



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 9ème législature

### Baux d'habitation

Question écrite n° 9116

#### Texte de la question

M Emile Zuccarelli appelle l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'équipement et du logement, sur l'ambiguïté de la loi du 23 décembre 1986 en ce qui concerne l'exclusion de son application aux « logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi ». En effet, les commentateurs de la loi du 22 juin 1982 avaient élucidé l'équivoque des termes « logements attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'exécution d'un contrat de travail » en précisant que ceux-ci ne pouvaient trouver application que dans les rapports de l'employeur avec son employé. Or, il apparaît que certains professionnels, jouant sur l'ambiguïté du terme « loués » rajouté par la loi du 23 décembre 1986, entendent exclure du domaine d'application de cette loi les baux consentis à des personnes morales, même dans l'hypothèse où celles-ci ne constituent que des écrans par rapport aux véritables locataires, leurs employés, qui paient eux-mêmes les loyers afférents à ces baux. Une telle interprétation paraît contraire à l'esprit de la loi, qui n'a entendu exclure de son champ d'application que les seuls logements accessoires à un contrat de travail. Aussi, il lui demande de bien vouloir préciser quelle est en définitive la situation de ces locaux, qui ne sauraient être assimilés à des logements de fonction au regard des textes en vigueur.

#### Texte de la réponse

Reponse. - L'article 2 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 définit dorénavant le champ d'application des dispositions applicables aux rapports bailleurs-locataires des locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principal. Le texte législatif exclut de son champ, comme la loi du 23 décembre 1986 le faisait, les « logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi ». Cette disposition confirme et renforce les principes retenus tant dans la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 (art 10-8o) qui excluait les personnes dont « le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail », que dans la loi no 82-536 du 22 juin 1982, qui excluait les logements « attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'exécution d'un contrat de travail. » Dans le cas d'une entreprise prenant à bail des locaux d'habitation pour les mettre à disposition de son personnel en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'exécution d'un contrat de travail, il y a lieu de préciser que le contrat régissant les relations entre le bailleur et l'entreprise locataire s'agissant d'un local destiné à l'habitation principale est soumis aux dispositions de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989. En revanche, le contrat liant l'entreprise à l'occupant du local n'est pas soumis à ce texte. Le rajout, en 1986, du terme « loué » au terme « attribué » n'a pour effet, sans changer le champ d'application du texte, que de rappeler que le paiement d'un loyer n'est pas incompatible avec la mise à disposition, même par le contrat de bail, d'un logement de fonction ou d'un logement accessoire à un contrat de travail.

#### Données clés

**Auteur :** [M. Zuccarelli](#) ◊ [mile](#)

**Circonscription :** - Socialiste

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 9116

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : équipement et logement

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

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 6 février 1989, page 581