



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 105395

Texte de la question

M. Daniel Goldberg interroge M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur l'application du décret n° 2010-946 du 25 août 2010 relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Ce décret, pris chaque année en août, vise à plafonner l'augmentation de loyer à la moitié de la différence entre l'ancien loyer et la moyenne des références. À titre d'exemple, cela signifie, dans le cas d'un studio loué pour un montant mensuel de 500 euros hors charges et dont le loyer devrait, en fonction des références fournies, être réévalué à 650 euros, que son augmentation devrait être limitée à la moitié de la différence (150 euros), soit 75 euros. Mais cette hausse étant supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle devrait elle-même être échelonnée par sixième (soit 12,50 euros) sur six ans. Le bailleur devrait donc augmenter le loyer de 12,50 euros la première année, et chaque année suivante. Or il s'avère que, dans de très nombreux cas, les modalités d'encadrement de la hausse de loyer fixées par ce décret ne sont pas respectées. Les augmentations de loyer pratiquées sont donc bien plus élevées. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui préciser les dispositions que le Gouvernement compte prendre afin de faire respecter l'application de ce décret.

Texte de la réponse

L'article 17c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, pose le principe de la fixité du loyer lors du renouvellement du contrat de bail, sauf lorsque les loyers sont manifestement sous-évalués. Toutefois le Gouvernement peut, en vertu de l'article 18 de la loi susvisée, dans la zone géographique où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, fixer un montant maximum d'évolution des loyers des baux renouvelés par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation. Le décret n° 2010-946 du 25 août 2010 relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris, pris en application de l'article 18 de la loi précitée, s'applique aux loyers des contrats renouvelés entre le 31 août 2010 et le 30 août 2011 à Paris, dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne et de certaines communes des départements de l'Essonne, du Val-d'Oise, de la Seine-et-Marne et des Yvelines. Ce dispositif prévoit que lors du renouvellement du bail, l'augmentation du loyer est limitée à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) sauf lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Dans ce cas, l'augmentation peut atteindre la moitié de l'écart entre le loyer déterminé par référence au voisinage et celui du logement à la date du renouvellement. Lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être étalée en fonction de la durée du bail renouvelé, par tiers sur trois ans ou par sixième sur six ans. Si elle est supérieure à 10 %, elle doit être étalée par sixième sur six ans au contrat renouvelé et, le cas échéant, au renouvellement ultérieur. En cas de loyer manifestement sous-évalué lors du renouvellement du bail, le bailleur peut proposer à son locataire, six mois avant le terme du contrat, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat sur la proposition du nouveau loyer, le propriétaire doit saisir la Commission départementale de conciliation (CDC). Cette commission, composée de représentants d'organisations de

bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal, a pour rôle de concilier les parties. À défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis dans un délai de deux mois qui peut être transmis au juge saisi par le propriétaire avant le terme du contrat. Ces dispositions qui sont d'ordre public, s'imposent à la volonté des parties qui ne peuvent y déroger. Si l'une des deux parties ne respecte pas les dispositions prévues dans le décret du 25 août 2010, il revient à l'autre partie de saisir le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble.

Données clés

Auteur : [M. Daniel Goldberg](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 105395

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 avril 2011, page 3854

Réponse publiée le : 20 septembre 2011, page 10142