



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Baux d'habitation

Question écrite n° 2390

Texte de la question

M Jacques Maheas appelle l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'équipement et du logement sur l'augmentation excessive des loyers depuis 1986. En effet, ceux-ci, en moyenne, ont subi une hausse de 19 p 100 durant cette période. Il lui demande quelles dispositions il compte prendre afin d'éviter à l'avenir ce type de dérapage.

Texte de la réponse

Reponse. - La loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986, vise à rééquilibrer les rapports entre bailleurs et locataires, et notamment à prévenir les pratiques de hausses pouvant apparaître comme abusives. Ainsi, lors des renouvellements de baux (art 17 c), le loyer ne donne lieu dorénavant à réévaluation que si le bailleur démontre qu'il est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers des logements comparables du voisinage. Il doit fournir à cet effet une liste de loyers de référence répondant à des critères précis fixés par décret. En cas de désaccord ou de silence du locataire, l'article 17 c prévoit la saisine par l'une ou l'autre des parties d'une commission départementale de conciliation (CDC), et si le désaccord persiste, est également prévue la saisine par le bailleur du juge d'instance habilité à prononcer la fixation judiciaire du loyer. Au surplus, la hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers annuel si elle est inférieure ou égale à 10 p 100 et par sixième annuel si elle est supérieure à 10 p 100. Par ailleurs, en cas de relocation de logements conformes aux normes de confort et d'habitabilité sans réalisation de travaux et en cas de relocation ou première location de logements non conformes aux normes, l'article 17 b prévoit la même procédure de fixation des loyers par référence aux loyers des logements comparables du voisinage et, si cette procédure n'a pas été respectée par le bailleur, le locataire peut saisir la CDC, et l'une ou l'autre des parties peut saisir éventuellement le juge. Enfin, pour maîtriser le phénomène très préoccupant de tension sur les loyers de l'agglomération parisienne, le Gouvernement a pris des mesures spécifiques pour cette zone. C'est la l'objet des décrets no 89-590 du 28 août 1989 et no 90-762 du 27 août 1990 qui limitent à l'application de l'indexation sur l'indice du coût de la construction les possibilités de hausse des loyers lors des renouvellements de baux et des relocations de logements intervenant au cours des douze mois qui suivent l'entrée en vigueur des décrets des 31 août 1989 et 31 août 1990.

Données clés

Auteur : [M. Mahéas Jacques](#)

Circonscription : - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2390

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement et logement

Ministère attributaire : équipement, logement, transports et de la mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 septembre 1988, page 2502