

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'égalité des territoires
et du logement

DECRET n° du

relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

NOR : ETLL1228045D

Publics concernés : propriétaires et locataires de locaux situés dans certaines agglomérations.

Objet : évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur à compter du 1^{er} août 2012

Notice : Le décret fixe un montant maximum d'évolution des loyers des baux renouvelés ou issus de la relocation du logement dans une zone géographique où le niveau de l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif. La liste des agglomérations concernées figurent en annexe du décret.

Le décret prévoit par ailleurs deux dérogations à ce dispositif en cas de réalisation de travaux ou de sous-évaluation du loyer. Dans ce cadre, une augmentation dont le niveau est encadré par le décret peut être appliquée.

Enfin, une évaluation du dispositif est mise en place, dont les modalités seront fixées par arrêté ministériel.

Références : le présent décret peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier Ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'égalité des territoires et du logement,

Vu la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, notamment ses articles 17 et 18 ;

Vu l'avis de la commission consultative d'évaluation des normes en date du

Vu l'avis de la commission nationale de concertation en date du

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

DECRETE

Section I – Logements Vacants

Article 1er

Lorsqu'un logement vacant tel que défini au b de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée est reloué au cours des douze mois qui suivent l'entrée en vigueur du présent décret, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans les limites prévues au d de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

Article 2

Par dérogation aux dispositions de l'article 1^{er}, lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer peut être réévalué :

a) lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du dernier contrat, des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer. Dans ce cas, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15% du coût réel des travaux toutes taxes comprises.

b) lorsque le loyer du logement faisant l'objet d'une relocation est manifestement sous évalué. Toutefois, la hausse de loyer ne peut excéder la plus élevée des deux limites ci-après :

1. la moitié de la différence entre le loyer déterminé conformément aux dispositions du c de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et le loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans les limites prévues au d de l'article 17 de la loi précitée ;

2. une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, dans le cas où le bailleur a réalisé depuis la dernière location des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer.

Section II – Renouvellement de bail

Article 3

Lorsque le contrat de location est renouvelé au cours des douze mois qui suivent l'entrée en vigueur du présent décret, il ne peut y avoir de réévaluation du loyer autre que celle résultant de la révision, aux dates et conditions prévues au contrat, ou d'une clause relative à la révision introduite dans le contrat lors de son renouvellement.

Article 4

Par dérogation aux dispositions de l'article 3, lorsque le contrat de bail est renouvelé et que le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut réévaluer celui-ci. Toutefois, la hausse de loyer ne peut excéder la plus élevée des deux limites ci-après :

1. la moitié de la différence entre le loyer déterminé conformément aux dispositions du c de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et le loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans les limites prévues au d de l'article 17 de la loi précitée ;
2. une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, dans le cas où le bailleur a réalisé depuis la dernière location des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Section III – Dispositions communes

Article 5

Le présent décret s'applique à compter du 1^{er} août 2012 dans les agglomérations dont la liste figure en annexe au présent décret.

Article 6

Les dispositions du présent décret ne font pas obstacle à l'application des clauses contractuelles mentionnées au e de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

Article 7

Dans un délai de neuf mois après la date d'application du présent décret, il est procédé à l'évaluation de la mise en œuvre du dispositif. Les modalités de cette évaluation sont précisées par arrêté du ministre chargé du logement.

Article 8

Le décret n° 2011-1017 du 26 août 2011 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, est abrogé.

Article 9

La ministre de l'égalité des territoires et du logement est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'économie et des finances

Pierre Moscovici

La ministre de l'égalité des territoires et du
logement,

Cécile DUFLLOT