



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

loyers et charges locatives

Question écrite n° 8943

Texte de la question

M. Daniel Goldberg interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'application du décret du 20 juillet 2012 relatif à l'application de l'évolution des loyers à la relocation. Des médias se sont fait l'écho d'un respect imparfait des dispositions du décret susmentionné, des propriétaires refusant de communiquer à leur nouveau locataire le montant du loyer précédemment exigé. Il constate également la persistance de nombreux congés donnés aux locataires à l'expiration semblant motivés par une volonté de réévaluation des loyers. En effet, le décret n'oblige pas le bailleur à justifier du précédent montant des loyers, ni par une mention obligatoire dans le contrat de location ni par la présentation d'une quittance de loyer du précédent occupant des lieux. On peut donc supposer des réévaluations supérieures à l'indice de référence des loyers en dehors des cas spécifiques le permettant, ce qui menace l'objectif du décret. Le recours à la commission de conciliation puis à la justice est une procédure lourde et méconnue à laquelle n'auront pas recours tous les locataires lésés, encourageant ainsi les bailleurs à un respect encore plus faible de la réglementation. Aussi, dès avant la remise par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), au plus tard fin 2013, d'un rapport évaluant le respect de l'application du décret du 20 juillet 2012 et son influence sur le marché locatif, il lui demande quelles dispositions elle entend prendre pour s'assurer du bon respect du décret du 20 juillet 2012, notamment par la possibilité donnée au locataire de connaître le loyer du précédent occupant.

Texte de la réponse

Chaque année, un décret est pris en application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Depuis le 1er août 2012, et la publication du décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012, l'évolution du montant des loyers est encadrée, en cas de relocation d'un logement ou de renouvellement du bail, dans des zones géographiques où existe une situation anormale du marché locatif. Ce dispositif a été reconduit à l'identique pour un an en 2013 par le décret n° 2013-689 du 30 juillet 2013. Le décret n° 2014-854 du 30 juillet 2014 reconduit ce dispositif pour une année, à compter du 1er août 2014, conformément à l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Les modalités d'encadrement de l'évolution des loyers restent similaires avec, néanmoins, quelques adaptations pour tenir compte notamment des évolutions introduites par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Le décret encadre l'évolution des loyers dans 28 agglomérations en France où les tensions locatives sont particulièrement fortes. Ainsi, au moment du renouvellement du bail ou du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Des dispositions particulières sont prévues pour ne pas pénaliser les propriétaires qui pratiquent un niveau de loyer inférieur au prix du marché ou ceux qui souhaitent rénover le logement. Cette mesure d'urgence vise à stopper la spéculation et les hausses abusives des loyers dans un contexte d'augmentation constante des prix de l'immobilier. Elle marque la volonté du Gouvernement de protéger le pouvoir d'achat des Français. Conscient des difficultés d'application de ce décret, le Gouvernement a souhaité faciliter l'accès à l'information du locataire notamment celle relative au montant du loyer acquitté par le locataire précédent. Aussi, la loi ALUR, à son article

1er, impose dans le bail la mention par le bailleur du montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail. Cette mesure permet désormais au locataire de s'assurer pleinement du respect des dispositions dudit décret et d'exercer le cas échéant le recours juridictionnel qui lui est ouvert.

Données clés

Auteur : [M. Daniel Goldberg](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (10^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8943

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [6 novembre 2012](#), page 6234

Réponse publiée au JO le : [9 décembre 2014](#), page 10353