



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

HLM

Question écrite n° 17452

Texte de la question

L'article 36 de la loi du 1er septembre 1948 stipule que le nouveau mode de fixation du prix des loyers ne s'applique pas aux remises et garages loués accessoirement au local. L'article 28 de la même loi a confié au Gouvernement le soin de fixer les conditions de détermination de la surface corrigée qui sert de base au calcul du loyer. Ce qui s'est traduit par la parution du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948. L'article de ce décret indique que : « sont considérées comme faisant partie du local : dans les maisons individuelles, les dépendances autres que les remises ou garages situées au rez-de-chaussée ou au sous-sol et faisant corps avec le bâtiment (...) les dispositions du présent décret ne sont pas applicables aux cours, jardins, remises et garages loués ou occupés accessoirement aux locaux ». L'exposé des motifs du même décret énonce qu'« un texte destiné à s'appliquer à cinq millions de locaux doit être établi en fonction des cas normaux et peut ne pas correspondre à des situations exceptionnelles ». C'est ainsi qu'un vide a pu exister dans la réglementation, par la conjonction de deux notions : la définition de « remise de garage » et le fait que ces locaux ne doivent pas être « loués accessoirement ». Ce vide, négligeable en 1948, s'est accru par la banalisation de la construction de garages attenants aux maisons individuelles classées « habitation à loyer modéré ». En effet, on devrait aujourd'hui distinguer les garages loués accessoirement aux locaux principaux (le cas le plus courant des immeubles collectifs) et les garages faisant partie intégrante des locaux et loués au terme d'un seul et même bail (ce qui est le cas, souvent, des maisons individuelles). On doit également noter que ces constructions ne constituent plus aujourd'hui un « luxe » au sens où on l'entendait en 1948. C'est pourquoi M. Gilbert Biessy demande à M. le ministre du logement s'il a l'intention de supprimer la distinction obsolète « remises et garages » par correction au décret n° 48-1766 pour en rester à la notion centrale de « location accessoire ». Cette modification permettrait de « mettre à jour » une réglementation ancienne et conduirait à davantage d'équité dans le calcul actuel du surloyer dans les maisons individuelles HLM.

Texte de la réponse

Les loyers des remises et garages loués accessoirement à une maison individuelle HLM ne sont pas réglementés. Il appartient donc aux organismes d'HLM de fixer ces loyers à des niveaux compatibles avec les revenus des familles que ces organismes ont vocation à loger.

Données clés

Auteur : [M. Biessy Gilbert](#)

Circonscription : - COM

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17452

Rubrique : Baux d'habitation

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 août 1994, page 3982

Réponse publiée le : 24 octobre 1994, page 5324