



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 83628

Texte de la question

Mme Marie-George Buffet attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les conditions dans lesquelles s'applique la loi sur le surloyer depuis la parution du décret du mois d'août 2008. Des locataires de la ICF-La Sablière se sont vus en effet réclamer le montant d'un complément de loyer pour un logement qu'ils n'occupaient plus depuis deux mois et donc le calcul - basé sur leurs ressources- avait été effectué après leur déménagement. Elle souhaite donc savoir si l'application rétroactive de cette mesure est légale et lui demande de donner les orientations nécessaires à tous les bailleurs afin qu'aucune pénalisation supplémentaire ne vienne s'imposer aux locataires concernés.

Texte de la réponse

Les nouvelles modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS) sont issues de la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006. Elles visent à restaurer une certaine égalité de traitement au sein du parc social en assurant une progressivité des montants des surloyers tout en permettant de mieux prendre en compte le taux d'effort des ménages au regard de leurs revenus. Le décret n° 2008-825 du 21 août 2008 qui a précisé le barème national obligatoire dès 20 % de dépassement des plafonds de ressources est entré en application au 1er janvier 2009. Le SLS est notamment applicable aux logements locatifs appartenant aux organismes d'HLM ou gérés par eux, construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ou ceux qui ont été conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL). Le groupe ICF la Sablière est une entreprise sociale pour l'habitat (ESH) et relève donc des organismes HLM. L'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation précise que les organismes d'habitation à loyer modéré perçoivent des locataires des logements locatifs sociaux, le paiement d'un surloyer en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur. L'enquête prévue par l'article L. 441-9 du code précité permet aux bailleurs de connaître les locataires assujettis au SLS et de procéder à sa liquidation l'année civile suivante pour la période pendant laquelle le locataire avait un bail en cours. Enfin, le SLS est liquidé mensuellement et intervient avec le recouvrement du loyer principal. Le montant du SLS et son intitulé sont inscrits dans l'avis d'échéance ainsi que dans la quittance de loyer remise par le bailleur social. Préalablement à toute mise en recouvrement, le bailleur fournit au locataire une information lui permettant de vérifier le montant de surloyer exigé. Toutefois, lorsque le surloyer n'a pas été perçu à la date d'échéance habituelle par le bailleur, celui-ci peut le réclamer au locataire, comme en matière de loyer, en application de l'article 2224 du code civil qui prévoit une prescription quinquennale à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-George Buffet](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (4^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 83628

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 juillet 2010, page 7797

Réponse publiée le : 7 septembre 2010, page 9771