



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Baux d'habitation

Question écrite n° 11093

Texte de la question

M Louis Pierna appelle l'attention de M le garde des sceaux, ministre de la justice, 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 lui rappelle 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 leurs prix sur les maximums 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 cotisants. 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 savoir où en est l'instruction du dossier de l'OCIL et s'il est favorable à la création d'une commission d'enquête sur les conditions de fonctionnement et sur les objectifs de l'Office central interprofessionnel du logement (OCIL).

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

sixieme annuel si elle est superieure a 10 p 100. Par ailleurs, en cas de relocations de logements conformes aux normes de confort et d'habitabilite sans realisation de travaux et en cas de relocation ou premiere location de logements non conformes aux normes, l'article 17 b, prevoit la meme procedure de fixation des loyers par reference aux loyers des logements comparables du voisinage, et si cette procedure n'a pas ete respectee par le bailleur, le locataire peut saisir la commission departementale de conciliation et l'une ou l'autre des parties peut saisir eventuellement le juge. Enfin, pour maitriser le phenomene tres preoccupant de tension sur les loyers de l'agglomeration parisienne, le Gouvernement a pris des mesures specifiques pour cette zone. C'est la l'objet du decret du 28 aout 1989 qui limite a la stricte application de l'indexation sur l'indice du cout de la construction les possibilites de hausse de loyers lors des renouvellements de baux et des relocations de logements intervenant au cours des 12 mois qui suivent l'entree en vigueur du decret (31 aout 1989). Le decret prevoit toutefois des possibilites de hausses en cas de travaux d'amelioration importants ou de sous-évaluation manifeste du loyer precedemment applique. Il ne couvre pas l'hypothese des premieres locations et celle des relocations de logements conformes aux normes de confort et d'habitabilite apres travaux de remise aux normes ou ayant beneficie de travaux d'amelioration importants depuis moins de six mois. Au total, l'ensemble de ces dispositions parait aujourd'hui de nature a apporter aux locataires des moyens de protection substantiels de nature a proteger efficacement leurs interets propres.

Données clés

Auteur : [M. Pierna Louis](#)

Circonscription : - Communiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11093

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 27 mars 1989, page 1440