



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Baux d'habitation

Question écrite n° 5565

Texte de la question

M Jean-Yves Autexier attire l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'équipement et du logement, sur les repercussions preoccupantes de la loi no 86-1290 du 23 decembre 1986, dite loi Mehaignerie, en matiere d'augmentation de loyers. A Paris et dans la plupart des grandes villes, les commissions departementales de conciliation sont debordees. On constate, en effet, de nombreuses propositions de hausses tout a fait deraisonnables et qui mettent les locataires en grande difficulte. Le decret du 15 septembre 1988, obligeant les proprietaires a justifier les hausses par reference aux loyers moyens des trois dernieres annees pratiques dans le voisinage pour des logements equivalents, est certes de nature a empecher les exces les plus criants. Elle ne regle cependant pas tous les problemes. Par manque d'information sur leurs droits ou par crainte de perdre leurs logements, de nombreux locataires, notamment ages, acceptent les hausses proposees meme quand elles sont a l'evidence illegales. Le phenomene touche meme les gros investisseurs institutionnels. C'est ainsi que la societe de gestion des immeubles de la Caisse nationale de prevoyance a adresse une proposition de majoration de 32,3 p 100 sur trois ans a 150 locataires de la residence « Maronites-Couronnes » a Paris-XXe. Une societe anonyme d'assurance, Abeille-Paix, propose de son cote des augmentations variant de 11 a 42 p 100 sur trois ans, selon le degre de resistance des interesses, aux locataires de ses immeubles situes a Paris-XIIIe (14, villa d'Este) et a Paris-XIXe. Il s'agit pourtant d'appartements a loyers moderes, construits avec des prets du Credit foncier de France, dont le bail stipule que le loyer ne peut varier qu'en fonction du dernier indice du cout de la construction. La perspective d'un accord de moderation des loyers pour l'annee 1989 entre le Gouvernement et les investisseurs institutionnels n'est pas de nature a apaiser toutes les craintes. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer si les hausses deja annoncees seront annulees par ce contrat de moderation, et quelles dispositions sont envisagees pour limiter les pretentions excessives des proprietaires qui ne sont pas concernes par cet accord. Le moment n'est-il pas venu, dans ces conditions, de proceder a un reexamen de la loi Mehaignerie dans ses aspects les plus contestables ?

Texte de la réponse

Reponse. - La loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant a ameliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 decembre 1986, vise a reequilibrer les rapports entre bailleurs et locataires, et notamment a prevenir les pratiques de hausses pouvant apparaitre comme abusives. Ainsi, lors des renouvellements de baux (art 17 c), le loyer ne donne lieu dorenavant a reevaluation que si le bailleur demontre qu'il est manifestement sous-evalue par rapport aux loyers des logements comparables du voisinage. Il doit fournir a cet effet une liste de loyers de reference repondant a des criteres precis fixes par decret. En cas de desaccord ou de silence du locataire, l'article 17 c prevoit la saisine par l'une ou l'autre des parties d'une commission departementale de conciliation (CDC), et si le desaccord persiste, est egalement prevue la saisine par le bailleur du juge d'instance habilite a prononcer la fixation judiciaire du loyer. Au surplus, la hausse convenue entre les parties ou fixee judiciairement s'applique par tiers annuel si elle est inferieure ou egale a 10 p 100 et par sixieme annuel si elle est superieure a 10 p 100. Par ailleurs, en cas de relocation de logements conformes aux normes de confort et d'habitabilite sans realisation de travaux et en cas de relocation ou

premiere location de logements non conformes aux normes, l'article 17 b prevoit la meme procedure de fixation des loyers par reference aux loyers des logements comparables du voisinage et, si cette procedure n'a pas ete respectee par le bailleur, le locataire peut saisir la CDC, et l'une ou l'autre des parties peut saisir eventuellement le juge. Enfin, pour maitriser le phenomene tres preoccupant de tension sur les loyers de l'agglomeration parisienne, le Gouvernement a pris des mesures specifiques pour cette zone. C'est la l'objet des decrets no 89-590 du 28 aout 1989 et no 90-762 du 27 aout 1990 qui limitent a l'application de l'indexation sur l'indice du cout de la construction les possibilites de hausse des loyers lors des renouvellements de baux et des relocations de logements intervenant au cours des douze mois qui suivent l'entree en vigueur des decrets des 31 aout 1989 et 31 aout 1990.

Données clés

Auteur : [M. Autexier Jean-Yves](#)

Circonscription : - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5565

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement et logement

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

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 novembre 1988, page 3300