



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 11ème législature

### baux d'habitation

Question écrite n° 37781

#### Texte de la question

M. Bruno Bourg-Broc demande à M. le secrétaire d'Etat au logement de bien vouloir lui indiquer de quels moyens dispose un locataire pour connaître les aides dont a bénéficié un propriétaire pour procéder à une amélioration de logement. En effet, « la législation concernant les prêts PAP oblige le propriétaire qui loue à bail un logement qu'il a fait construire précédemment au moyen de ce prêt à respecter des plafonds de loyer en fonction du nombre de pièces habitables et à soumettre ce projet, notamment en fonction du plafond de loyer précité. Or, les locataires n'ont pas la possibilité d'avoir accès à l'information selon laquelle leur bailleur a précédemment fait construire le logement au moyen d'un prêt PAP et de s'apercevoir qu'il n'a pas respecté la législation l'obligeant à respecter un plafond de loyer et à soumettre pour accord préalable le projet de bail à la direction départementale de l'équipement devant approuver le projet. Dans ces conditions, le preneur est-il forclo dans sa réclamation de fixation du loyer ou plafond de loyer réglementairement applicable par application de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, faute d'avoir saisi, au plus tard dans les deux mois de la conclusion du contrat de bail, la commission de conciliation des baux commerciaux, alors même qu'il n'a pu connaître la situation réelle de son bailleur et du logement du fait du défaut d'information du bailleur ».

#### Texte de la réponse

Les personnes physiques accédant à la propriété d'un logement financé à l'aide d'un prêt d'accession à la propriété (PAP), qui ne peuvent plus, pour des raisons professionnelles ou familiales, occuper celui-ci à titre de résidence principale ont, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article R. 331-41 du code de la construction et de l'habitation (CCH), une obligation de mise en location de ce logement. Elles doivent faire une déclaration, au préfet du département et à l'établissement prêteur. La période de location a une durée maximum de six ans et une possibilité de prorogation de cette durée peut être accordée par le préfet, après une présentation de justificatifs. Selon les dispositions de l'arrêté interministériel du 1er mars 1979, le montant maximum du loyer ne peut excéder annuellement 6 % du prix témoin en vigueur, c'est-à-dire celui afférent aux immeubles collectifs par type de logement et par zone, à la date de la déclaration au préfet. En cas de non respect de ces conditions, le propriétaire s'expose au remboursement des aides attribuées, conformément aux dispositions de l'article R. 331-60 du CCH. Il est vrai cependant qu'hormis la déclaration précitée incombant au propriétaire bailleur, il n'existe pas de publicité qui soit accessible au locataire en dehors des informations qui peuvent lui être fournies par le bailleur lui-même. Il convient néanmoins de noter que la location d'un bien ayant bénéficié d'un financement aidé est un dispositif dérogatoire, prévu pour des situations exceptionnelles, et que, par ailleurs, ce caractère peut être révélé dans le contrat de location proposé, notamment en ce qui concerne la durée du bail. Des précisions peuvent être fournies au locataire à ce sujet par les directions départementales de l'équipement. S'agissant de la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, elle n'est compétente que pour traiter des litiges portant, lors du renouvellement du bail, sur les loyers manifestement sous-évalués. Dès lors, en cas de contestation du montant du loyer qui lui est demandé, le locataire d'un bien qui se trouve avoir été financé par un prêt aidé de l'Etat, ne peut que saisir le juge du tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble, seul

compétent dans ce domaine.

## Données clés

**Auteur :** [M. Bruno Bourg-Broc](#)

**Circonscription :** Marne (4<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 37781

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 22 novembre 1999, page 6674

**Réponse publiée le :** 10 avril 2000, page 2344