

- Achat de logement locatif libre
- Convention APL
- Supplément de loyer de solidarité
- Loyer

■ Question :

Quelles sont les actions possibles pour donner suite à la non-application de l'évolutivité du SLS en fonction d'un changement de situation (passage à la retraite) ?

■ Réponse :

● Evolution dans le calcul du SLS

L'article [R. 441-23](#) du CCH détermine le dépassement des plafonds de ressources au cours de l'année civile en fonction des plafonds de ressources applicables aux logements locatifs sociaux et des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer et afférentes à la pénultième année civile. Le supplément de loyer de solidarité est dû au 1er janvier de l'année N et est calculé sur la base des ressources perçues en N-1.

Mais, l'avant-dernier alinéa du même article [R. 441-23](#) du CCH indique que :

« 2° ... Toutefois, les ressources afférentes à la dernière année civile ou aux douze derniers mois sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie qu'elles sont inférieures d'au moins 10 % à celles de la pénultième année. Les ressources sont évaluées selon les modalités fixées par l'arrêté mentionné au 1° ci-dessus. »

Dès lors, la perte de ressources consécutive, exemple le plus fréquent, du passage à la retraite d'un locataire soumis au supplément de loyer de solidarité (SLS) fait baisser mois après mois les ressources des 12 derniers mois. C'est pourquoi, ce locataire a intérêt à recalculer tous les mois ses revenus sur les 12 derniers mois intégrant cette perte de ressources et à demander à son bailleur que son SLS soit redéfini lorsqu'il constate ou anticipe que la perte est supérieure à 10 %.

● Conséquences du refus d'application par un OLS

Le refus d'application du recalcul, tel qu'inscrit dans la Loi, va constituer un litige qu'il va falloir lever dans une démarche de conciliation et, si elle ne débouche pas, par la saisine du tribunal compétent.

● Modalités de contestation

■ La sollicitation du bailleur

La première démarche à réaliser est de solliciter son bailleur en gardant la trace de cette sollicitation. Le plus sûr est de lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception qui décrit les faits le plus précisément possible et apporte, éventuellement, tout document susceptible d'appuyer son propos.

Si les deux parties ne réussissent pas à trouver un terrain d'entente, il y a lieu de solliciter la commission départementale de conciliation avant toute saisine du tribunal compétent qui refusera de se saisir du dossier en l'absence de la démonstration d'une recherche de conciliation.

■ Commission de conciliation

Pour l'ensemble du parc locatif, social comme privé, il existe une instance officielle de médiation, la commission de conciliation. A noter cependant que, tous les locataires du parc social peuvent, au préalable, saisir les services de la DRIHL pour un renseignement ou une demande de médiation avec leur bailleur.

Pour saisir la commission, le plus efficace est d'adresser un courrier, en recommandé avec avis de réception, au secrétariat de la commission du département de localisation du logement. L'adresse se trouve aisément sur Internet ou auprès d'un responsable départemental d'Indecosa-CGT.

Composition et compétences

L'[article 20](#) de la [Loi n° 86-1290](#) du 23 décembre 1986 indique que :

- « Il est créé, auprès du représentant de l'Etat dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties. »

Le même article indique que :

- « La compétence de la commission porte sur :
- « ... 5° Les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et les difficultés résultant des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. »

Toujours le même article :

- « A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission. Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé. »

L'[article 41 ter](#) de la [Loi n° 86-1290](#) du 23 décembre 1986 indique que :

- « ... Ces accords [les accords collectifs de location qui peuvent être conclus, pour un ou plusieurs secteurs locatifs, au sein de la Commission nationale de concertation ou de chaque commission spécialisée des rapports] portent notamment sur **les suppléments de loyers pour les organismes d'habitations à loyer modéré**, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun. »

Ainsi, la commission départementale de conciliation, dans son rôle de concilier les propriétaires et les locataires lors d'un litige avant recours à la justice et de rechercher, n'est pas compétente pour les litiges liés au loyer d'un logement social, elle l'est bien pour aborder l'application du SLS.

Le recours au juge des contentieux de la protection est toujours possible en cas d'échec de la phase de conciliation

▪ Tribunal judiciaire

Lorsque les démarches amiables ou la procédure d'injonction de payer n'ont pas abouti, il est possible d'engager une action judiciaire auprès du tribunal judiciaire du lieu de situation du logement et, plus précisément, auprès du juge des contentieux de la protection (JCP). En effet, le tribunal judiciaire est seul compétent pour trancher un litige entre un bailleur et son locataire, et ce, quel qu'en soit le montant (travaux, paiement du loyer et des charges, état des lieux, etc.).

■ Annexes

● Références légales

■ Article R441-23 du CCH

« Le dépassement des plafonds de ressources est déterminé au cours de l'année civile en fonction :

1 -des plafonds de ressources applicables aux logements locatifs sociaux fixés à l'annexe 1 de l'arrêté prévu à la première phrase de l'article D. 331-12 en ce qui concerne la métropole et par l'arrêté prévu à l'article L. 472-1 en ce qui concerne les départements d'outre-mer ;

-des plafonds de ressources majorés applicables aux logements locatifs sociaux financés à l'aide de prêts prévus à l'article D. 331-17, aux logements mentionnés à la deuxième phrase de l'article D. 353-11, ainsi qu'aux logements attribués dans les conditions fixées au II de l'article D. 331-12 ;

2° Des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer et afférentes à la pénultième année civile. Toutefois, les ressources afférentes à la dernière année civile ou aux douze derniers mois sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie qu'elles sont inférieures d'au moins 10 % à celles de la pénultième année. Les ressources sont évaluées selon les modalités fixées par l'arrêté mentionné au 1° ci-dessus.

La modification de la composition du ménage ou de ses ressources telle que prévue à l'article L. 441-3 est prise en compte pour le calcul du dépassement du plafond de ressources du locataire à partir du mois qui suit la survenance de l'événement et sur la base de justificatifs dûment transmis à l'organisme d'habitations à loyer modéré dans le délai de trois mois suivant la survenance de l'événement. En cas de transmission de ces pièces après ce délai, cette modification est prise en compte à partir du mois qui suit cette transmission. »

■ Article 20 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

« Il est créé, auprès du représentant de l'Etat dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

La compétence de la commission porte sur :

1° Les litiges résultant de l'application des articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la présente loi et des articles 30 et 31 de 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 ;

2° Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la présente loi ;

3° Les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;

4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15 ;

5° Les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et les difficultés résultant des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1° à 4° du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5°, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.

A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission. Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de saisine et de fonctionnement sont fixés par décret. »

▪ Article 41 ter de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

« Des accords collectifs de location peuvent être conclus, pour un ou plusieurs secteurs locatifs, au sein de la Commission nationale de concertation ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs prévue à l'article 41 bis entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires. Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

Les secteurs locatifs sont les suivants :

- logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales directes et indirectes de la société mentionnée à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation autres que celles mentionnées à l'alinéa ci-dessus, à un collecteur agréé par le ministre chargé du logement dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux établissements de crédit, aux sociétés de financement et aux filiales de ces organismes et aux personnes morales autres que celles mentionnées aux deux alinéas précédents ;
- logements appartenant aux bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Ces accords portent notamment sur les suppléments de loyers pour les organismes d'habitations à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Les accords conclus au sein de la Commission nationale de concertation font l'objet de la publication d'un avis au Journal officiel de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un ou plusieurs secteurs et des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret, pour tous les logements des secteurs locatifs concernés. Le décret peut, après avis motivé de la Commission nationale de concertation et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses. »