



# ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

## Baux d'habitation

Question écrite n° 11088

### Texte de la question

M Louis Pierna appelle l'attention de M le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer sur les difficultés particulières des locataires de logements appartenant à des sociétés filiales de l'Office central interprofessionnel du logement (OCIL). Il lui cite le cas des locataires de la résidence du Chemin Notre-Dame au Blanc-Mesnil assignés devant le tribunal d'instance dont ils dépendent par le cabinet Barre pour avoir refusé de subir une hausse de loyer de près de 100 p 100 sur trois ans et s'être organisés en conséquence. Il rappelle au ministre qu'un rapport des finances de 1975 avait conclu que l'OCIL ne faisait pas assez bénéficier ses locataires des coûts inférieurs que devrait lui permettre son financement privilégié, les réalisations sociales du groupe ne suffisant pas à expliquer l'alignement de leur prix sur les maxima commercialement acceptables. Ce rapport avançait également que les frais de fonctionnement d'un groupe surdimensionné et le désir de dégager toujours plus de moyens pour poursuivre la croissance du groupe à un rythme accéléré devaient également être mis en avant et qu'une politique de puissance pour elle-même ne pouvait finalement que convenir aux véritables propriétaires du groupe OCIL : les entreprises et groupements d'entreprises cotisantes. Enfin, ce rapport estimait que, parvenu à ce stade, le groupe OCIL ne semblait plus pouvoir aller de l'avant de la même façon sans s'exposer à de graves déboires. Le groupe communiste au Sénat avait d'ailleurs demandé en 1980 la création d'une commission d'enquête sur les conditions de fonctionnement et sur les objectifs de l'OCIL. Dans l'exposé des motifs étaient démontrées les ambiguïtés de gestion de cet organisme. Cette proposition n'est jamais venue en discussion. En 1983, un juge d'instruction parisien instruisait une affaire de fausses factures concernant les filiales de l'OCIL qui semblait devoir être considérable. Aujourd'hui ce sont les locataires, refusant de subir les conséquences d'une telle gestion, qui se retrouvent assignés en justice. Il lui demande donc de lui faire connaître les dispositions qui pourraient être prises pour que les locataires des sociétés filiales de l'OCIL ne soient pas tenus à payer des augmentations de loyer de cet ordre comme c'est le cas pour de trop nombreux locataires de Seine-Saint-Denis.

### Texte de la réponse

Reponse. - L'affaire dont il est fait état par l'honorable parlementaire sera, lors d'une prochaine audience évoquée, par le tribunal d'instance territorialement compétent. Il ne saurait donc être portée une appréciation directe sur les problèmes évoqués, dès lors qu'une procédure judiciaire est en cours. Il convient cependant de rappeler que la législation nouvelle telle qu'elle résulte de la loi du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi du 23 décembre 1986, vise à rééquilibrer les rapports entre bailleurs et locataires, et notamment à prévenir les pratiques de hausses pouvant apparaître comme abusives. Ainsi, lors des renouvellements de baux (art 17 c), le loyer ne donne lieu à réévaluation que si le bailleur démontre qu'il est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers des logements comparables du voisinage. Il doit fournir à cet effet une liste de loyers de référence répondant à des critères précis fixés par décret. En cas de désaccord ou de silence du locataire, l'article 17 c, prévoit la saisine par l'une ou l'autre des parties d'une commission départementale de conciliation, et si le désaccord persiste, est également prévue la saisine par le bailleur, du juge d'instance, habilité à prononcer la fixation judiciaire du loyer. Au surplus, la hausse convenue entre les

parties ou fixée judiciairement, s'applique par tiers annuel si elle est inférieure ou égale à 10 p 100 et par sixième annuel si elle est supérieure à 10 p 100. Par ailleurs, en cas de relocations de logements conformes aux normes de confort et d'habitabilité sans réalisation de travaux et en cas de relocation ou première location de logements non conformes aux normes, l'article 17 b, prévoit la même procédure de fixation des loyers par référence aux loyers des logements comparables du voisinage, et si cette procédure n'a pas été respectée par le bailleur, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation et l'une ou l'autre des parties peut saisir éventuellement le juge. Enfin, pour maîtriser le phénomène très préoccupant de tension sur les loyers de l'agglomération parisienne, le Gouvernement a pris des mesures spécifiques pour cette zone. C'est la l'objet du décret du 28 août 1989 qui limite à la stricte application de l'indexation sur l'indice du coût de la construction les possibilités de hausse de loyers lors des renouvellements de baux et des relocations de logements intervenant au cours des 12 mois qui suivent l'entrée en vigueur du décret (31 août 1989). Le décret prévoit toutefois des possibilités de hausses en cas de travaux d'amélioration importants ou de sous-évaluation manifeste du loyer précédemment appliqué. Il ne couvre pas l'hypothèse des premières locations et celle des relocations de logements conformes aux normes de confort et d'habitabilité après travaux de remise aux normes ou ayant bénéficié de travaux d'amélioration importants depuis moins de six mois. Au total, l'ensemble de ces dispositions paraît aujourd'hui de nature à apporter aux locataires des moyens de protection substantiels de nature à protéger efficacement leurs intérêts propres.

## Données clés

**Auteur :** [M. Pierna Louis](#)

**Circonscription :** - Communiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 11088

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** équipement, logement, transports et de la mer

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 27 mars 1989, page 1437