



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Baux d'habitation

Question écrite n° 9556

Texte de la question

M Daniel Colin attire l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'équipement et du logement, sur l'application des dispositions relatives au logement édictées par la loi du 13 janvier 1989 portant diverses mesures d'ordre social. En effet, l'article 3 relatif à la hausse des loyers précise que ces nouvelles dispositions « s'imposent à tous les contrats arrivant à échéance ou arrivés à échéance et non encore renouvelés après publication du présent article » et ouvre déjà des polémiques entre bailleurs et propriétaires, ces derniers estimant que l'engagement signé par leur bailleur valait renouvellement du bail et que, dans cette situation, la nouvelle loi ne s'applique pas. Il lui demande de lui préciser quel est le critère juridique qui permet de considérer que le contrat est renouvelé au sens de la loi du 13 janvier 1989.

Texte de la réponse

Reponse. - L'article 3 de la loi no 89-18 du 13 janvier 1989 portant diverses mesures d'ordre social prévoit que la hausse résultant de l'article 21 s'applique par sixièmes annuels lorsqu'elle est supérieure à 10 p 100. Ces dispositions s'imposent à tous les contrats « arrivant à échéance après publication » de la loi, c'est-à-dire à tous les contrats expirant après le 14 janvier 1989. Ces contrats ne sont juridiquement renouvelés qu'à compter du jour qui suit leur expiration. Ainsi le principe de l'étalement par sixièmes annuels dans les conditions fixées par la loi s'applique dans tous les cas des contrats expirant après cette date. La loi en cause ne modifie en rien le prix qui a été convenu ou la durée du contrat fixée. Seul l'étalement est modifié. Ces dispositions s'imposent également aux contrats « arrivés à échéance et non encore renouvelés après publication du présent article ». Il s'agit des contrats dont la date d'expiration est antérieure au 15 janvier 1989 et qui font l'objet, dans les conditions prévues à l'article 21, d'une procédure judiciaire en cours en vue de la fixation du nouveau loyer. L'étalement par sixième annuel s'appliquera à la hausse de loyer fixée judiciairement ; dans ce cas, en effet, le contrat n'a pu se renouveler à sa date d'expiration à défaut d'accord sur le prix, et n'a pas été reconduit compte tenu de la saisine du juge ; le législateur l'a donc inclus dans le champ d'application de la loi nouvelle.

Données clés

Auteur : [M. Colin Daniel](#)

Circonscription : - Union pour la démocratie française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9556

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement et logement

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

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 février 1989, page 697