

14ème législature

Question N° : 786	De M. François Vannson (Union pour un Mouvement Populaire - Vosges)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique > baux	Tête d'analyse > baux d'habitation	Analyse > loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948. réforme.
Question publiée au JO le : 17/07/2012 Réponse publiée au JO le : 11/06/2013 page : 6111 Date de renouvellement : 18/12/2012 Date de renouvellement : 02/04/2013		

Texte de la question

M. François Vannson attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948. Cette loi, applicable aux immeubles construits avant le 1er septembre 1948, voit les logements concernés classés par catégories selon leurs équipements et leur confort, et a pour particularité d'être favorable au locataire du fait d'un loyer réglementé généralement très bas (surface corrigée) et du droit au maintien dans les lieux. Ces baux, en général à durée indéterminée, sont comme tous les autres baux régis par le code civil, transmissibles par héritage. Ce type de logement étant dérogatoire au droit commun, ses spécificités, si elles sont très appréciables pour les locataires, sont néanmoins presque assimilables à une « rente de situation » selon les propriétaires et professionnels concernés. Si la loi Méhaignerie de 1986 a contribué à ramener dans le droit commun un certain nombre de ces logements, et si les loyers des baux soumis à la loi de 1948 sont désormais relevés une fois par an selon des barèmes fixés par décret jusqu'à ce qu'ils atteignent la valeur locative, force est de constater que ce régime demeure source de difficultés pour les propriétaires. À ce titre, ils sont particulièrement impactés par l'application de certaines règles spécifiques à ce régime, plus particulièrement quant à l'augmentation très réglementée des loyers ainsi que quant à la reprise du logement pour le vendre. Aussi, à l'aune de ces circonstances très pénalisantes, demandent-ils une étude spécifique des conséquences de cette loi, et un retour au droit commun des logements encore soumis à la loi de 1948. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer les intentions du Gouvernement en la matière.

Texte de la réponse

La loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 initialement destinée à faire face aux difficultés de logement dans l'immédiat après guerre, n'a jamais été abrogée, mais elle a subi depuis sa promulgation de profondes modifications afin de faciliter le retour au droit commun des logements qui y restent soumis. Les parties aux baux de la loi précitée ont tout d'abord été incitées à sortir par voie contractuelle du champ d'application de cette loi en concluant des baux dérogatoires (article 3 de la loi) soumis à un régime plus libéral, notamment en matière de loyers. Certaines catégories de locaux ont par la suite été sorties du dispositif par voie législative. Ce fut le cas des locaux relevant des catégories exceptionnelles, à savoir les locaux de catégorie I correspondant à des constructions en matériaux d'excellente qualité assurant des conditions parfaites d'habitabilité, de catégorie II A correspondant à des locaux de très bonne qualité. La loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, a accéléré la démarche de

retour au droit commun des logements en organisant la sortie du dispositif de tous les logements vacants ou devenus vacants, à l'exception des logements de catégorie IV correspondant à des locaux ne présentant pas ou plus les conditions élémentaires d'habitabilité, et en ouvrant la faculté aux bailleurs des locaux de catégorie II B correspondant à des logements dits bourgeois qui se caractérisent par un niveau de confort et un certain agrément et des locaux de catégorie II C correspondant à des constructions de bonne qualité mais d'aspect plus ordinaire, de sortir, dans certaines conditions, de ce régime. En effet, les articles 28 à 33 de la loi du 1er septembre 1948 permettent, sous certaines conditions, au bailleur d'un logement soumis à cette loi d'imposer au preneur la sortie progressive de cette même loi. Les dispositions de ces articles sont d'ordre public. En outre, l'article 85 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) a modifié les règles de transmission du bail aux héritiers. En effet, cet article supprime la transmission automatique du contrat de location aux héritiers en prévoyant que, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès ou l'abandon de domicile du locataire. Cependant un droit au maintien dans les lieux est accordé au conjoint, au partenaire d'un PACS et, lorsque ceux-ci vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, à ses ascendants, aux enfants mineurs et aux personnes handicapées. Enfin, la dernière enquête nationale logement de l'INSEE en 2006 a permis de constater que seuls 200 000 logements relevaient encore de la loi du 1er septembre 1948. Ces logements, majoritairement occupés par des personnes âgées aux ressources modestes ne représentent donc plus que 2,5 % du parc locatif en France. La non transmissibilité du bail ayant pour effet de réduire progressivement et automatiquement le nombre de ces logements, aucune modification de la loi de 1948 n'est envisagée actuellement.