

L'ENCADREMENT DES LOYERS DECRET N°2012-894 DU 20 JUILLET 2012
--

Le Décret n°2012-894 du 20 juillet 2012 pris en application de l'article 18 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 entrant en vigueur le 1^{er} août 2012 qui s'applique pendant une durée d'un an.

La nouvelle mesure d'encadrement des loyers des logements privés lors d'une relocation ou du renouvellement du bail s'applique depuis le 1er août 2012.

Ce décret du 20 juillet 2012 ne porte que sur les logements loués dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989. (parkings non concernés,

L'encadrement ne concerne, aux termes du décret, que trente huit agglomérations, dont Paris où ont été observées des hausses de loyer de relocation trop élevées.

Le principe est le suivant, la hausse ne doit pas dépasser la plus élevée des deux limites suivantes :

- 1°) La moitié de la différence entre le loyer qui correspond aux loyers du voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au locataire avant le renouvellement du bail.

- 2°) Une majoration de loyers annuels égale à 15 % du coût réel des travaux d'amélioration réalisés depuis le dernier renouvellement du contrat de location, (ex : des travaux qui s'élèvent à 4.000 € TTC, le loyer mensuel peut être majoré de $4.000 \times 15\% = 600$ € annuel /12 mois = 50 € mensuel).

Si il s'agit de travaux d'amélioration portant sur les parties communes ont peut les prendre en compte en fonction des millièmes correspondants au logement en cause.

Deux hypothèses :

- 1°) Le logement était vacant et il doit faire l'objet d'une nouvelle location au cours des 12 mois qui suivent l'entrée en vigueur de Décret, le loyer ne peut pas excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

- 2°) Le contrat de location est renouvelé au cours des douze mois qui suivent l'entrée en vigueur du 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 une clause relative à la révision introduite dans le contrat lors de son renouvellement dans les limites de la variation de l'indice de références des loyers.

Toutefois, l'article 4 prévoit toujours les dérogations à ce dispositif si le loyer était manifestement sous-évalué, le bailleur peut le réévaluer sans que la hausse des loyers excède la plus élevée des deux limites :

- La moitié de la différence entre le loyer qui correspond aux loyers du voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au locataire avant le renouvellement du bail.

- Une majoration de loyers annuels égale à 15 % du coût réel des travaux d'amélioration réalisés depuis le dernier renouvellement du contrat de location.

Sur les sanctions en cas de non respect de ces dispositions et possibilités pour le locataire de connaître les anciens loyers pratiqués dans le logement :

Il n'existe en effet pas de mesure spécifique astreignant le propriétaire à justifier de l'ancien loyer et sauf à ce que le nouveau locataire connaisse l'ancien locataire, on voit mal à ce jour l'arsenal juridique qui permettra au locataire de contester le loyer.

Il faut attendre l'application de ce décret que s'il n'est pas suivi d'une loi efficace me semble de pure uniquement de principe.

Il a été annoncé un projet de loi pour l'encadrement des loyers en 2013.