



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 41550

Texte de la question

M. Maurice Leroy souhaite attirer l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur la loi de 1948 relative aux loyers des immeubles construits antérieurement, et sur le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 concernant les baux commerciaux. Il demande si le Gouvernement entend modifier ces dispositions pour tenir compte de l'évolution économique et du marché du logement.

Texte de la réponse

La loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 a été instauré dans un contexte particulier de crise du logement. Plusieurs modifications législatives ont restreint progressivement son champ d'application. Ainsi les logements vacants sortent de son régime d'application ; et le droit au maintien dans les lieux n'est plus transmissible aux enfants majeurs depuis 1986. Cette loi concerne aujourd'hui environ 300 000 logements sur un parc de 8,8 millions de logements loués. Sa modification n'est pas envisagée à l'heure actuelle, ce parc étant occupé majoritairement par des personnes à revenus modestes, et tout particulièrement, par des personnes âgées. Les locaux d'habitation ne sont pas régis par le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 relatif au renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou locaux à usage commercial. Ils ne sont pas davantage protégés par le statut des baux commerciaux à titre de locaux accessoires du local commercial au sens du 1/ de l'article 1er du décret du 30 septembre 1953. En effet, cette dispositions précise qu'un local est tenu pour accessoire à l'exploitation du fonds de commerce seulement lorsque sa privatisation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds. Les tribunaux interprètent cette condition très restrictivement et considèrent que la seule gêne dans l'exploitation du fonds est insuffisante, mais que la perte de jouissance du local accessoire doit compromettre l'existence du fonds lui-même. Compte tenu de l'interprétation rigoureuse donnée de la définition du local accessoire, la protection du régime des baux commerciaux est difficilement reconnue à l'appartement d'habitation compris dans le bail des murs du local principal à usage commercial. Le champ d'application du décret du 30 septembre 1953 est en fait très clairement défini pour exclure du régime des baux commerciaux les locaux d'habitation, de sorte qu'aucune mesure spécifique n'est nécessaire dans ce sens.

Données clés

Auteur : [M. Maurice Leroy](#)

Circonscription : Loir-et-Cher (3^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41550

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 février 2000, page 984

Réponse publiée le : 4 septembre 2000, page 5164