



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droit de bail

Question écrite n° 10556

Texte de la question

M. Paul Dhaille appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le supplément de loyer de solidarité et le droit de bail. La loi n° 96-162 du 4 mars 1996 a institué le supplément de loyer de solidarité prélevé, entre autre par des SCI issues de la Caisse des dépôts et consignations ayant eu des subventions de l'Etat pour réhabiliter les logements. Ces sommes sont ensuite reversées à l'Etat. Sur ce supplément de loyer de solidarité, la SCI (société civile immobilière de la Caisse des dépôts et consignations) applique un droit au bail de 2,50 % du montant. Les textes en vigueur sont clairs en ce qui concerne l'assiette du droit au bail. Il s'agit du loyer et des charges, et il est bien précisé que le prix du bail consiste dans tout ce que le propriétaire reçoit en échange de la jouissance transmise y compris le surloyer. Dans la mesure où les indemnités d'occupation ne sont pas à considérer comme un loyer (réponse ministérielle 12134, JO AN du 27 juin 1994) pas plus que le dépôt de garantie - paiement de loyer effectué à titre de dépôt, on ne peut envisager que le supplément de loyer de solidarité soit alors considéré comme un loyer au sens strict des mots ou qu'il s'agit véritablement d'un impôt appelé également contribution qui est recouvré et contrôlé comme en matière de TVA. Il est donc incontestable que le propriétaire ne reçoit pas ce supplément de loyer de solidarité en échange de la jouissance d'un logement mais qu'il sert d'intermédiaire percevant un impôt et le reversant. Ce supplément de loyer de solidarité est déjà considéré par les locataires comme une injustice. Par conséquent, il lui demande s'il est possible de supprimer le droit de bail sur le supplément de loyer de solidarité.

Texte de la réponse

La loi n° 96-162 du 4 mars 1996 codifiée aux articles L. 441-3 et suivants du code de la construction et de l'habitation a créé le supplément de loyer de solidarité qui concerne notamment les locataires des organismes d'HLM occupant un logement aidé par l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et dont les ressources excèdent sensiblement les plafonds réglementaires pour l'attribution d'un logement aidé. Ce supplément de loyer de solidarité ne doit pas être confondu avec la contribution annuelle prévue à l'article 302 bis ZC du code général des impôts sur les logements à usage locatif qui entrent dans le champ d'application du supplément de loyer à la charge du bailleur, contribution qui est recouvrée et contrôlée selon les mêmes sanctions, garanties et privilèges que la TVA. Aux termes de l'article 741 du code général des impôts, le droit de bail est liquidé sur le prix exprimé augmenté des charges imposées au preneur ou sur la valeur locative réelle des biens loués si elle est supérieure. Le prix du bail comprend tout ce que le propriétaire reçoit du locataire en échange de la jouissance transmise. Cette règle est applicable au supplément de loyer de solidarité. En revanche, la contribution annuelle qui incombe légalement au bailleur n'entre pas dans l'assiette du droit de bail.

Données clés

Auteur : [M. Paul Dhaille](#)

Circonscription : Seine-Maritime (6^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10556

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 février 1998, page 970

Réponse publiée le : 1er juin 1998, page 3016