



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 11ème législature

### loyers

Question écrite n° 22441

#### Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur certains dysfonctionnements relatifs à l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989 n° 89-642 et de l'article 19 de ladite loi. En effet, ces textes édictent que, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement « sous-évalué. » Or force est de constater que très souvent des bailleurs profitent des dispositions susvisées pour « offrir le renouvellement du bail locatif » en fixant un nouveau loyer trop onéreux pour les locataires aux revenus modestes ayant déjà des difficultés pour régler les loyers actuels. En vertu du plan social du Gouvernement, ne serait-il pas possible de stopper ces hausses de loyer supérieures à 10 % bien qu'étalées par sixième annuellement ? De surcroît, l'indice du coût de la construction conforte l'augmentation de ces loyers. Par ailleurs, ces bailleurs citent en référence des loyers pour des logements qui ont été refaits à neuf alors que les logements dits « sous-évalués » présentent des éléments de confort vétustes datant souvent d'une trentaine d'années si ce n'est pas plus, ce qui fausse totalement la comparaison. Elle lui demande s'il entend prendre des mesures en ce sens.

#### Texte de la réponse

La notion de loyer « manifestement sous-évalué » pour l'application des articles 17 c et 19 de la loi 94-462 du 6 juillet 1989 est précisée progressivement par la jurisprudence qui accorde l'augmentation de loyer lorsque le caractère manifestement sous-évalué est démontré par le requérant. Ainsi le tribunal d'instance de Paris (VIIe) a-t-il, dans une décision du 10 octobre 1995, jugé que les références présentées par le locataire, montrant des loyers dans le voisinage comparables au sien, étaient tout aussi pertinentes que celles du bailleur, qui correspondaient à des loyers beaucoup plus élevés, et a refusé l'augmentation demandée. Le locataire peut ainsi présenter des références de loyer correspondant à des logements présentant les mêmes caractéristiques que le logement qu'il occupe y compris le cas échéant de vétusté. La jurisprudence sur ce sujet se stabilise et il n'est pas souhaitable de modifier les textes, dont l'application par les bailleurs et les locataires, sous le contrôle du juge quand cela est nécessaire, est aujourd'hui en bonne voie.

#### Données clés

**Auteur :** [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

**Circonscription :** Moselle (3<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 22441

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** équipement et transports

**Ministère attributaire :** logement

#### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 7 décembre 1998, page 6653

**Réponse publiée le** : 8 février 1999, page 821