

LE CONTENTIEUX JUDICIAIRE GENERE PAR LA LOI DU 23 DECEMBRE 1986

(Loi Méhaignerie)

Catherine Masson *
Brigitte Munoz-Perez **

Les statistiques dressées par le ministère de la Justice permettent, depuis le 1er janvier 1988(1), de comptabiliser les demandes tendant à la fixation judiciaire du montant du loyer formées devant les tribunaux d'instance.

La division de la Statistique et des Etudes a réalisé une exploitation portant sur les demandes introduites en 1988. Les données produites permettent d'apprécier l'importance des contentieux générés par la loi du 23 décembre 1986, dont les effets sont particulièrement sensibles sur l'activité de plusieurs tribunaux d'instance.

En 1988, les tribunaux d'instance ont été saisis de 8931 demandes en fixation du montant du loyer. Celles-ci ont principalement été introduites en juin (1320 demandes) et en décembre (3452 demandes). L'afflux des demandes enregistrées en juin pourrait correspondre à la date d'échéance des baux immédiatement conclus sous le régime de la loi du 22 juin 1982.

Les demandes émanent des bailleurs

Dans le cadre des baux régis sous l'empire de la loi du 23 juin 1982 (loi Quillot), le défaut d'accord sur le montant du loyer entre les parties place le bailleur dans la position de demandeur à l'instance.

En effet, si le bailleur ne saisit pas le juge avant l'expiration du contrat, le loyer est reconduit tacitement aux conditions antérieures de loyer, situation qui n'est donc favorable qu'au locataire. Or, les statistiques d'activité des commissions départementales de conciliation (CDC) indiquent qu'environ 95 % des litiges naissent à l'occasion du renouvellement des baux régis par la loi du 22 juin 1982. Ainsi, en 1987, 94,3 % des 2865 affaires traitées par les CDC sont relatives à ce type de baux. Une proportion du même ordre (97,3 %) est enregistrée pour les 13357 affaires traitées en 1988(2).

* Magistrat au bureau du Droit immobilier.
** Statisticienne à la division de la Statistique et des Etudes.

(1) C'est en effet le 1er janvier 1988 qu'est entrée en application la nouvelle nomenclature des affaires civiles. Celle-ci permet désormais de distinguer les actions en fixation du loyer des actions en fixation des charges et en paiement de loyers.

(2) Source : Direction de la Construction du Ministère de l'Équipement, du Logement, du Transport et de la Mer.

*Un contentieux très
concentré
géographiquement*

85,3 % des demandes ont été formées en Ile-de-France et 26,8 % à Paris (tableau 1). En province, hormis quatre départements (le Rhône, le Haut-Rhin, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône) les demandes sont très peu nombreuses (444) et disséminées.

Au sein des départements, les tribunaux sont inégalement saisis. Les demandes sont souvent concentrées sur quelques juridictions (tableau 2).

*Un accroissement prévisible
du volume des affaires en
cours en matière de baux.*

Jusqu'à présent les tribunaux d'instance traitaient rapidement les contentieux relatifs aux baux d'habitation (moins de 5 mois en moyenne pour les procédures introduites au fond)(3).

L'arrivée relativement importante des demandes tendant à la fixation judiciaire du loyer dans plusieurs juridictions de l'Ile-de-France et de province (tableau 2) risque d'avoir un effet déterminant sur le stock des affaires en cours en matière de baux.

En effet, ce stock est fonction à la fois du nombre des affaires introduites et de leur durée. Si le nombre des affaires de fixation du loyer peut paraître relativement modeste, leur poids sera renforcé de façon non négligeable par leur durée. Celle-ci sera en effet allongée par les mesures d'instruction plus fréquemment requises, et par un exercice de la défense plus actif que dans d'autres types de contentieux.

Cet effet, correspondant aux demandes introduites en 1988, va se manifester dans les mois qui viennent pour plusieurs juridictions, notamment en Ile-de-France(4). Il sera ensuite probablement entretenu de façon continue au fur et à mesure de l'échéance de chaque contrat, et ce jusqu'à l'expiration des dispositions transitoires. Celle-ci est fixée au 31 décembre 1995 pour les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants (Paris, Lyon et Marseille) et au 31 décembre 1991 pour les autres(5).

De plus, on peut s'attendre à une augmentation du stock des affaires en cours à compter du second semestre 1989. Il est en effet prévisible que les juridictions seront saisies d'un nombre accru de demandes en juin 1989. Les baux en cours en juin 1983 (date limite de leur mise en conformité prévue par la loi de 1982) arriveront en effet à échéance en juin 1989.

☆☆☆

Les statistiques issues du répertoire général civil permettent de suivre les affaires de fixation de loyer jusqu'à leur évacuation et de calculer précisément leur durée. Les données sur l'évolution des demandes seront complétées par la présentation de statistiques sur les délais de procédure dans un prochain numéro d'INFOSTAT.

(3) Cette rapidité s'explique par la part importante des actions en résiliation-expulsion, dans lesquelles il est demandé au juge de tirer les conséquences d'une clause résolutoire du bail.

(4) Cet effet - accroissement du volume des affaires en cours en matière de baux - sera particulièrement sensible pour les tribunaux d'instance de Vanves, Aubervilliers, Saint-Ouen et Villejuif. Dans ces juridictions, les demandes en fixation du loyer représentent en effet la moitié ou plus de l'ensemble des demandes introduites en matière de baux en 1988.

(5) Article 23 de la loi du 23 décembre 1986 et décret 87-818 du 2 octobre 1987.

Tableau 1 - Demandes en fixation de loyer par département. 1988

France entière	8931	100,0
Ile-de-France	7619	85,3
dont :		
Paris	2391	26,8
Hauts-de-Seine	1682	18,8
Val-de-Marne	1319	14,8
Yvelines	1212	13,6
Essonne	538	6,0
Seine-Saint-Denis	335	3,8
Val-d'Oise	129	1,4
Province	1312	14,7
dont :		
Rhône	392	4,4
Haut-Rhin	201	2,3
Alpes-Maritimes	154	1,7
Bouches-du-Rhône(1)	121	1,4

(1) Le tribunal d'instance de Marseille n'ayant appliqué la nouvelle nomenclature qu'à partir du mois d'août, les demandes en fixation de loyer des sept premiers mois de 1988 n'ont pas été comptabilisées.

Source : répertoire général civil des tribunaux d'instance

LA PROCEDURE RELATIVE A LA DETERMINATION DU PRIX DES BAUX D'HABITATION PREVUE PAR LES ARTICLES 21.30 ET 31 DE LA LOI DU 23 DECEMBRE 1986

La loi 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 prévu un mécanisme d'encadrement judiciaire du prix des baux d'habitation dans deux séries de cas respectivement relatifs aux baux en cours à la date de sa publication et venant à expiration après cette date (article 21 de la loi du 23 décembre 1986) et aux baux qui peuvent être proposés aux occupants d'un local classé en catégorie 2B ou 2C de la loi du 1er septembre 1948 (article 31 de la loi du 23 décembre 1986).

Sous réserve de certaines règles spécifiques à chacune de ces catégories de baux en ce qui concerne notamment la durée du contrat et l'étalement de la hausse de loyers applicable pendant le contrat, la procédure de fixation du prix est, dans les deux cas, sensiblement la même.

Schématiquement, le prix est librement déterminé mais doit l'être "par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour des logements comparables".

Le bailleur doit notifier au locataire une proposition de nouveau prix (article 21) ou de nouveau contrat (article 30 et 31) à laquelle est annexée la liste des références lui ayant permis de déterminer la proposition.

En cas de désaccord entre les parties, la commission départementale de conciliation doit (article 21) ou peut (article 31) être saisie. A défaut de conciliation, le juge est saisi et fixe le prix du bail, sur la base des éléments du dossier s'ils sont suffisants, ou après avoir ordonné une mesure d'instruction.

Il est difficile d'évaluer dans chacune des deux hypothèses, le nombre de logements entrant dans le champ d'application des articles 21 et 31 de la loi du 23 décembre 1986.

Tout au plus, peut-on estimer que les locaux occupés et classés en catégorie 2B ou 2C de la loi du 1er septembre 1948 ne doivent pas représenter un nombre considérable de logements et que les propositions de nouveau contrat, lorsqu'elles pouvaient être faites, l'ont été peu de temps après l'entrée en vigueur de la loi.

En revanche, la catégorie des baux visés par l'article 21 de la loi du 23 décembre 1986 représente sans doute un nombre considérable de logements puisqu'il s'agit de tous les baux en cours au 24 décembre 1986, qu'ils aient été conclus par écrit ou verbalement, conformément ou non à la législation alors en vigueur.

Tableau 2 - Baux d'habitation et professionnels. Affaires nouvelles introduites en 1988

Tribunal d'instance	TOTAL	Fixation du loyer	
		effectifs	%
75 Paris	11423	2391	20,9
Paris 1er	283	54	19,1
Paris 2ème	298	35	11,7
Paris 3ème	ND	ND	ND
Paris 4ème	227	39	17,2
Paris 5ème	339	112	33,0
Paris 6ème	400	134	33,5
Paris 7ème	498	118	23,7
Paris 8ème	619	205	33,1
Paris 9ème	477	130	27,3
Paris 10ème	630	70	11,1
Paris 11ème	707	109	15,4
Paris 12ème	495	123	24,8
Paris 13ème	648	18	2,8
Paris 14ème	527	102	19,4
Paris 15ème	933	226	24,2
Paris 16ème	1103	336	30,5
Paris 17ème	665	171	25,7
Paris 18ème	1059	128	12,1
Paris 19ème	801	217	27,1
Paris 20ème	677	63	9,3
91 Essonne	3079	335	10,9
Longjumeau	1211	270	22,3
92 Hauts-de-Seine	4303	1319	30,7
Antony	546	204	37,4
Asnières	651	245	37,6
Neuilly-sur-Seine	435	143	32,9
Puteaux	733	286	39,0
Vanves	659	330	50,1
93 Seine-Saint-Denis	5379	1682	31,3
Aubervilliers	901	503	55,8
Aulnay-sous-Bois	1374	341	24,8
Pantin	696	277	39,8
Saint-Denis	473	174	36,8
Saint-Ouen	558	279	50,0
94 Val-de-Marne	3295	1212	36,8
Ivry-sur-Seine	658	260	39,5
Villejuif	1086	775	71,4
06 Alpes-Maritimes	1710	154	9,0
Nice	345	110	31,9
68 Haut-Rhin	1198	201	16,8
Mulhouse	740	183	24,7
69 Rhône	2368	392	16,6
Lyon	1477	309	20,9

Devant les tribunaux d'instance de Paris 7ème à Paris 20ème, le nombre des demandes en fixation du loyer peut être sous-estimé; en effet, la nouvelle nomenclature des affaires civiles, permettant de les identifier, n'est entrée en application qu'au second trimestre 1988.

Source : répertoire général civil des tribunaux d'instance

Directeur de la publication : Jean-Luc Marié
 Rédacteur en chef : Brigitte Munoz Perez
 Maquette : Denis Toussaint
 ISSN en cours

Pour toute demande de renseignements, contactez la section Diffusion de la division de la Statistique et des Etudes, TEL. (1) 42 61 80 22 postes 55 94 ou 53 18