



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 9ème législature

### Baux d'habitation

Question écrite n° 11307

#### Texte de la question

M Georges Colombier appelle l'attention de M le ministre delegue aupres du ministre de l'equipement, du logement, des transports et de la mer, charge de la mer, sur les decrets portant sur l'augmentation des loyers des baux arrivant a expiration. Des obligations doivent etre remplies par le proprietaire qui souhaite augmenter le loyer de son locataire. Dans le cas d'appartements anciens, il est parfois bien difficile d'etablir une comparaison car aucun logement ne se ressemble. Par ailleurs, il convient de comparer avec le voisinage. La difference se pose quand ce n'est pas possible. Emerge alors la question de savoir comment doit-on faire ? Enfin, en ce qui concerne la fixation du montant du loyer, obtenir trois attestations emanant des voisins n'est pas chose aisee. A defaut, l'augmentation ne peut-elle jouer ? Il lui demande de lui communiquer toutes precisions utiles.

#### Texte de la réponse

Reponse. - La loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant a ameliorer les rapports locatifs a modifie les conditions de renouvellement des contrats de location. Le proprietaire ne pourra dorenavant proposer d'augmentation a l'expiration du contrat que si le loyer est manifestement sous-evalue et dans la limite des loyers constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Le decret du 15 fevrier 1989 pris en application de l'article 21, dorenavant abroge, de la loi no 86-1290 du 23 decembre 1986, reste en vigueur et precise le contenu des references que le proprietaire doit fournir a l'appui de sa demande d'augmentation. La loi rend par ailleurs permanentes les commissions departementales de conciliation competentes en cas de litige lors du renouvellement du contrat ; elles s'efforcent de concilier les parties et apprecient, au regard des realites locales, les references fournies. En dernier recours, le juge, saisi avant la date d'expiration du contrat, determine le montant du loyer. Par ailleurs la notion de voisinage peut etre precisee de la maniere suivante : il s'agit dans la plupart des cas du meme quartier ou du meme groupe d'immeubles. Cette notion ne correspond pas a une stricte limitation geographique et releve avant tout de circonstances de fait locales. Ainsi, dans une petite agglomeration, le voisinage peut s'etendre au-dela du quartier dans la mesure ou l'on sera en presence d'un marche immobilier homogene. Dans une grande agglomeration, le voisinage sera reduit au quartier, ou meme a une partie homogene d'un quartier (micro-quartier). En definitive, dans tous les cas ou l'on constatera des prix de location peu differencies dans une zone, ce sera a cette zone que correspondra le voisinage.

#### Données clés

**Auteur :** [M. Colombier Georges](#)

**Circonscription :** - Union pour la democratie française

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 11307

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 3 avril 1989, page 1522