficient n'est applicable que s'il dépasse d'au moins 0,15 le coefficient appliqué à la date du 31 décembre 1960.

Lorsque la surface corrigée a été déterminée une première fois par l'application de ce coefficient elle peut être ultérieurement majorée par l'application d'un nouveau coefficient d'entretien si celui-ci dépasse d'au moins 0,15 le coefficient précédent.

Pour l'application du présent article, ne pourront être pris en considération que les travaux qui n'ont pas été effectués aux frais du locataire ou occupant ou ne sont pas restés à sa charge.

Article 12 bis (abrogé)



Créé par Décret n°60-1063 du 1 octobre 1960, art. 2, v. init.



Abrogé par Décret n°66-430 du 24 juin 1966, art. 2 v. init.

Article 12 ter (abrogé)



Créé par Décret n°60-1063 du 1 octobre 1960, art. 2, v. init.



Abrogé par Décret n°66-430 du 24 juin 1966, art. 2 v. init.

Article 13

Le coefficient destiné à tenir compte de l'emplacement du local dans l'agglomération et des sujétions de voisinage peut varier, par palier de 0,1, entre 1,1 et 0,7 :

Le coefficient 1,1 s'applique à un local situé sur un emplacement offrant des avantages notoires sans inconvénients appréciables ;

Le coefficient 1 s'applique à un local dont l'emplacement ou le voisinage n'offre ni inconvénient ni avantage notoire ou dont les uns et les autres se compensent ;

Le coefficient 0,9 s'applique notamment à un local situé sur une cour fermée non plantée d'arbres ;

Le coefficient 0,7 s'applique à un local dont l'emplacement ou le voisinage présente des dangers ou des causes notoires d'inconfort ou d'insalubrité.

Pour la détermination des avantages liés à l'emplacement d'un local, on tient compte notamment : de l'agrément du voisinage, du caractère résidentiel de l'agglomération ou de la zone où est situé le local, de la proximité des moyens de transport en commun, des magasins d'alimentation et des marchés.

Pour la détermination des inconvénients liés à l'emplacement d'un local et aux sujétions de voisinage, on tient compte notamment : de la proximité d'établissements industriels et commerciaux ou de dépôts entraînant une gêne pour le voisinage par l'émission de bruits, fumées, poussières, ou odeurs désagréables, de l'éloignement des moyens de transport en commun des magasins d'alimentation et des marchés ; de l'inconfort des accès au local ; du bruit et des trépidations dus à la circulation.

▶ Titre IV : Des éléments d'équipement

Article 14



Modifié par Décret n°64-624 du 27 juin 1964, art. 2, v. init.

Il est tenu compte des éléments d'équipement du local, fournis par le propriétaire et en état de fonctionnement normal, en incorporant dans la surface corrigée du local, conformément aux prescriptions du dernier alinéa de l'article 11 ci-dessus, les surfaces représentatives de ces équipements telles qu'elles sont déterminées

au tableau ci-après :

	Mètres carrés
Postes d'eau froide et de vidange et appareils sanitaires :	
Local situé dans un immeuble collectif ne comportant pas de poste intérieur, mais disposant :	
D'un poste de vidange commun à l'étage ou au demi-étage	0,25
D'un poste d'eau commun à l'étage ou au demi-étage	0,25
Local comportant un ou plusieurs postes intérieurs au local :	
Pour le poste unique ou le premier poste dans le local :	
Vidange	2
Eau	1,50
Eau avec vidange	3,50
Pour un poste supplémentaire dans le local :	
Poste unique ou premier poste dans une pièce :	
Vidange	0,25
Eau	0,25
Eau avec vidange	0,50
Pour chaque poste en sus du premier dans une pièce :	
Vidange	0,20
Eau	0,20
Eau avec vidange	0,40
Supplément pour appareils sanitaires autres que les éviers :	
Baignoire	4
Receveur de douches ou bac à laver	2
Lavabo ou autre appareil sanitaire	1
Postes d'eau chaude :	
Pour le premier poste dans le local sur baignoire, receveur de douches ou bac à laver	6
Pour le premier poste dans le local en cas d'absence de baignoire, receveur de douches ou bac à laver	3
Pour un poste supplémentaire dans le local :	

Poste unique ou premier poste dans une pièce	1
Pour chaque poste en sus du premier dans une pièce	0,50
W.-C. :	
W.-C. communs à l'étage ou au demi-étage dans le cas d'un local situé dans un immeuble collectif	0,50
W.-C. particuliers au local (par unité) :	
Sans effet d'eau	2
Avec effet d'eau	4
Raccordé au réseau d'égout, sous réserve qu'il ait un effet d'eau et un siphon	6
Electricité :	
Existence dans le local d'une installation électrique permettant un éclairage normal	1,50
Existence dans le local d'une installation électrique permettant, outre l'éclairage normal, l'utilisation d'appareils thermiques (cuisine, chauffage)	2,50
Gaz :	
Existence dans le local d'une installation de gaz	1,50
Chauffage central :	
Par pièce ou annexe comportant un ou plusieurs éléments de chauffage central :	
Pour une installation commune à différents locaux de l'immeuble	3
Pour une installation particulière au local	2,50
Lorsque le chauffage central est d'un type vétuste, les équivalences superficielles déterminées ci-dessus sont respectivement fixées à 0,85 mètre carré et 0,75 mètre carré	
Vide-ordures ou évier-vidoir :	
Existence d'une installation :	
Particulière au local	4
Commune à l'étage ou demi-étage	2
Monte-charge :	
Existence d'une installation desservant le local	2
Ascenseur-descenseur répondant aux prescriptions réglementaires :	
Pour une installation desservant (à partir du 2e étage) le local	6

Pour chaque installation en sus (à partir du 2e étage)	4
Caves et greniers, ainsi que toutes parties du local d'une hauteur inférieure à 1,90 m visées au dernier alinéa de l'article 4 ci-dessus :	
Surface réelle totalisée de l'ensemble des caves louées avec le local :	
De 2 m ² à 10 m ²	1
De plus de 10 m ²	2
Surface réelle totalisée de l'ensemble des parties du local de moins de 1,90 m de hauteur sous plafond visées au dernier alinéa de l'article 4 ci-dessus, ainsi que des greniers :	
De 1 m ² à 3 m ²	0,50
De 3 m ² à 10m ²	1,50
De plus de 10 m ²	3

Il n'est pas tenu compte des caves, greniers et parties du local, ayant une hauteur inférieure à 1 m ou une superficie inférieure à 0,50 m².

La surface réelle des greniers est mesurée à 0,75 m du sol.

Lorsque les installations ont été effectuées à frais communs entre le preneur et le bailleur, les équivalences du tableau ci-dessus sont réduites proportionnellement à la participation de chacun.

Lorsque le local comporte une armoire frigorifique, une machine à laver ou des éléments d'équipement exceptionnel, fournis par le propriétaire et situés à l'intérieur du local, le prix de location de ces appareils fait obligatoirement l'objet d'une évaluation séparée.

► Titre V : Dispositions diverses

Article 15



Modifié par Décret n°66-430 du 24 juin 1966, art. 3 v. init.

Lorsque tout ou partie du local est affecté à un usage professionnel, la surface corrigée du local visée au deuxième alinéa de l'article 11 ci-dessus est majorée de 30 %.

Article 16

Lorsque le local n'est pas desservi par un ascenseur, la surface corrigée du local est réduite de 5 % pour les locaux situés au 4e étage, de 10 % pour les locaux situés au 5e étage, et de 15 % pour les locaux situés au 6e étage et au-dessus, l'entresol étant compté comme un étage.

Article 17



Modifié par Décret n°66-430 du 24 juin 1966, art. 4 v. init.

Le préfet peut, par arrêté :

1° Ajouter à la liste des équipements visés à l'article 14, des éléments en usage dans tout ou partie du département, et qui donnent une plus-value incontestable aux locaux qui en sont dotés, et en fixer l'équivalence superficielle ;

2° Dans les agglomérations comportant une commune d'au moins 50 000 habitants, majorer de 0,1, et dans l'agglomération parisienne, majorer de 0,1 ou 0,2 les coefficients visés à l'article 13 ci-dessus et destinés à tenir compte de l'emplacement du local, pour certaines zones de l'agglomération définies par ledit arrêté et pour toutes ou certaines des catégories de locaux déterminées en vertu des dispositions du décret pris en application de l'article 30 de la loi du 1er septembre 1948.

Cet arrêté doit intervenir dans les dix jours de la publication du décret visé au deuxième paragraphe du présent article.

Les dispositions du paragraphe 1° ci-dessus sont remises en vigueur à compter du 1er juillet 1966.

Article 18

En aucun cas, l'application des correctifs déterminés au présent décret ne peut être invoquée à l'encontre des obligations découlant pour le bailleur de dispositions de caractère législatif ou réglementaire.

Article 19

Pour les calculs résultant de l'application du présent décret, chacune des opérations est conduite jusqu'à la deuxième décimale.

Article 20



Modifié par Décret n°60-1063 du 1 octobre 1960, art. 3, v. init.

Le présent décret est complété par :

1° Le modèle type de décompte dont l'établissement est prévu à l'article 32 de la loi susvisée du 1er septembre 1948 (annexe I) ;

2° Une annexe déterminant les conditions d'après lesquelles doivent être appréciés les coefficients d'éclairage, d'ensoleillement et de vues définis respectivement aux articles 8, 9 et 10 du présent décret (annexe II), et qui sera publiée ultérieurement ;

3° Une annexe déterminant les modalités de calcul du coefficient d'entretien du local défini à l'article 12 du présent décret (annexe III).

Article 20 bis



Créé par Décret n°61-565 du 3 juin 1961, art. 1, v. init.

Pour l'application de l'article 12 du présent décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960, le modèle type de décompte exigé par l'article 32 bis de la loi susvisée du 1er septembre 1948 doit être conforme au modèle ci-annexé (annexe IV).

Article 21

Le ministre de la reconstruction et de l'urbanisme est chargé de l'application du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

▶ Annexes

Article Annexe I

Décompte du prix des loyers

I - Correctifs applicables à chaque partie du local (1).

II - Correctif d'ensemble du local (1).

III - Equivalence superficielle des éléments d'équipement installés par le propriétaire (1).

IV - Surface corrigée du local (1).

V - Montant du loyer mensuel (1).

VI - Loyer des jardins, remises, garages et autres dépendances (1).

(1) Voir tableau au Journal Officiel du 23 novembre 1948, en tenant compte des modifications du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948.

Article Annexe II

Eclairage

Les indications de l'article 8 du décret doivent suffire, en général, pour permettre une appréciation convenable.

Les dimensions des baies par rapport à celles des pièces et l'importance des masques obstruant le ciel, que ces masques fassent partie ou non de la propriété, sont les éléments principaux qui doivent être retenus pour la détermination du coefficient d'éclairage. Au contraire, la couleur plus ou moins claire des parois ne sera pas prise en considération.

En cas de difficultés, la détermination du coefficient peut se faire dans les conditions ci-après. Le coefficient retenu à la fin des diverses opérations prévues ne peut, quel que soit le résultat de ces opérations, être supérieur à 1 ou inférieur à 0,6 : il est possible au contraire qu'à un stade donné des opérations il dépasse ces limites.

I - Coefficient de base.

Un coefficient de base est d'abord choisi en fonction de la surface transparente des baies conformément au tableau suivant :

Rapport de la superficie de la pièce à la superficie transparente totale, coefficient de base :

- moins de 12 : 1.

- 12 à 16 exclu : 0,9.

- 16 à 19 exclu : 0,8.

- 19 à 21 exclu : 0,7.

- 21 et au-dessus : 0,6.

II - Correctifs.

Au coefficient de base ainsi déterminé sont ajoutés ou retranchés successivement, s'il y a lieu, les correctifs suivants :

1° Correctifs pour saillies au-dessus des fenêtres.

Dans le cas de saillies (corniches, balcons, etc.) au-delà de la face externe de la façade, le coefficient de base est diminué de :

0,1 si ces saillies sont comprises entre 0,50 m et 0,70 m ;

0,2 si ces saillies sont comprises entre 0,70 m et 1,40 m ;

0,3 si ces saillies sont comprises entre 1,40 m et 3 m ;

0,4 si ces saillies sont supérieures à 3 m.

Ces correctifs sont applicables dans le cas habituel où la partie la plus basse de ces saillies est sensiblement au niveau du plafond de la pièce. Il y a lieu de les adapter éventuellement aux autres cas.

2° Correctifs pour masques latéraux ou formant vis-à-vis.

Les indications précédentes permettent de déterminer ces correctifs.

Cas des rues.

Dans le cas de rues continues, le correctif est donné par le tableau ci-après : H est la hauteur, au-dessus du plancher, de la façade formant vis-à-vis, L la distance de cette façade.

En règle générale, cette dernière distance donnera une approximation suffisante :

Rapport H/L de la hauteur au-dessus du plancher de la pièce, des masques en vis-à-vis à leur distance, diminution à appliquer au coefficient de base :

Moins de 0,6 : 0.

De 0,6 à 1 exclu : 0,1.

De 1 à 1,7 exclu : 0,2.

De 1,7 à 3,7 exclu : 0,3.

3,7 et au-dessus : 0,4.

Cas des cours fermées et d'obstacles latéraux.

Dans le cas de cours fermées et dans le cas d'obstacles latéraux, le coefficient prévu ci-dessus peut être réduit de 0,1 ou 0,2 suivant la hauteur des masques et la distance de masques à la fenêtre.

Dans les cas plus complexes, les correctifs pourront être adaptés par analogie.

Ne seront pas considérés comme masques les arbres et massifs de végétation.

3° Correctifs pour pièces de forme anormale.

Le coefficient de base sera diminué de 0,1 et exceptionnellement de 0,2 si la pièce possède des proportions ou une forme telle que la ou les fenêtres soient placées d'une manière défavorable à l'éclairage naturel (exemple : pièces très profondes).

4° Correctifs pour baies inclinées vers le ciel.

Le coefficient de base sera augmenté de :

0,1 si les baies font un angle avec la verticale compris entre 30 et 45 degrés ;

0,2 si les baies font un angle avec la verticale compris entre 45 et 90 degrés.

Ces correctifs ne doivent pas être pris en considération lorsque la disposition des baies ne permet pas le nettoyage facile de la surface externe des vitres.

5° Correctifs pour baies de transparence anormale.

Le coefficient de base sera diminué de 0,1 ou 0,2 lorsque la transparence des vitres sera anormalement faible (verres colorés par exemple).

Dans le cas où ces différents correctifs ne seraient pas égaux pour toutes les fenêtres de la pièce considérée, il suffira d'en faire la moyenne, arrondie au dixième inférieur.

Ensoleillement

Les règles posées par l'article 9 du décret doivent suffire en général pour permettre une appréciation convenable du coefficient d'ensoleillement.

En cas de difficultés, on se reportera aux indications suivantes :

On tiendra compte de la durée, de l'intensité de l'ensoleillement ainsi que de la pénétration des rayons solaires à travers les baies, principalement pendant les mois d'hiver.

Ne sont pas comptés comme obstacles à l'ensoleillement les arbres et massifs de végétation.

Le coefficient 0,6 s'applique à une pièce qui ne peut jamais recevoir de soleil.

Le coefficient 0,7 s'applique à une pièce qui ne peut pas recevoir le soleil entre le 21 décembre et le 15 mars, mais qui peut en recevoir entre le 15 mars et le 21 juin et au moins une heure par jour en plein été, quelle que soit la direction des rayons.

Le coefficient 0,8 correspond, en particulier, à une exposition Sud, Sud-Est, Sud-Ouest, Est ou Ouest ensoleillée une faible partie de la journée en mars, et non ensoleillée en janvier : exposition Nord-Est largement dégagée à l'Est, ou exposition Nord-Ouest largement dégagée à l'Ouest.

Le coefficient 0,9 correspond, en particulier, à une exposition Sud, Sud-Est ou Sud-Ouest ensoleillée une partie de la journée en mars et non ensoleillée en janvier

ou ensoleillée une faible partie de la journée en mars et en janvier, ou à une exposition Est ou Ouest ensoleillée une partie de la journée en mars et en janvier.

Le coefficient 1,0 : exposition Sud, Sud-Est ou Sud-Ouest, ensoleillée une partie importante de la journée mais non ensoleillée en janvier.

Le coefficient 1,1 : exposition Sud et larges dégagements surtout vers le Midi.

Pour une détermination plus précise des coefficients de 0,8 à 1,1, il y a lieu de tenir compte des règles suivantes :

Il ne faut retenir que l'ensoleillement possible en automne et en hiver pour des dates prises forfaitairement au 15 janvier et au 15 mars. L'importance de cet ensoleillement peut du reste être calculée à n'importe quelle époque ;

La dénomination de durée utile d'ensoleillement s'applique à la durée journalière maximum (sans nuages) d'ensoleillement de la pièce aux dates fixées, compte non tenu des rayons rasants. Sont considérés comme tels :

- Les rayons faisant avec le plan de la façade considérée un angle inférieur à quinze degrés. Ceci correspond sensiblement aux rayons qui ne pénètrent pas dans une baie de 1 m de large, percée dans un mur de 0,25 m d'épaisseur ;
- Les rayons faisant avec le plan horizontal un angle inférieur à dix degrés. Ceci correspond sensiblement à un obstacle de 1,75 m de hauteur à 10 m de distance.

Le coefficient d'ensoleillement s'obtient en additionnant deux coefficients partiels, l'un relatif au 15 mars (tableau I), l'autre au 15 janvier (tableau II).

Ensoleillement au 15 mars
(déclinaison du Soleil de 2° 30').

Durée utile d'ensoleillement, coefficient :

- nulle (voir texte) : 0,6 ou 0,7.
- appréciable et inférieure à 1 heure 1/2 : 0,80.
- entre 1 heure 1/2 et 3 heures : 0,85.
- entre 3 heures et 5 heures : 0,90.
- entre 5 heures et 7 heures : 0,95.
- supérieure à 7 heures : 1.

Ensoleillement au 15 janvier
(déclinaison du Soleil de - 20° 30').

Durée utile d'ensoleillement, coefficient :

- nulle : 0.
- appréciable et inférieure à 3 heures : 0,05.
- entre 3 heures et 5 heures : 0,10.
- au-dessus de 5 heures : 0,15.

La somme des deux coefficients partiels ci-avant sera arrondie au dixième inférieur.

Vues

Les indications prévues à l'article 10 du décret doivent suffire, en général, pour déterminer le coefficient.

En cas de difficultés, on pourra les compléter par les indications suivantes :

La vue est celle qui se développe face à la fenêtre ou sensiblement dans cet axe. Lorsque la pièce comporte plusieurs fenêtres, il y a lieu de prendre en considération celle qui offre la meilleure vue.

Coefficient 1,1 : vue dégagée sur un panorama remarquable, sur un site plaisant ; vue dégagée sur une perspective monumentale ou plantée, sur d'amples espaces verts : parc, jardin d'agrément.

Dans les parties denses des agglomérations présentant le caractère général des zones de construction en ordre continu, vue sur une place, sur une avenue ou sur des espaces plantés. Au moins 50 m sans vis-à-vis.

Coefficient 1 : vue dégagée, par exemple sur une avenue, une large rue, une cour plantée d'arbres (ou un jardin d'agrément s'il s'agit de maisons individuelles). Au moins 15 m sans vis-à-vis.

Coefficient 0,9 : vue ordinaire et limitée ne présentant aucun attrait particulier. Au moins 6 m sans vis-à-vis.

Coefficient 0,8 : vue bouchée à moins de 6 m par un masque s'élevant au moins à 3 m au-dessus du plancher de la pièce considérée.

Vue sur tout bâtiment ou espace libre d'un aspect particulièrement déplaisant (certaines installations industrielles, abattoirs, etc.).

Article Annexe III



Modifié par Décret n°70-646 du 17 juillet 1970, art. 1 v. init.

Calcul du nouveau coefficient d'entretien

I - Gros œuvre comprenant les murs et cloisons, la charpente, les escaliers, les planchers et parquets, les balcons :

- Délabré, marches d'escaliers et rampes branlantes, cloisons voilées, planchers en mauvais état : 0,30.
- Etat médiocre : 0,40.

- Etat satisfaisant mais altérations ou déformations locales des matériaux, murs, cloisons, sols ou plafonds : 0,50.
 - Construction en bon état : 0,60.
- II - Couvertures et terrasses comprenant notamment les couvertures, souches de cheminées et solins, gouttières et chéneaux, descentes d'eaux pluviales :
- Défaut d'étanchéité généralisé : 0,05.
 - Petits défauts d'étanchéité localisés : 0,10.
- Couverture étanche, souches et descentes bien entretenues :
- Immeuble collectif : 0,35.
Immeuble individuel : 0,50.
- Couverture étanche, souches et descentes bien entretenues :
- Immeuble collectif : 0,35.
Immeuble individuel : 0,50.
- III - Ravalement comprenant la remise en état des façades :
- Façades délabrées, enduits menaçant ruine : 0,00.
 - Façades enduites non entretenues : 0,10.
 - Façades en bon état : mais matériaux non dépoussiérés depuis plus de vingt ans : 0,20.
 - Façades en bon état : matériaux dépoussiérés depuis moins de vingt ans : 0,35.
 - Façades enduites entièrement refaites depuis moins de vingt ans :
- Immeuble collectif : 0,50.
Immeuble individuel : 0,55.
- Nota - Les coefficients ci-dessus s'entendent pour l'ensemble des façades d'un bâtiment lorsque celles-ci sont toutes dans le même état. Si celles-ci ne sont pas toutes dans le même état, un coefficient intermédiaire sera appliqué, tenant compte de la superficie respective de ces façades.
- IV - Menuiseries extérieures des logements et leurs ferrures (portes, fenêtres, volets ou persiennes, barres d'appui des ouvertures donnant sur l'extérieur, peintures comprises) :
- Etanchéité à la pluie pratiquement nulle : 0,00.
 - Jeu excessif, étanchéité aux grosses pluies non assurée : 0,05.
 - Etanchéité satisfaisante et peintures de plus de 10 ans : 0,10.
 - Bon état de fonctionnement et peintures de moins de 10 ans : 0,30.
- V - Etat des parties communes comprenant les enduits, peintures, éventuellement tapis des entrées, cages d'escaliers et couloirs :
- Mauvais état (par exemple : peintures non refaites depuis plus de 20 ans) : 0,00.
 - Etat médiocre (peintures refaites depuis plus de 10 ans mais moins de 20 ans) : 0,05.
 - Bon état (peintures refaites depuis plus de 10 ans mais lessivées depuis moins de 10 ans) : 0,15.
 - Très bon état (peintures refaites depuis moins de 10 ans) : 0,25.
 - Parfait état : 0,30.
- VI - Entretien courant des locaux et parties communes :
- Non assuré, lampes et vitres manquantes, minuteries et serrures fonctionnant mal : 0,00.
 - Lampes et vitres correctement remplacées, mais propreté générale insuffisante : 0,05.
 - Lampes et vitres correctement remplacées, service des poubelles et propreté générale assurés : 0,10.
 - Très bon aspect des lieux, assuré en permanence ; concierge employé à plein temps au service de l'immeuble : 0,20.
- Nota - A ces coefficients est ajouté 0,05 si les espaces verts non publics de l'immeuble sont convenablement entretenus et les plantations régulièrement remplacées.
- VII - Ascenseur - Installation d'ascenseur desservant le local et dont les dispositifs de protection, de contrôle et d'entretien répondent aux prescriptions réglementaires :
- 2e et 3e étage : 0,05.
 - 4e étage et au-dessus : 0,10.

Décompte du coefficient d'entretien
Devant accompagner le décompte du prix du loyer établi suivant le modèle
de l'annexe I du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948

	Coefficient proposé pour le local
I. - Gros œuvre comprenant les murs et cloisons, la charpente, les escaliers, les planchers et parquets, les balcons

II. - Couvertures et terrasses comprenant notamment les couvertures, souches de cheminées et solins, gouttières et chéneaux, descentes d'eaux pluviales	
III. - Ravalement comprenant la remise en état des façades	
IV. - Menuiseries extérieures des logements et leurs ferrures (portes, fenêtres, barres d'appui, des ouvertures donnant sur l'extérieur, peintures comprises)	
V. - Etat des parties communes comprenant les enduits, peintures et éventuellement tapis des entrées, cages d'escaliers et couloirs	
VI. - Entretien courant des locaux et parties communes et espaces verts	
VII. - Ascenseur. - Installation d'ascenseur desservant le local et dont les dispositifs de protection, de contrôle et d'entretien répondent aux prescriptions réglementaires	
Total	
Barrer la ou les formules inutiles	- Abattement applicable pour un immeuble achevé depuis moins de 20 ans - Le local ne disposant pas des éléments de confort suffisant le coefficient d'entretien ne peut excéder 1,70. -
Coefficient applicable au local	

Notification du décompte d'un nouveau coefficient d'entretien

(À utiliser pour les locataires ou occupants ayant déjà reçu un décompte du prix du loyer établi selon le modèle type de l'annexe I du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948.)

Modèle non reproduit vous pouvez le consulter à l'adresse suivante :

http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=19601004&pageDebut=09007&pageFin=&pageCourante=09009

Notice

Il existe en France 13 millions environ de logements anciens qui abritent 35 millions de Français. Depuis près de 40 ans l'entretien de ces immeubles n'a été assuré que de manière très imparfaite. Aussi n'offrent-ils le plus souvent des conditions suffisantes ni de sécurité, ni de protection, ni d'hygiène ou de confort. Malgré le développement de la construction, il faudra plusieurs générations pour remplacer tous ces logements anciens par des logements neufs. Il est donc nécessaire de sauvegarder les nombreux immeubles qui sont encore réparables.

A moins d'accroître encore les dépenses publiques et par suite le poids des impôts, l'Etat ne peut pas apporter aux travaux de réparation nécessaires une aide comparable à celle qu'il consacre à la construction de logements neufs, dont les loyers sont d'ailleurs, malgré cette aide de l'Etat, beaucoup plus élevés que ceux des logements anciens.

C'est pourquoi le Gouvernement, conformément aux suggestions émises par la section compétente du Conseil économique et social, a décidé une réforme du mode de calcul des loyers soumis au régime de la surface corrigée. Cette réforme vise à désavantager les propriétaires qui n'accomplissent pas un effort normal d'entretien et, inversement, à assurer des ressources suffisantes à ceux qui réalisent des travaux importants, soit de leur plein gré, soit en exécution d'obligations imposées par les pouvoirs publics.

Il s'agit en somme de mieux adapter le montant du loyer des locaux d'habitation ou professionnels au coût du service fourni par le propriétaire à son locataire. La réforme du mode de calcul des loyers réalisée par le décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960 (Journal officiel du 4 octobre 1960) entrera en vigueur le 1er janvier 1961.

A - Portée de la réforme.

La réforme a pour objet d'aménager le jeu du coefficient d'entretien dans le calcul du loyer de telle façon que :

1° Le locataire d'un immeuble mal entretenu paye un loyer moins élevé que le locataire d'un local identique, mais situé dans un immeuble bien entretenu.

2° Le propriétaire qui a fait un effort substantiel pour remettre en état et moderniser son immeuble, améliorant ainsi la qualité du service fourni au locataire, puisse trouver dans les loyers qu'il perçoit le moyen de faire face aux charges correspondant aux travaux effectués.

Il est rappelé, cependant, qu'en raison des conditions dans lesquelles le coefficient d'entretien intervient dans le calcul de la surface corrigée (voir décompte du

loyer, II) ; les variations de ce coefficient ne se répercutent sur le montant des loyers que d'une manière très atténuée.
Si par exemple le coefficient d'entretien varie de 20 %, la variation de loyer correspondante sera généralement comprise entre 6 et 9 %.

B - Notification du nouveau coefficient d'entretien.

Le calcul d'un nouveau coefficient d'entretien applicable au local considéré peut être notifié soit par le propriétaire au locataire, soit par le locataire au propriétaire, comme pour toute autre révision du loyer due à une modification des données ayant servi de base à la détermination du loyer (art. 32 bis de la loi du 1er septembre 1948, complété par le décret n° 60-1057 du 1er octobre 1960 paru au Journal officiel du 4 octobre 1960).

Cette notification doit être faite avec un décompte établi suivant le modèle réglementaire et par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de désaccord, le locataire ou le propriétaire qui reçoit ce décompte dispose d'un délai de deux mois pour aviser l'autre partie, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, du loyer qu'il propose lui-même en précisant les éléments sur lesquels porte le désaccord. Faute de réponse dans ce délai de deux mois, le loyer proposé est considéré comme accepté.

Si le désaccord persiste, les deux parties pourront, soit conclure un compromis d'arbitrage par lequel elles s'en remettent à la sentence d'une tierce personne choisie par elles comme arbitre de leur différend, soit saisir le tribunal compétent suivant les règles de procédure prévues au chapitre V du titre 1er de la loi du 1er septembre 1948.

C - Calcul du coefficient d'entretien selon l'état de l'immeuble.

Le coefficient d'entretien applicable à un local considéré est la somme de coefficients partiels applicables aux gros oeuvres, couvertures et terrasses, ravalement, menuiseries extérieures, parties communes, entretien courant, ascenseur.

Ces coefficients partiels doivent être respectivement déterminés par les critères suivants fixés par le décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960.

I - Gros œuvre comprenant les murs et cloisons, la charpente, les escaliers, les planchers et parquets, les balcons :

- Délabré, marches d'escalier et rampes branlantes, cloisons voilées, planchers en mauvais état : 0,30.
- Etat médiocre : 0,40.
- Etat satisfaisant mais altérations ou déformations locales des matériaux, murs, cloisons, sols ou plafonds : 0,50.
- Construction en bon état : 0,60.

II - Couvertures et terrasses comprenant notamment les couvertures, souches de cheminées et solins, gouttières et chéneaux, descentes d'eaux pluviales :

- Défaut d'étanchéité généralisé : 0,05.
- Petits défauts d'étanchéité localisés : 0,10.
- Couverture étanche, mais souches de cheminées, gouttières et descentes d'eaux pluviales mal entretenues :

Immeuble collectif : 0,20.

Immeuble individuel : 0,30.

- Couverture étanche, souches et descentes bien entretenues :

Immeuble collectif : 0,35.

Immeuble individuel (1) : 0,45.

III - Ravalement comprenant la remise en état des façades :

- Façades délabrées, enduits menaçant ruine : 0,00.
- Façades enduites non entretenues : 0,10.
- Façades en bon état mais matériaux non dépoussiérés depuis moins de 10 ans : 0,20.
- Façades en bon état : matériaux dépoussiérés depuis moins de 10 ans : 0,35.
- Façades enduites entièrement refaites depuis moins de 10 ans (2) : 0,50.

Nota - Les coefficients ci-dessus s'entendent pour l'ensemble des façades d'un bâtiment ; lorsque celles-ci ne sont pas toutes dans le même état, un coefficient intermédiaire sera appliqué, tenant compte de la superficie respective de ces façades.

IV - Menuiseries extérieures des logements et leurs ferrures (portes, fenêtres, volets ou persiennes, barres d'appui des ouvertures donnant sur l'extérieur), peintures comprises :

- Etanchéité à la pluie pratiquement nulle : 0,00.
- Jeu excessif, étanchéité aux grosses pluies non assurée : 0,05. - Etanchéité satisfaisante et peintures de plus de 10 ans : 0,10. - Bon état de fonctionnement et peintures de moins de 10 ans : 0,30.

V - Etat des parties communes comprenant les enduits, peintures, éventuellement tapis des entrées, cages d'escaliers et couloirs :

- Mauvais état (par exemple : peintures non refaites depuis plus de 20 ans) : 0,00.
- Etat médiocre (peintures refaites depuis plus de 10 ans mais moins de 20 ans) : 0,05.

- Bon état (peintures refaites depuis plus de 10 ans mais lessivées depuis moins de 10 ans) : 0,15.
- Très bon état (peintures refaites depuis moins de 10 ans) : 0,25.
- Parfait état : 0,30.

VI - Entretien courant des locaux et parties communes :

- Non assuré, lampes et vitres manquantes, minuteriers et serrures fonctionnant mal : 0,00.
- Lampes et vitres correctement remplacées, mais propreté générale insuffisante : 0,05.
- Lampes et vitres correctement remplacées, services des poubelles et propreté générale assurés : 0,10.
- Très bon aspect des lieux, assuré en permanence ; concierge employé à plein temps au service de l'immeuble : 0,20.

Nota - A ces coefficients est ajouté 0,05 si les espaces verts non publics de l'immeuble sont convenablement entretenus et les plantations régulièrement remplacées.

VII - Ascenseur - Installation d'ascenseur desservant le local et dont les dispositifs de protection, de contrôle et d'entretien répondent aux prescriptions réglementaires :

- 2e et 3e étage : 0,05.
- 4e étage et au-dessus : 0,10.

Pour le calcul du coefficient, ne pourront être pris en considération que les travaux et installations qui n'ont pas été effectués aux frais du locataire ou occupant ou ne sont pas restés à sa charge.

D - Abattement applicable aux immeubles de construction récente. Le décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960 (3) prévoit que le coefficient calculé comme ci-dessus doit subir un abattement de :

- 1 pour un logement achevé depuis moins de 10 ans ;
- 0,50 pour un logement achevé depuis plus de 10 ans et moins de 20 ans.

E - Conditions d'application du nouveau coefficient d'entretien. I - Le nouveau coefficient d'entretien calculé suivant le barème ci-dessus peut être appliqué s'il dépasse d'au moins 0,15 le coefficient appliqué à la date du 31 décembre 1960.

II - Lorsque le nouveau coefficient est applicable, le loyer est modifié à partir du terme d'usage qui suit la notification (art. 33 de la loi du 1er septembre 1948).

III - En cas de location nouvelle ou de substitution pour le calcul du loyer du système de la surface corrigée au système du forfait (art. 34 de la loi du 1er septembre 1948) le loyer est d'emblée calculé sur la base du nouveau coefficient.

F - Variations ultérieures du nouveau coefficient d'entretien.

Après fixation du coefficient d'entretien selon les règles ci-dessus :

1° Si l'état de l'immeuble se détériore sans que le propriétaire y remédie, l'application d'un nouveau coefficient d'entretien moins élevé peut être exigée, selon la procédure indiquée au paragraphe B ci-dessus ;

2° Si le propriétaire améliore l'état de son immeuble, il peut exiger, selon la même procédure, l'application d'un coefficient d'entretien plus élevé, mais à la condition que celui-ci dépasse d'au moins 0,20 le coefficient précédent.

G - Mesures transitoires.

En ce qui concerne les personnes déjà dans les lieux au 31 décembre 1960, et acquittant à cette date un loyer déterminé suivant le régime de la surface corrigée et lorsque la substitution du nouveau coefficient à l'ancien a pour effet d'entraîner une majoration de loyer, celle-ci sera échelonnée dans le temps.

Tout d'abord, elle ne sera pas applicable pendant le premier semestre 1961.

A compter du 1er juillet 1961 ;

Ou bien le loyer aura atteint au 30 juin 1961 la valeur locative résultant de l'ancien coefficient d'entretien ; dans ce cas le nouveau loyer exigible ne pourra être supérieur au loyer du semestre précédent augmenté des taux de majoration prévus par le troisième alinéa de l'article 4 du décret du 10 décembre 1948.

Ou bien le loyer n'aura pas encore atteint, au 30 juin 1961, la valeur locative ; dans ce cas :

a) Le nouveau loyer exigible ne pourra être supérieur au loyer du semestre précédent augmenté du double des taux de majoration prévus par le troisième alinéa de l'article 4 du décret du 10 décembre 1948. Ce mode de calcul sera utilisé jusqu'à ce que le loyer atteigne le prix qui aurait résulté de l'application du nouveau coefficient d'entretien dès le 1er janvier 1961 ;

b) Lorsque ce prix aura été atteint, les dispositions de l'article 4 du décret du 10 décembre 1948 seront alors utilisées à nouveau, c'est-à-dire que le loyer exigible chaque semestre sera égal au loyer du semestre précédent augmenté des taux de majoration prévus par cet article, et ce jusqu'à ce que soit atteinte la nouvelle valeur locative du local.

Ces mesures transitoires ne sont pas applicables :

- aux modifications de la surface corrigée qui seront justifiées par une modification de l'état d'entretien de l'immeuble postérieure au 31 décembre 1960.
- aux locaux de la catégorie exceptionnelle.

- (1) Porté à 0,50 par le décret n° 64-624 du 27 juin 1964.
- (2) Porté à 0,55, dans le cas d'un immeuble individuel, par le décret n° 64-624 du 27 juin 1964.
- (3) modifié par le décret n° 64-624 du 27 juin 1964 :
 - 0,50 pour un logement achevé depuis moins de dix ans et situé dans un immeuble collectif ;
 - 0,25 pour une maison individuelle achevée depuis moins de dix ans.

Article Annexe IV

Créé par Décret n°61-565 du 3 juin 1961, art. 1, v. init.

Décompte du prix du loyer

Le tableau n'est pas reproduit, vous pouvez le consulter à l'adresse suivante :

http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=19610606&pageDebut=05143&pageFin=&pageCourante=05144

Notice

Concernant l'application du nouveau coefficient d'entretien au calcul des loyers déterminés selon le régime de la surface corrigée.

La notice n'est pas reproduite, vous pouvez la consulter à l'adresse suivante :

http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=19610606&pageDebut=05143&pageFin=&pageCourante=05144

Fait à Paris, le 22 novembre 1948.

Henri Queuille

Par le président du conseil des ministres :

Le ministre de la reconstruction et de l'urbanisme,

Eugène Claudius-Petit