

C.N.R.S.

INFORMATIQUE DROIT LINGUISTIQUE

LE RENOUVELLEMENT DES BAUX A PARIS

**L'APPLICATION DE LA LOI DU 23 DECEMBRE 1986 MODIFIEE PAR
LA LOI DU 6 JUILLET 1989: LES EFFETS DE L'INTERVENTION
SUCCESSIVE DE LA COMMISSION DE CONCILIATION ET DES
TRIBUNAUDX D'INSTANCE SUR LA FIXATION DU LOYER**

par **Sylvie BRUXELLES**

Rapport pour le Ministère de la Justice
Décembre 1991

Nous remercions vivement l'ensemble des personnes travaillant dans les institutions où nous avons effectué nos observations pour l'accueil qu'elles nous ont réservé et les nombreuses informations qu'elles nous ont communiquées. Sans leur concours ce travail n'aurait pu être mené à bien:

. à la Commission de conciliation de Paris, et en particulier Madame Boudet qui avait la charge du secrétariat de cette commission, ainsi que les personnes qui lui ont succédé à ce poste,

.dans les greffes des dix neuf Tribunaux d'instance parisiens où nous avons enquêté, et en particulier les juges directeurs de ces tribunaux.

Nous tenons à remercier chaudement Madame Munoz-Perez, statisticienne à la Division de la Statistique et des Etudes du Ministère de la Justice, qui nous a transmis tableaux et commentaires sur l'activité des juridictions civiles en matière locative et nous a prodigué de précieux conseils lors de la rédaction de ce rapport.

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS	1
INTRODUCTION	4
1. Le cadre théorique de la recherche	5
2. La portée des données d'enquête	10
IERE PARTIE LA PHASE ADMINISTRATIVE DE REGULATIONDES CONFLITS	
Chap. 1 : LES PRATIQUES CONTENTIEUSES DES PARTIES	26
1. La systématique du recours au dispositif de l'article 21	26
1.1. La forme des actes	26
1.2. Les augmentations de loyer	31
1.3. L'application du système légal de référencement aux loyers du voisinage	48
2. L'unilatéralité de la procédure	62
2.1. Les actes introductifs d'instance	62
2.2. La constitution d'une matière litigieuse	66
2.3. Les pratiques transactionnelles privées des parties	70
Chap 2 : L'ACTIVITE DE REGULATION DE LA CDC	73
1. Le secrétariat de la CDC: une pratique tendant à aménager un espace de discussion entre les parties	73
2. La commission paritaire de conciliation: les effets de l'imposition d'un réseau de normes formelles et hétérogènes sur la régulation des conflits	78
2EME PARTIE L'ARTICULATION ENTRE LES DEUX CIRCUITS INSTITUTIONNELS DE REGLEMENT DES CONFLITS	
Chap préliminaire: une analyse longitudinale des affaires	91
1. Le suivi des dossiers de la CDC au TI	91
1.1. Les modalités de constitution de l'échantillon judiciaire	91
1.2. Les résultats du repérage	94
2. La caractérisation des dossiers entrant au tribunal	98
2.1. L'identité du demandeur	99
2.2. La qualité du bailleur	102
2.3. Le parc locatif concerné	103
2.4. Les augmentations demandées	108

Chap 1 : LES EFFETS DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DE CONCILIATION SUR LES PRATIQUES CONTENTIEUSES DES PARTIES	118
1. Les effets de la procédure administrative de conciliation sur les actes introductifs d'instance	119
1.1. la répartition des saisines judiciaires selon les avis rendus par la CDC	119
1.2 Les assignations article 21	124
1.3 Les assignations article 31	132
2. Les effets de la procédure administrative de conciliation sur la constitution de l'objet du litige	136
2.1 Une matière litigieuse immuable au cours de la procédure: les débats centrés sur la fixation du loyer	139
2.2 Une matière litigieuse modifiée par l'introduction de l'instance au tribunal: les modalités d'un déplacement de l'objet du litige par les défendeurs	155
3. Les pratiques transactionnelles après la saisine du tribunal	169
Chap 2 : LES EFFETS DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DE CONCILIATION SUR LE REGLEMENT JUDICIAIRE	188
1. Les effets du traitement administratif préalable sur le contrôle judiciaire de la régularité de la procédure	190
2. Les effets du traitement administratif préalable sur la résolution du litige au fond	193
3EME PARTIE LE REGLEMENT DU LITIGE PAR LES MAGISTRATS D'INSTANCE	
Chap 1 : UNE CARACTERISATION DE LA PRODUCTION JUDICIAIRE	200
1. L'issue de la procédure	201
2. La durée de la procédure	211
3. L'extension de la procédure	213
Chap 2 : L'APPRECIATION DISCRETIONNAIRE DES MAGISTRATS: DES SOLUTIONS COMPOSITES	219
1. Les jugements d'irrecevabilité	223
2. Les jugements statuant au fond	223
2.1 Les décisions fondées sur une rationalité de type juridique	224
2.2 Les décisions qui entremêlent critère juridique et critère économique	236
CONCLUSION	257

ANNEXES

non paginées

AVANT-PROPOS

Le rapport qui suit vient clore une recherche sur contrat conclu avec le Ministère de la Justice.

Il contient les résultats d'une enquête sur l'activité de l'une des commissions départementales de conciliation instituées pour l'application des dispositions de la loi du 23 décembre 1986, celle de Paris, et des vingt tribunaux d'instance intervenant sur le même ressort géographique que cette commission, un tribunal pour chacun des arrondissements parisiens.

L'analyse théorique des dispositions légales relatives à la révision du loyer intervenant soit dans le cadre d'un renouvellement du bail (art. 21 de la loi du 23 décembre 1986), soit dans le cadre de l'établissement d'un bail de sortie de la loi du 1er septembre 1948 pour les logements des catégories IIB ou IIIC (art. 28 à 32 de la même loi) a été effectuée dans le rapport remis par Mme C.Béroujon, consacré à une étude conduite parallèlement dans le département du Rhône (1); nous renvoyons à ce texte pour tout questionnement sur le cadre juridique du contentieux de la fixation du loyer.

Entre le début de l'étude et la remise de ce rapport, une nouvelle loi a été votée. Nous avons donc dû intégrer à notre analyse les nouvelles dispositions légales concernant notre objet. Cette obligation s'est, à l'usage, révélée peu contraignante. En

1) C.BEROUJON, "*Règle juridique, norme économique. Analyse d'une interdépendance*", rapport pour le Ministère de la Justice, Paris, février 1991.

effet, la loi du 6 juillet 1989, n'a pas provoqué de grande rupture dans la matière de la fixation du loyer :

. D'une part, l'article 21 de la loi de 1986 a été repris par l'article 17 c de la loi de 1989. Cette disposition apporte quelques restrictions à la liberté des bailleurs de procéder à des augmentations de loyer dans le cadre d'un renouvellement de bail (par l'introduction d'une condition de sous-évaluation manifeste) mais elle confère surtout un caractère de permanence au dispositif de contrôle étatique initialement prévu à titre transitoire, évolution que nous avons prédite dès le vote de la loi de 1986 (cf. le texte de notre projet scientifique en annexe n° I). La loi de 1989 étend, par ailleurs, ce dispositif - sous certaines réserves et particularités de procédure- aux baux des logements vacants ou qui font l'objet d'une première location (Art. 17 b).

. D'autre part, les articles 28 à 32 de la loi de 1986 demeurent applicables, sous réserve de quelques aménagements destinés à aligner la procédure de sortie de la loi de 1948 sur la procédure définie à l'article 17 c pour le secteur libre. Les conditions de l'inopposabilité au locataire de la proposition du bailleur deviennent en outre plus restrictives, ce qui a pour effet d'accélérer le processus de sortie de la loi de 1948.

Compte tenu de ce contexte législatif, on peut donc soutenir que l'intérêt d'une analyse de la mise en oeuvre du dispositif juridique de fixation du loyer mis en place par la loi du 23 décembre 1986 non seulement persiste, malgré l'abrogation partielle de ce texte, mais s'accroît, puisque d'une part, ce dispositif devient permanent et que d'autre part, il s'étend à de nouvelles catégories de locataires.

Cette analyse est d'autant plus nécessaire que les effets immédiats de la loi de 1986 sur le niveau des loyers ont introduit le doute sur les capacités réelles du dispositif juridique, pourtant savamment élaboré, puis retravaillé, de contenir ces effets.

Les pouvoirs publics viennent d'ailleurs de nous fournir la preuve qu'ils ne s'illusionnaient pas sur les effets modérateurs des nouvelles dispositions légales puisqu'ils ont immédiatement fait suivre la loi du 6 juillet 1989 de décrets de blocage ou limitation dans les secteurs où la mise en oeuvre intempestive des dispositions contenues soit dans la loi du 23 décembre 1986 soit dans la loi du 6 juillet 1989 pouvait conduire à une situation de surchauffe inconciliable avec une politique de maîtrise de l'inflation : le décret du 28 août 1989 relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris (J.O. 29 août 1989, p. 10797) a été reconduit par un décret du 27 août 1990 (J.O.

28 août 1990, p. 10479) puis par un décret du 27 août 1991 (J.O. 28 août 1991, p. 11301; ce dernier décret est toutefois moins restrictif que les précédents puisqu'il ne vise plus les relocations de logements vacants et ne concerne que les renouvellements de baux).

La loi de 1989 instaure le principe d'une évaluation, permanente ou provisoire, des effets du dispositif légal sur l'évolution des loyers dans le secteur privé.

D'une part, l'article 16 dispose que "le gouvernement dépose, tous les deux ans, sur le bureau des assemblées, lors de la seconde session ordinaire, un rapport sur l'évolution des loyers. D'autre part, l'article 17 b, qui est applicable pendant une durée de cinq ans, dispose que "avant l'expiration de ce délai, le gouvernement présentera au parlement un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent du a ou du b du présent article". Comment ne pas être choqué par une conception aussi simpliste de l'évaluation des effets d'une réforme législative ? Si cette évaluation doit consister exclusivement en un suivi de l'évolution des loyers, elle ne permettra guère qu'une affectation globale et sans nuance des effets mesurés au texte de loi, mais ne fournira aucunement les instruments d'une réforme, parce que le travail d'analyse en profondeur du texte lui-même, indispensable dans cette perspective, n'aura, une fois de plus, pas été entrepris. Comment, dès lors, s'étonner que l'organisation juridique des rapports entre bailleurs et locataires soit constamment remise sur le chantier et que les réformes successives s'apparentent de plus en plus à du bricolage ?

Nous proposons une autre méthode d'évaluation de la loi. Dans notre étude, la mesure de l'évolution des loyers, si elle est bien effectuée, ne constitue pas la problématique centrale; elle n'est entreprise qu'en relation avec l'analyse théorique du dispositif juridique de révision des loyers, elle ne représente d'ailleurs que l'un des objets de l'observation empirique, qui en comporte de nombreux autres ayant trait au volume, à la formalisation et à l'issue des procédures contentieuses. Analyse théorique et observation empirique y sont conçues comme procédés interactifs de production des connaissances : l'observation empirique permet de tester la validité des hypothèses émises à la lecture des textes, mais enrichit simultanément ces hypothèses.

INTRODUCTION

Nous n'avons pas pour ambition de mesurer par cette étude les effets économiques ou sociaux de la loi de 1986 (1). L'attribution de tels effets à un texte juridique -ses objectifs fussent-ils expressément inscrits dans une logique économique et sociale- traduirait une position plus idéologique que scientifique car elle suppose des mesures et corrélations univoques qui nient la complexité du champ. Ainsi il serait absurde de chercher à établir une relation causale entre le régime juridique du contrat de bail et le volume de l'investissement immobilier compte tenu de la multiplicité et de l'imbrication des facteurs intervenant dans ce secteur économique dont certains se cumulent, d'autres s'annulent (2).

Cette difficulté de mesurer l'efficacité économique ou sociale de mesures politiques se traduisant par des réformes juridiques est générale dans une société complexe dont les dispositifs d'intervention sont en constante redéfinition vers plus de sophistication (ce qui crée d'ailleurs de nombreux dysfonctionnements) sous le poids des contraintes les plus diverses dont les moindres ne sont pas les contraintes de l'ordre économique international (taux d'intérêt, fiscalité, etc...).

Aussi nous avons choisi de développer un point de vue interne à la sphère juridique et de prendre comme objet d'étude les effets contentieux de la loi de 1986 ; les

1) Bien qu'une pression constante soit exercée dans ce sens par les organismes publics (voir supra notre avant-propos) .

Pour l'élaboration d'un dispositif permanent d'évaluation des politiques publiques, cf. les propositions de M. Viveret dans un rapport au premier ministre, *La Documentation française*, Collection des rapports officiels, juin 1989.

2) R. ROLLINAT, *Economie du logement : le logement dans l'économie capitaliste et dans les choix de l'Etat* , Thèse, Paris X-Nanterre, 1975.

pratiques observées sont analysées sous l'angle de leurs effets à l'intérieur du système juridique, ce qui permet d'évaluer la portée des modifications inscrites dans la loi (1).

1. Cadre théorique de la recherche

En définissant ainsi notre objet, nous entendons poursuivre une réflexion sur les rapports entre règles juridiques et pratiques contentieuses. En effet, notre travail repose sur le postulat que c'est le droit qui donne leur forme aux conflits, en permettant leur transformation en litiges susceptibles d'être résolus par une autorité étatique. Cette approche s'est déjà révélée pertinente dans le domaine spécifique des rapports locatifs : il a été de nombreuses fois montré la complexité des articulations entre corps de règles simultanément applicables au bail (2) et entre circuits de régulation des conflits locatifs (3). Il en résulte que notre observation des pratiques conflictuelles est fortement cadrée par l'ensemble des dispositions juridiques qui s'appliquent à la relation bailleur-locataire : normes substantielles qui définissent le statut juridique de cette relation, règles d'organisation et de procédure qui instituent des lieux de règlement des conflits et donnent leur valeur aux actes qui y sont émis.

Le fait que notre étude ne porte que sur un contentieux bien circonscrit -la fixation du loyer, objet d'une procédure spéciale aménagée par certaines dispositions d'un texte- ne nous autorise pas à faire l'économie de ce travail d'analyse juridique ; bien au contraire, le décryptage des catégories juridiques organisant le champ de la relation contractuelle du bail s'avère un préalable nécessaire pour au moins deux raisons :

La première ressortit à un principe méthodologique d'analyse selon lequel l'étude d'une matière juridique spéciale doit inclure une approche de son mode d'articulation à des dispositions plus génériques et du dynamisme qui prévaut à ces interrelations. Il importe ainsi de rapporter la réglementation particulière dont est issu le

1) Sur les méthodes scientifiques d'évaluation des politiques publiques, cf. P. LASCOURMES, "Normes juridiques et mise en œuvre des politiques publiques", *L'Année sociologique*, 1990, p. 43 et 55.

2) C. BEROUJON, "Quelques réflexions sur les fonctions d'une collectivisation des rapports de location", in *Bulletin du Centre d'Histoire Economique et Sociale de la Région Lyonnaise*, 1985, n° 2, p. 5 et ss.

3) C. BEROUJON, *Les termes et les enjeux de l'alternative entre règlement judiciaire et extra-judiciaire des conflits privés*, rapport ronéo, C.N.R.S., décembre 1985.

contentieux de la fixation du loyer à l'ensemble du dispositif du Code Civil ou des législations postérieures définissant les obligations réciproques du bailleur et du locataire. Cette réglementation rompt avec les dispositions du Code Civil, dans lequel il est exclu que le loyer puisse être fixé par un tiers (1) mais est totalement conforme à l'évolution du droit des baux (2), évolution amorcée dès le début du XX^{ème} siècle et consacrée par la loi du 1er septembre 1948, dans laquelle la réalisation contentieuse des droits, selon les formes d'un procès civil classique, repose sur une subjectivisation largement fictive des positions juridiques des parties (3).

La seconde tient à une caractéristique propre aux dispositions juridiques visées, à savoir la dualité -apparente- des circuits de régulation institués par la loi Méhaignerie. Or l'instauration de deux lieux distincts de traitement des conflits, commission administrative de conciliation et institution judiciaire, n'implique pas nécessairement la diversité des modes de traitement : les cas d'ouverture sont communs aux deux circuits et les actes et activités développés dans l'une et l'autre procédure sont passibles d'une lecture soumise aux mêmes référents juridiques, qu'il s'agisse des sanctions des règles de compétence, de procédure, de fond ou de la constitution d'un ensemble jurisprudentiel.

Aussi, pour la description tant des pratiques conflictuelles des partenaires économiques que des pratiques de gestion des conflits par les institutions, nous avons procédé à des enquêtes sur dossiers dont les méthodes et objectifs sont entièrement déterminés par un questionnement de type juridique.

1) Le prix est une condition essentielle du contrat. Celui-ci ne peut être parfait sans un accord exprès des parties sur le montant du loyer.

L'article 1716 du Code Civil prévoit simplement que "lorsqu'il y aura contestation sur le prix d'un bail verbal dont une exécution a commencé et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts, auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré".

2) Selon cette évolution le droit des baux devient un droit objectif, c'est-à-dire qu'il vise à mettre en œuvre des réglementations d'ordre public instituant un droit au logement, par l'intermédiaire de dispositions relatives au contrat de bail qui garantissent la stabilité de l'occupation ou du prix. Le processus de transformation du droit des baux en un droit objectif prend son origine dans la législation provisoire de la 1^{ère} guerre mondiale. Pour une analyse de ce processus, DUGUIT, *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napoléon*, 2^e éd., Alcom, Paris, 1920.

3) Sur les relations entre droit objectif et situations subjectives cf. DUGUIT, *L'état, le droit objectif et la loi positive*, Fontemoing, Paris, 1901, p. 140 et ss. et p. 577 et ss.

En même temps, notre travail d'observation n'a aucune vocation ethnographique, mais une prétention immédiate à la généralisation, il est donc vital qu'il prenne appui sur un ensemble de référents statistiques articulés sur une rationalité de même type. De ce point de vue les catégories statistiques établies tant par le Ministère du Logement, pour mesurer l'activité des commissions de conciliation, que par le Ministère de la Justice, pour mesurer l'activité des tribunaux, sont parfaitement utilisables parce qu'elles recourent des catégories juridiques :

Ainsi la nomenclature des affaires judiciaires civiles, en vigueur depuis le 1er janvier 1988, est-elle fondée sur l'organisation juridique de l'ensemble des relations privées (1). Pour le contentieux du bail, les intitulés de postes, d'une part suivent rigoureusement les dispositions du Code civil définissant les droits et obligations réciproques du bailleur et du locataire, d'autre part intègrent certains objets contentieux créés par des lois postérieures et caractérisés par l'indifférenciation des positions à l'instance, telle la demande de fixation du loyer (2).

De même, la création de lieux "alternatifs" de règlement des contentieux s'accompagne de la mise en place de dispositifs statistiques pour rendre compte de l'activité de ces institutions. Or ces dernières ont reçu une étroite délimitation de leur compétence, ce qui permet que soient pris en compte les fondements juridiques des demandes qui se traduisent par un acte de saisine. Ainsi l'activité des commissions de conciliation est-elle mesurée selon des cadres statistiques qui distinguent les différents statuts juridiques des logements (art. 21 et 31) et les actes y sont classés suivant qu'ils ont la propriété de mettre fin ou non aux litiges (conciliations et non conciliations).

Dès lors que les nomenclatures sont réellement construites sur le double principe de l'exclusivité et de l'exhaustivité (3), il est possible par une lecture verticale des postes de voir comment se répartissent les objets contentieux à l'intérieur d'une

1) Pour une compréhension plus fine des axes de construction de la nomenclature judiciaire des affaires civiles, cf. E. SERVERIN, C. BEROUJON, S. BRUXELLES, *Classer, coder*, Rapport ronéo pour le Ministère de la Justice, novembre 1988, pp. 63 et ss.

2) L'introduction de ce poste a été rendue nécessaire par les dispositions de la loi du 1er septembre 1948. Il a été repris, sans changement, dans la nouvelle nomenclature qui a simplement ajouté aux cas d'ouverture initialement prévus (art. 32 de la loi de 1948) de nouveaux cas (art. 57 de la loi du 22 juin 1982; art. 21 et 31 de la loi du 23 décembre 1986) dont la liste, donnée à titre d'exemplification du poste, n'est pas limitative.

3) Ce sont ces critères qui permettent de distinguer une nomenclature d'une simple liste.

relation juridique déterminée. C'est l'interprétation de cette répartition et de ses variations dans le temps qui donne un sens à l'étude uniquement statistique d'un objet contentieux déterminé. Les limites d'une telle interprétation résident dans l'impossibilité d'effectuer des lectures transversales entre nomenclatures rendant compte de l'activité d'institutions traitant des mêmes objets contentieux dans un ordre alternatif ou successif : chaque source, en effet, construit un objet spécifique (1).

L'analyse des relations effectives entre ces institutions implique donc, outre un travail préalable sur l'organisation juridique de ces relations, la réalisation d'enquêtes sur cohortes d'affaires et l'analyse longitudinale du traitement des affaires évoluant d'un circuit vers l'autre, lorsque ce passage est prévu par la loi.

Cette analyse doit impérativement s'effectuer selon une logique unitaire. Le fait que le contentieux de la fixation du loyer se déroule en deux lieux distincts dont l'un serait caractérisé par son caractère "informel" ne nous incite nullement, en effet, à adopter une position "alternativiste" (2) qui consisterait à réserver des méthodes d'analyse juridique à l'étude des pratiques judiciaires et à développer des méthodes d'analyse plus sociologique (par exemple centrées sur les rapports de pouvoirs manifestés dans les échanges verbaux) pour l'observation des pratiques de conciliation. L'analyse des activités extrajudiciaires de règlement des conflits locatifs nous paraît au contraire apporter un lot d'interrogations juridiques nouvelles et complexes auxquelles il n'est pas possible de répondre par un discours général sur l'opportunité sociale des formes consensuelles de régulation.

En proposant comme objet d'étude les effets contentieux de la loi du 23 décembre 1986, nous inscrivons d'emblée notre réflexion dans une approche de type socio-juridique. En ce sens, notre travail n'est rien d'autre qu'une nouvelle entreprise de validation, par la voie de l'observation empirique, d'un modèle théorique à parfaire

1) Ainsi les statistiques d'activité des CDC ne comptabilisent pas des demandes mais des procédures. Les demandes qui se traduisent par une décision d'irrecevabilité n'y figurent donc pas.

2) Sur les dangers d'une telle position, cf. E. SERVERIN et alii, *La conciliation et le traitement non juridictionnel des conflits privés*, Rapport du CERCRID pour le Commissariat Général du Plan, octobre 1985, tome I, p. 4.

Sur l'intérêt que peut présenter une approche plus légaliste, cf. C. BEROUJON, La littérature allemande relative aux alternatives au droit et au procès, même rapport, tome II, p. 10 et ss.

rendant compte de l'évolution des formes légitimes de règlement des conflits privés dans le système juridique français et, plus précisément des formes transactionnelles, à l'intérieur de ce système (1). L'analyse prend, dans le cas présent, la mesure des modifications apportées par les dispositions législatives sur le volume des litiges locatifs soumis à des institutions étatiques de règlement et sur la manière dont ces litiges sont formalisés et résolus.

Il est clair, toutefois, que le questionnement sur les effets d'une loi dont l'un des objets fut la libération des loyers produit aussi des informations d'ordre économique. En effet, la loi du 23 décembre 1986, paradoxalement peu démentie sur ce point par la loi du 6 juillet 1989, désigne un nouvel objet de contentieux entre bailleurs et locataires. Elle prétend, simultanément, aménager les conditions de sa gestion. Pour l'ensemble des logements du secteur privé, les contestations soumises aux institutions de règlement des litiges locatifs peuvent désormais avoir pour objet exclusif et explicite la fixation du loyer (2). Et l'issue de ce contentieux quel que soit l'acte qui y mettra fin, transaction, jugement d'irrecevabilité ou sur le fond, aura bien pour effet de déterminer, au cas par cas, un montant de loyer entre deux parties.

C'est pourquoi, dans ce rapport, une partie des développements consistent à comparer des niveaux de loyers avant et après la mise en oeuvre des dispositions légales spécifiques de la loi de 1986, selon que le litige est résolu ou non par une institution étatique de règlement, et encore selon que cette institution est une commission administrative de conciliation ou un tribunal.

1) Cf. La conciliation et le traitement non juridictionnel des conflits privés. Rapport du CERCRID précité pour le Commissariat Général du Plan, Saint-Etienne, 1985.

2) La situation n'est pas entièrement nouvelle. La loi du 1er septembre 1948 reprenant des expériences antérieures aménageait dans le détail les conditions d'une procédure de fixation du loyer. La loi de 1982 assignait à ce contentieux un espace de formulation extrajudiciaire, les formations de conciliation des Commissions Départementales des Rapports Locatifs. La loi du 23 décembre 1986 opère, selon les modalités que nous avons décrites, la systématisation du procédé.

2. La portée des données d'enquête

Dans ces conditions, et compte tenu du contexte politico-législatif actuel (1), il serait peu réaliste d'invoquer les limites d'une position socio-juridique pour se soustraire à la question que beaucoup de nos interlocuteurs nous posent, à savoir:

Dans quelle mesure une analyse des procédures générées par des dispositions légales particulières permet-elle de rendre compte des effets généraux d'un texte sur l'évolution des loyers et le peut-elle aussi bien que des enquêtes par sondage ciblées sur cette évolution et conduites périodiquement par des organismes disposant de moyens d'investigation aussi puissants que l'INSEE ou l'OLAP (2) ?

Bien que cette question soit peu pertinente au regard de notre objet, nous pouvons tenter l'esquisse d'une réponse en abordant le (faux?) problème de la représentativité de notre corpus.

Nous souhaitons montrer que :

- nos enquêtes locales sur l'activité d'institutions déterminées rendent compte de l'activité de ces institutions au plan national (problème de la "représentativité" des unités d'enquêtes);
- l'activité des institutions étatiques et les pratiques contentieuses des acteurs sociaux révélées par cette activité sont des indicateurs fiables de pratiques contractuelles privées en matière de fixation des loyers (problème de la "représentativité" des pratiques observées).

1) C'est en effet, la question de l'évolution récente des loyers qui a conduit un groupe parlementaire à réclamer l'abrogation de la loi Méhaignerie. Et l'actuelle loi du 6 juillet 1989 prévoit en son article 16 que le gouvernement déposera tous les 2 ans un rapport sur l'évolution des loyers.

2) Nous faisons ici allusion: d'une part, à l'enquête sur l'application de l'article 21 de la loi du 23 décembre 1986 effectuée par l'INSEE, dans le cadre de ses enquêtes nationales (enquête trimestrielle sur les loyers et charges et enquête quinquennale sur le logement), pour le compte du Ministère de l'Équipement et du Logement; les résultats de cette enquête font partie intégrante du *Rapport d'information sur l'évolution des loyers des locaux à usage d'habitation dans le parc locatif privé* présenté au Parlement en février 1989, en application de l'article 3 de la loi n° 89-18 du 13 janvier 1989. D'autre part, aux trois dossiers publiés par l'OLAP sur l'évolution des loyers du parc locatif privé dans l'agglomération parisienne, publiés en novembre 1988, janvier 1990 et février 1991.

2.1. La "représentativité" des unités locales d'enquêtes

L'enquête porte sur les deux institutions étatiques dont la loi a prévu l'intervention pour régler les litiges relatifs à la fixation des loyers : les commissions départementales de conciliation, dont la mission consiste à évacuer le plus grand nombre possible de litiges par la conciliation des parties, les tribunaux d'instance, chargés de mettre fin aux litiges par un acte juridictionnel, en cas d'échec des négociations privées.

Justifier le choix d'unités locales "représentatives" exige une clarification préalable de nos options méthodologiques, notamment sur le statut respectif des analyses quantitatives et qualitatives dans la recherche. Dans nos travaux, la description de l'activité d'institutions chargées d'arbitrer des conflits n'a aucune vocation ethnographique mais une prétention immédiate à la généralisation : l'analyse vise l'établissement de typologies, typologie des conflits et des formes de régulation qui leur sont associées. Dans cette perspective les observations empiriques font l'objet d'une formalisation en termes de règles de droit applicables au domaine considéré ; elles sont confrontées aux statistiques d'activité déjà disponibles auxquelles elles permettent de donner un contenu plus précis, sinon plus concret (1) .

Le cadrage statistique dont nous disposons, s'il permet de rendre compte de l'activité des différentes institutions de règlement des conflits locatifs, commissions de conciliation ou tribunaux, sur un plan quantitatif, est peu révélateur des pratiques des différents acteurs engagés dans ce type de conflits (2). C'est précisément l'objet de nos enquêtes de produire des informations sur ces pratiques. Dans un tel contexte, qui est celui de tout travail d'enquête transitant par la constitution d'échantillons non totalement aléatoires, l'objectif de la représentativité des données ne peut évidemment être atteint, si l'on entend sous ce concept que les pratiques observées rendent bien compte de l'ensemble des pratiques observables, relativement aux objets de l'observation.

1) Cette approche n'est pas exclusive d'un questionnement sur la pertinence de certaines catégories statistiques en usage. Nos travaux d'enquêtes sur le contentieux locatif ont dans le passé permis de mettre en évidence l'inadéquation de l'ancienne nomenclature judiciaire des affaires civiles dans sa partie descriptive de ce contentieux

2) Par exemple la simple opération d'identification du demandeur peut être problématique. S'il est souvent possible de l'inférer du libellé des postes de la nomenclature judiciaire des affaires civiles exprimant les objets de demandes ce n'est pas toujours le cas et cette identification n'est notamment pas possible à partir du poste 518 sous lequel sont enregistrées les demandes de fixation du loyer puisque cette catégorie de demandes peut émaner aussi bien du bailleur que du locataire.

Cette quadrature nécessite quelques éclaircissements sur le concept même de représentativité.

Une question obsédante parce qu'insoluble et, en effet, celle de l'adéquation des critères de la représentativité, qui président au choix des unités d'enquête et à la constitution du corpus, aux objets mêmes de l'observation.

Ainsi, le fait que l'INSEE, lors des enquêtes qu'il a conduites pour mesurer les effets des réformes législatives récentes sur l'évolution générale des loyers dans le secteur privé, ait observé rigoureusement pour la constitution de son matériau certains critères de "représentativité" tels que la localisation, la taille, l'ancienneté ou le confort des logements ne peut assurer à soi seul la "représentativité" des pratiques observées en matière de loyers car tout incite à penser qu'un des critères de représentativité les plus satisfaisants pour la réalisation de ces enquêtes eût été un critère de catégorisation des types de bailleurs et des modes de gestion du parc locatif privé. L'échantillon constitué aurait donc dû refléter fidèlement la situation du parc sur ce critère, or cette condition était tout simplement irréalisable, en l'absence à l'heure actuelle de données fiables sur ces indicateurs (1).

Ainsi l'exigence de la "représentativité" des données dans des observations qui visent à rendre compte de pratiques ne peut-elle être satisfaite autrement que par la garantie que la sélection des unités d'enquêtes a été effectuée de manière à exprimer un certain nombre de connaissances relatives non aux objets de l'observation mais à d'autres objets ayant avec les premiers un lien dont il est difficile de préciser a priori la nature.

Dans nos travaux, les cadres statistiques disponibles nous permettent simplement de mesurer la contribution de nos unités locales d'enquête à l'activité au niveau national des institutions dont elles relèvent. C'est notre approche institutionnelle des pratiques observées décrites et analysées qui nous autorise à tenir un propos général sur les effets contentieux d'un texte. Ces pratiques sont en effet générées par un dispositif juridique. C'est la raison pour laquelle nous rapportons sans cesse notre travail d'observation à l'analyse théorique de ce dispositif, analyse menée dans la perspective d'une modélisation des pratiques qu'il était susceptible de faire naître. Si nous ne pouvons être assurée au terme de cette recherche et malgré les précautions prises quant à

1) Ainsi la part des propriétaires privés gérant eux-mêmes leurs biens donne lieu à des évaluations discordantes de la part de l'INSEE et de l'OLAP.

la diversification des unités locales d'enquêtes (1) d'avoir repéré l'ensemble des pratiques générées par la loi de 1986 (ou des textes postérieurs de même facture) nous pouvons au moins affirmer que toutes les pratiques qu'il nous a été donné d'observer ont bien été générées par ce texte.

Dans le contexte juridique actuel de modélisation immédiate des pratiques économiques contractuelles par le droit (et la procédure), seule une analyse des mécanismes institutionnels est susceptible de donner un sens aux observations statistiques sur l'évolution des loyers dans le secteur privé.

Le choix de Paris s'imposait en raison de la situation tendue du marché locatif dans la capitale, qui en fait l'une des trois grandes agglomérations spécialement visées par la loi (2). Nous n'avons pas étendu nos investigations à l'ensemble de la Région Ile de France, ce qui aurait multiplié les effectifs de façon démesurée par rapport aux moyens dont nous disposions pour cette enquête.

Pour ce qui concerne les commissions départementales de conciliation, le choix de la CDC de Paris, la plus active au plan national (3) nous permet de prélever, d'une source unique, un nombre suffisant de dossiers.

Qui plus est, dans cette commission, l'analyse des affaires entrées durant une période continue suffit à garantir une représentation efficace de toutes les formes possibles de médiation institutionnelle puisque les CDC ayant une forte activité comprennent un nombre élevé de membres qui siègent en alternance. Ce roulement assure une composition très variée des formations successivement appelées à se réunir. Dans ces

1) Nous rappelons que les mêmes observations empiriques ont été réalisées à la fois sur le département du Rhône et sur Paris. Toutefois le recueil des données judiciaires n'a pas été effectué sur le même mode dans ces deux enquêtes: à Paris, le corpus judiciaire est exclusivement composé d'affaires déjà constitutives du corpus de conciliation, cette méthode d'échantillonnage permet une analyse longitudinale des affaires; dans le Rhône données de conciliation et données judiciaires constituent des corpus autonomes: c'est l'ensemble des demandes introduites durant une période déterminée devant l'un ou l'autre des circuits de régulation qui est traité. L'analyse comparative des résultats obtenus sur ces deux unités géographiques montre que les analogies l'emportent largement sur les différences dans le déroulement concret de la procédure.

2) Le texte de la loi lui-même tenait compte de la destination objective des mesures arrêtées en prévoyant une période transitoire plus longue pour les agglomérations comptant plus d'un million d'habitants.

3) Cette commission traite environ un tiers des dossiers comptabilisés sur le plan national. Cette donnée a été calculée à partir des statistiques du Ministère du Logement qui ne portent que sur les affaires traitées en séances de conciliation. Ces statistiques font état de 13357 affaires traitées par l'ensemble des CDC au titre de l'année 1988 (dont 4438 sur Paris), et de 15873 affaires au titre de l'année 1989 (dont 4611 sur Paris). Cf Annexe III.

De nombreux états statistiques nous ont été fournis régulièrement au niveau local sur l'activité de la CDC de Paris. Nous tenons à remercier chaleureusement, Madame Boudet, secrétaire de cette commission -ainsi que les personnes lui ayant succédé à ce poste- qui nous a communiqué ces états ainsi que de nombreuses informations non statistiques sur son activité.

formations, le secrétariat lui-même, qui est assuré par l'administration, change fréquemment de mains (1).

En outre, le cumul de deux périodes continues de même durée, séparée par une année d'intervalle, février 1988 et février 1989, nous permet de faire la part des effets de routine dans les pratiques institutionnelles ou, au contraire, des changements induits par des événements extérieurs tels que l'entrée en vigueur de dispositions législatives ou réglementaires nouvelles. Au prélèvement régulier de dossiers sur une longue durée, nous avons ainsi préféré la collecte exhaustive de dossiers sur deux périodes déterminées a priori. Deux raisons, qui tiennent à la spécificité de nos données, soustendent le choix de ce mode d'échantillonnage.

D'une part, les pratiques que nous étudions résultent de la mise en oeuvre de dispositions légales nouvelles. Or l'application d'un texte nouveau s'accompagne d'ajustements continus, progressifs dont la stabilisation requiert une certaine durée. C'est pourquoi il nous a paru préférable d'opérer sur deux périodes suffisamment distantes l'une de l'autre pour pouvoir saisir l'évolution des pratiques dans le temps.

D'autre part, la loi Méhaignerie ayant fait l'objet de modifications législatives et réglementaires importantes durant sa dernière année d'existence, une étude de ses effets contentieux se devait de mesurer l'impact de ces réformes sur la conduite des procédures ; pour cette raison nous avons retenu le principe d'une première coupe courant 89, à laquelle nous confrontons les données prélevées en 1988, un intervalle d'une année constituant un délai suffisant pour repérer les éventuels changements (2).

1) Le secrétariat de la CDC de Paris était composé de trois groupes en 1988; il est passé à 5 en 1989, chaque groupe assurant la tenue de dix séances par mois: préparation du dossier, convocations, secrétariat de la séance, suivi des avis, à raison de 25 dossiers environ par séance, ce nombre pouvant dépasser la soixantaine dans le cas de demandes groupées.

2) En Février 1988 s'appliquent les dispositions de la loi du 23 décembre 1986, le décret n° 87-387 du 12 juin 1987 fixant les seuils de revenus des locataires de logements des catégories II B et II C sortant du statut de la loi de 1948, le décret n° 87-449 du 26 juin 1987 relatif aux commissions de conciliation, complété par la fameuse circulaire du 22 juillet 1987, le décret n° 87-714 du 26 août 1987 relatif au remboursement des travaux d'amélioration réalisés par le locataire auquel est appliqué la procédure de l'article 28 de la loi, le décret n° 87-818 du 2 octobre 1987 fixant la liste des communes faisant partie d'une agglomération de plus de un million d'habitants.

En février 1989, ces dispositions ont été complétées, certains disent modifiées, par le décret du 15 septembre 1988 puis la loi du 13 janvier 1989. Le décret d'application de cette loi n'a été pris que le 15 février 1989.

Notre échantillon a donc été constitué des dossiers portés en commission de conciliation durant les mois de février 1989 et 1988 ; le choix du mois de février 1989 s'explique par le fait qu'il était une date-clef pour tous les baux à durée indéterminée venant à échéance au 23 juin 1989, dont la commission avait toutes les chances d'être saisie immédiatement après le 23 février 1989. Par le choix de cette période, nous nous assurons de la représentation dans notre corpus d'une catégorie de situations contractuelles dont tout laissait croire que l'effectif était loin d'être négligeable. Compte tenu des particularités de la procédure et notamment des conditions de délais imposées aux bailleurs pour effectuer leurs propositions de hausse, le choix d'une autre période risquait de nous priver de toute information relative à ce type de situations.

Ainsi notre méthode d'échantillonnage nous garantit à la fois une représentation d'interventions institutionnelles diversifiées et une représentation de pratiques contractuelles diversifiées, - baux à durée déterminée et à durée indéterminée - et cette diversité des modes de gestion garantit, à son tour, la diversification des "types" de bailleurs et de logements dans le corpus .

Pour ce qui concerne les tribunaux d'instance, le corpus de données a été prédéterminé par la perspective de l'étude longitudinale qui était la nôtre. Nous avons sélectionné dans les archives des vingt tribunaux d'instance de la ville de Paris les dossiers que nous avons étudiés devant la commission de conciliation et qui n'avaient par conséquent pas fait l'objet d'un accord ni en séance ni hors séance (1).

2.2. La "représentativité" des pratiques observées

Si le problème de la "représentativité" des unités locales d'enquêtes nous paraît pouvoir être facilement résolu par une diversification suffisante, dès lors qu'il s'agit de décrire l'activité d'institutions étatiques de règlement des conflits dont la mission et les pouvoirs sont codifiés à l'échelon central et sur laquelle existe une information statistique fiable, il en va différemment lorsqu'il s'agit, à travers l'étude de cette activité,

1) pour des explications plus détaillées sur la constitution du corpus de données judiciaires cf. infra la deuxième partie de ce rapport.

de rendre compte des pratiques contentieuses d'acteurs en situation conflictuelle et, au-delà de ces pratiques, de pratiques économiques non contentieuses. De manière plus triviale, peut-on sans risque de déformation grossière, considérer que les pratiques contentieuses des bailleurs qu'il nous a été donné d'observer (1) rendent compte des pratiques économiques des bailleurs en général ?

Cette question est en fait celle de l'aptitude des situations de crise (formalisées ici dans des procédures) à représenter des situations non pathologiques beaucoup plus fréquentes. Nous n'avons pas l'intention d'entrer ici dans des querelles d'école sur les rapports entre Droit et Société. Nous nous contenterons plus modestement d'apporter à cette question une réponse qui ne vaut que pour notre objet et tient en deux constats qui nous renvoient, une fois de plus, à l'analyse du cadre juridique des révisions de loyer, qu'il s'agisse des conditions légales de la procédure ou de ses effets.

D'une part, il nous semble que le contenu même des règles juridiques fixant les conditions de révision du loyer nous permet d'augurer que les pratiques contentieuses que nous observons, loin de traduire des comportements aberrants d'acteurs se situant d'emblée hors norme, ne sont que les manifestations, aléatoires dans leur apparition, de pratiques courantes. En effet, ces règles soumettent l'entier processus de revalorisation du loyer à un acte de volonté unilatéral du bailleur et subordonnent la naissance d'un contentieux formalisé à la résistance, voire à la simple passivité du locataire. Dans le dispositif mis en place en 1986, la saisine d'institutions étatiques de règlement des conflits n'est qu'une phase de la procédure contractuelle, une condition formelle de sa validité.

D'autre part, on peut soutenir que c'est la nature même des procédures aménagées par les articles 21 et 31 de la loi de 1986 et reprises par les textes récents qui ôte tout intérêt pratique à la question de la représentativité des pratiques contentieuses. Ces procédures, en effet, substituent à une norme juridique d'appréciation de l'objet des demandes une rationalité de type économique. Le système de référencement aux loyers du voisinage fonctionne selon une logique de l'accumulation selon laquelle les affaires contentieuses sont appelées à jouer un rôle central.

1) Compte tenu du rôle prééminent affecté au bailleur dans la procédure de révision du loyer, il apparaît que les pratiques contentieuses des parties au contrat de bail sont en fait les pratiques contentieuses des bailleurs.

Les deux traits principaux de la procédure de révision des loyers sont son caractère "expansionniste", d'une part, son caractère itératif, de l'autre; ces deux caractères confèrent une signification plus matérielle que juridique à la procédure. Ils attribuent à chaque loyer déterminé par une décision judiciaire ou arrêté devant une commission de conciliation un impact économique considérable et, en tout cas, sans commune mesure avec la portée juridique effective d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation, dont les effets sont limités entre les parties contractantes. C'est pourquoi la question de la représentativité des loyers demandés par les bailleurs, acceptés par les locataires ou fixés par les juges dans le cadre de procédures contentieuses par rapport à une moyenne nationale qu'il est difficile de connaître avec précision dans une période d'aussi profonds bouleversements constitue un faux problème dans le cadre de ce travail : en matière de fixation du loyer, pratiques contractuelles et procédures étatiques de contrôle sont devenues indissociables.

Nous pensons, en ces quelques pages, avoir sinon résolu du moins abordé sans l'esquiver la question de la relation entre les effets contentieux de la loi de 1986 et ses effets sur le niveau des prix. En soulignant à quel point cette relation est déterminée par les modalités techniques de la procédure juridique de révision des loyers, nous espérons avoir fourni aux lecteurs plus particulièrement intéressés par nos développements sur les montants de loyers les clefs d'une interprétation. Cette interprétation les conduira à des conclusions bien différentes de celles qui résultent des enquêtes nationales ou locales sur l'évolution récente des loyers, qu'elles aient été effectuées par l'INSEE ou l'OLAP, auprès des ménages ou des administrateurs de biens.

Parmi les points de divergence les plus extrêmes figurent les résultats concernant:

- l'appréciation de la fréquence du recours à l'article 21 de la loi de 1986 qui nous est apparue dans la réalité largement supérieure à celle annoncée par l'INSEE pour les grandes agglomérations (1),

1) L'INSEE fait état d'une proposition de renouvellements "article 21" égale à 15% de l'ensemble des logements concernés par cette procédure. Cf. rapport précité, p. (14).

- l'appréciation du pourcentage des hausses proposées et pratiquées qui, là encore, paraît sous-estimé par les organismes officiels de collecte (1).

Il n'est sans doute pas contestable que l'évolution actuelle des loyers des baux renouvelés n'exerce qu'une influence immédiate réduite sur le niveau général des prix (2). Mais cette inertie est le produit de l'effet de broyage opéré par les enquêtes nationales sur l'évolution des loyers, renouvelés ou non, en zone urbaine ou rurale, relevant d'un secteur locatif à vocation sociale ou privée ou plus récemment, d'un secteur géographique "soustrait" du champ d'application de la réforme aussi bien que d'un secteur géographique continuant d'en relever (3). Cette agrégation ne peut faire oublier que pour un nombre important de locataires, les hausses annuelles actuellement subies non seulement avoisinent les 10% mais, se succèdent d'année en année, dans un processus itératif et progressif (4), jusqu'à l'expiration du bail, et peuvent encore reprendre lors de son renouvellement (5).

Cette inadéquation entre évaluation statistique et réalité vécue par des milliers de locataires requiert des organismes officiels, s'ils souhaitent conserver une

1) L'INSEE, dans sa logique d'une appréhension de l'évolution à court terme des loyers, ramène les pourcentages effectivement proposés à leurs effets annuels et aboutit à un niveau moyen de 10% par an, cf. rapport précité p. 16.

De même, face au taux moyen d'augmentation en région parisienne, calculé par l'OLAP (7,8% au titre de l'année 1988) taux le plus souvent reproduit sans commentaires explicatifs dans les media, convient-il de rappeler entre autres

- que cette moyenne est tirée à la baisse du fait que seule une partie des baux venaient à renouvellement cette année-là.

- que pour ces baux cette hausse s'inscrit dans un processus continu d'augmentations annuelles successives du fait de l'échelonnement. Notons cependant que dans le dernier dossier de l'OLAP (N°3, février 1991, consacré à l'évolution des loyers parisiens en 1989 dont le taux moyen d'augmentation s'établit à 7,5%), les rédacteurs notent le caractère "artificiel" du ralentissement des augmentations sur les baux en renouvellement du fait qu'elles sont destinées à se répéter sur 5 ans; la portée de cette concession est atténuée par une remarque sur le nombre accru des reconductions tacites de contrats sur cette même année.

2) Ceci tient entre autres causes à la représentation de l'ensemble des logements locatifs qu'ils soient situés en zone urbaine ou rurale dans les enquêtes trimestrielles sur les loyers et au poids réduit de l'indice des loyers dans l'indice des prix. Sur ce point cf. *Pour comprendre l'indice des prix*, INSEE, 2ème édition, 1987, p. 74 et ss.

3) Nous faisons allusion aux résultats récents, publiés par l'INSEE qui montrent qu'en 1990 l'augmentation des loyers n'a excédé que d'un seul point le taux de l'inflation. Ce résultat doit évidemment beaucoup aux mesures de blocage prises dans l'agglomération parisienne.

4) La progressivité résulte du jeu des clauses conventionnelles d'indexation qui s'appliquent à des loyers révisés chaque année jusqu'à atteindre la valeur convenue entre les parties ou fixées par le juge en application des dispositions de la loi.

5) Qu'il soit fait ou non usage des dispositions légales puisque dans la majorité de cas le bail est renouvelé pour 3 ans à un nouveau prix qui ne pourra être atteint qu'au terme d'une période de 6 ans. Si le bailleur ne fait pas usage des dispositions légales lui permettant de modifier une nouvelle fois le loyer à son échéance, le loyer renouvelé antérieurement n'en continue pas moins de produire ses entiers effets jusqu'à épuisement.

crédibilité auprès du public, qu'ils entreprennent un travail d'explication de leurs méthodes d'enquêtes et de calcul (1). Il serait, peut-être, souhaitable que l'INSEE fasse toute la lumière sur les modes actuels de représentation des zones urbaines, périurbaines et rurales, des divers statuts locatifs (part du secteur HLM ou d'autres secteurs à vocation sociale, du parc encore soumis à la loi de 1948, etc), des diverses catégories de bailleurs (institutionnels par branches d'activité et non institutionnels), et des divers modes de gestion ... dans ses enquêtes destinées au calcul de l'indice des loyers et qu'il s'explique une nouvelle fois sur le maintien, à son niveau actuel, du poids de l'indice des loyers dans l'indice général des prix (2).

2.3. Les données d'enquête

Nous avons choisi de travailler sur dossiers. Cette option se présente comme un moyen terme face à l'alternative qui oppose l'approche statistique à celle de type monographique. Etant donné l'état de la connaissance en matière de pratiques locatives, ni l'une ni l'autre de ces approches n'étaient satisfaisantes :

Si les données chiffrées fournies tant par le Ministère de l'Équipement que par le Ministère de la Justice autorisent une certaine évaluation de l'ampleur des contentieux en fonction de la localisation des instances de règlement, elles ne livrent guère d'informations sur la diversité des formes de régulation, dont on connaît la fréquence dans le domaine qui nous intéresse. Il est par ailleurs impossible d'inférer à partir de tableaux statistiques rendant compte de l'activité d'une institution, des enseignements sur les divers paramètres qui concourent à la définition du profil des affaires traitées ; tel n'est pas leur objectif.

1) En un mot, il conviendrait que ces organismes expliquent, au moins lorsqu'ils sont sollicités en ce sens, comment ils "construisent" leurs données, au lieu d'accréditer l'idée de leur naturalité. Les apports des recherches très intéressantes menées par des chercheurs tels que A Desrosières (par exemple sur la détermination sociale de la constitution des nomenclatures socio-professionnelles) ne semblent pas actuellement intégrés à l'activité de production de la statistique elle-même. En effet, la statistique, comme le droit, est constitutive de normalités économiques. Dans le domaine des loyers qui nous intéresse ici, la législation mobilise d'ailleurs, selon des modalités précises, une statistique particulière, afin de lui faire produire des effets de droit.

2) Le maintien de la pondération du loyer à son niveau actuel suscite la perplexité face aux conclusions de certaines études récentes qui montrent que les dépenses d'habitation pèsent désormais plus lourd que celles d'alimentation dans le budget des ménages grevant plus d'un quart de ce budget. Cf. M. MOUTARDIER, "L'évolution du budget des ménages", *Economie et Statistique*, n° 207, février 1988, p. 41.

A l'opposé nous ne pouvions envisager la description ethnographique d'un nombre réduit d'affaires. Outre que nous disposions déjà d'études sur les interactions de conciliation en matière locative (1), une telle entreprise s'appuie sur une connaissance préalable du champ duquel on prélève quelques exemplaires typiques ; or c'est précisément cette connaissance dont nous nous sommes donnés pour tâche de construire les bases.

Nous avons donc retenu le principe d'une étude sur dossiers afin d'y recueillir les informations nécessaires à la caractérisation des procédures suivies et à la définition des positions respectives des parties. C'est sur le fondement de ces descriptions que s'établiront

- d'une part la comparaison entre les deux circuits de règlement, commissions de conciliation et tribunaux d'instance.

- d'autre part l'appréciation des mécanismes de liaison entre procédures extrajudiciaire et judiciaire.

Cette question de l'articulation entre circuit administratif et circuit judiciaire fait rarement l'objet d'enquêtes de terrain (2). L'approche en est soit théorique, par l'analyse des modes de liaisons prévus par les dispositions légales, soit statistique, par une confrontation entre les effectifs de sortie et d'entrée des deux institutions placées dans une linéarité temporelle. Mais le suivi des affaires ne s'appuie ni dans un cas ni dans l'autre sur une connaissance du profil des dossiers qui permette de caractériser à la fois les abandons et les parcours complets de procédure.

Le recueil d'informations relatives au transfert des dossiers en cas d'échec de la phase transactionnelle est un apport central de notre travail d'enquête. Et cet objectif d'analyse longitudinale du système de régulation mis en place par la loi de 1986 préside à la constitution de notre corpus de données: les dossiers judiciaires sont un sous ensemble des dossiers observés devant la commission de conciliation; ce sous ensemble est défini en compréhension par la conjonction de deux propriétés: l'absence d'accord entre les parties à l'issue de la phase transactionnelle devant la CDC de Paris, et le placement d'une

1) C. BEROUJON, *Les termes et les enjeux de l'alternative entre règlement judiciaire et extrajudiciaire des conflits privés*, rapport ronéo, C.N.R.S., 1985.

2) cf. en matière locative n'existent à notre connaissance que les études de C.Béroujon sur la loi de 1982 (citée dans la note précédente), et sur les expulsions de locataires à laquelle nous avons participé.

assignation au greffe d'un des vingt tribunaux d'instance parisiens postérieurement à la saisine de la commission (1).

L'analyse des dossiers s'est effectuée à l'aide d'une grille de relevés dont la structure est identique pour les CDC et les TI, sous réserve de quelques adaptations de détail rendues nécessaires par la spécificité de chaque cadre procédural (cf. un exemplaire de chaque grille en annexe n° II).

Les rubriques ont été dans l'ensemble bien alimentées. Seule l'information concernant les caractéristiques physiques du logement s'est avérée irrégulièrement disponible, ces éléments font bien souvent l'objet d'une "instruction" orale en cours de procédure, sans toujours être reportés dans les dossiers.

Le codage des données -y compris factuelles- intègre les règles juridiques applicables en matière de fixation de loyer, qu'il s'agisse de règles de procédure (attention portée à la forme des actes, aux dates ou délais, etc ...) ou de règles de fond (attention portée au statut juridique des logements, aux pourcentages des hausses qui déterminent des modalités d'échelonnement, etc ...). Les données factuelles (caractéristiques physiques du logement) sont soumises au même type d'exploitation, elles ne sont nullement destinées à donner une représentation de la situation économiques du parc locatif ni même de la situation sociale des parties. C'est leur portée juridique qui est évaluée à travers l'opération de codage. Elles doivent notamment permettre d'apprécier la validité des références produites par les parties.

Les catégories statistiques établies tant par le Ministère de l'Équipement pour mesurer l'activité des commissions départementales de conciliation que par le Ministère de la Justice, pour mesurer l'activité des tribunaux recourent également, quoique très grossièrement, des catégories juridiques (2). Nous disposons ainsi d'un

1) et non pas après la date de l'examen définitif par la commission. Le tribunal d'instance devant être saisi impérativement avant la date d'expiration du bail, nombre de demandeurs à l'instance n'ont pas attendu l'examen du dossier par la CDC (dont la durée de traitement excède souvent les deux mois) pour délivrer et faire enregistrer leur assignation.

2) Lorsqu'il s'agit d'enregistrer des demandes les découpages statistiques sont plutôt déterminés par le droit substantiel. Lorsqu'il s'agit de comptabiliser des actes de clôture, ils le sont plutôt par le droit procédural.

ensemble de références pour situer les lieux d'observation retenus pour notre étude sur dossiers (cohorte d'affaires depuis leur première inscription en commission jusqu'à leur issue éventuelle devant le tribunal).

Ces données ont ensuite été saisies et traitées sur ordinateur. Mais le nombre de dossiers étant différent aux deux phases d'observation retenues, nous avons adopté un protocole de traitement approprié à chacune d'elles. C'est ainsi que l'abondance des données recueillies devant la CDC a exigé d'une part de nous adjoindre pour les relevés le concours d'un étudiant en maîtrise de droit, Mr. T.Loussaief, et d'autre part d'en confier le traitement au centre de calcul du CISM de l'Université Claude Bernard-Lyon I. Pour les dossiers judiciaires nous avons effectué nous-mêmes ces diverses opérations.

La présentation des résultats de nos enquêtes est organisée à partir des conclusions tirées de l'analyse juridique des dispositions légales. Nous aurions pu livrer l'intégralité des données quantitatives affectées à chacune des rubriques que comportent les grilles de relevés ; un tel exposé, fastidieux pour le lecteur, risquait de diluer l'objet d'étude dans une succession de développements fragmentaires, danger d'autant plus réel que l'hétérogénéité des données collectées était susceptible de nourrir des questionnements procédant de centres d'intérêts très diversifiés (sociaux, économiques, procéduraux ...). C'est pourquoi nous avons préféré une présentation sélective mais ordonnée qui confère au matériel rassemblé le statut d'instrument de validation des hypothèses formulées lors de l'approche théorique (1). Le fil directeur de cette présentation est constitué par la question du mode d'articulation entre les procédures administrative et judiciaire.

Ainsi notre exposé sera construit en trois étapes : nous développons tout d'abord les données relatives à la phase administrative de conciliation, en distinguant les pratiques contractuelles et procédurales des parties du mode de régulation effectué par la commission de conciliation; puis nous retraçons les modalités du transfert des dossiers vers le règlement judiciaire, en mesurant les effets de la procédure suivie antérieurement sur l'élaboration d'une matière litigieuse par les parties et sur la résolution du litige par les

1) Cf. la première partie du rapport précité de Mme Béroujon.

magistrats; nous présentons enfin les caractéristiques de la procédure de règlement observée devant les tribunaux, en insistant sur l'interprétation par les juges des rationalités normatives contenues dans la règle juridique.

IERE PARTIE : LA PHASE ADMINISTRATIVE DE REGULATION DES CONFLITS

Avant d'aborder l'analyse des dossiers, nous présentons brièvement notre corpus de données devant la CDC de Paris.

Nous avons dû amender notre projet initial qui était, comme nous l'avons indiqué dans la présentation de l'étude, de retenir la totalité des dossiers portés en commission durant les mois de février 1988 et février 1989. L'application de ce critère nous aurait conduite à analyser 2426 dossiers (687 pour 1988 et 1739 pour 1989), ce qui représentait un investissement très lourd par rapport aux moyens dont nous disposions et surtout d'un intérêt limité puisque la teneur des textes organisant la procédure laissait présager une uniformité des demandes.

C'est pourquoi nous avons opté pour un échantillonnage des saisines enregistrées sur ces deux mois en prélevant aléatoirement un dossier sur deux. Nous avons ainsi sélectionné 1140 dossiers: 327 en février 1988 et 813 en février 1989. Le tableau N°1 situe notre corpus de données parmi l'activité annuelle de la CDC; nous y avons également fait figurer l'année 1990 (hors notre corpus) pour donner une idée de l'effet du décret de blocage pris en août 1989 sur l'activité de la commission.

On le voit le mois de février 1989 a été particulièrement chargé; c'est durant ce mois qu'a été enregistré le plus grand nombre de saisines cette année là. Un tel afflux, que nous avons prévu et qui nous avait fait précisément retenir cette date, est dû aux nombreux renouvellements de baux arrivant à échéance au 23 juin 1989 selon les termes de l'article 51 de la loi du 23 décembre 1986 (1).

1) Cet article dispose que les contrats en cours non mis en conformité avec la loi de 1982 sont réputés avoir été renouvelés par périodes de 3 années à compter du 24 juin 1983 lorsqu'il s'agit de baux à durée indéterminée.

Tableau N°1

**Nombre des demandes
portées devant la CDC de Paris
en matière de renouvellement de bail ⁽¹⁾**

	SAISINES ANNUELLES	SAISINES DE FEVRIER		ECHANTILLON ENQUETE
		Effectif	% annuel	
1988	8454	687	8,13%	327
1989	9699	1739	17,9%	813
1990	1904			

Cette première donnée est déjà un indice de la célérité avec laquelle les bailleurs qui n'avaient pas mis leur baux en conformité avec les dispositions de la loi du 22 juin 1982 ont en revanche appliqué la procédure de réévaluation du montant du loyer ouverte par la loi de 1986. L'analyse de la forme et du contenu des notifications adressées par les bailleurs à leurs locataires va nous fournir de nombreux autres exemples d'une telle attitude.

1) A partir du deuxième semestre 1989 la CDC a été également saisie de demandes relatives au prix du loyer proposé dans le cadre de nouvelles locations, cela au titre de l'article 17 b de la loi du 6 juillet 1989.

CHAPITRE 1 : LES PRATIQUES CONTENTIEUSES DES PARTIES

Nous entendons le terme "pratiques contentieuses" dans une acception assez large qui recouvre aussi bien les pratiques contractuelles précontentieuses, marquées par une série d'actes figurant dans les dossiers analysés, que la formulation de demandes de fixation du loyer devant les institutions ou la participation à la procédure.

Comme le laissait présager la teneur des textes organisateurs de la procédure de fixation du loyer l'analyse des pratiques contentieuses des parties est en fait quasiment réductible à une analyse des pratiques contentieuses des bailleurs. Deux caractéristiques majeures permettent de qualifier la procédure: sa systémativité d'une part, son unilatéralité, de l'autre. Nous développons ces deux points.

1. La systémativité du recours au dispositif de l'article 21

Les bailleurs ont fait un usage systématique des dispositions de l'article 21 de la loi de 1986, comme en attestent tant la forme prise par les actes de notification au locataire ou de saisine de la commission que l'absence d'adéquation des mesures d'augmentation aux conditions légales.

1.1. La forme des actes

Les données de l'enquête mettent à mal le mythe du bail unissant deux individus dans une relation contractuelle personnalisée. Cette relation est massivement soumise à la médiation des administrateurs de biens ainsi que l'illustre le tableau ci-dessous.

Tableau N° 2

Répartition des saisines de la CDC par type de bailleur

	EFFECTIF	POURCENTAGE
Bailleur institutionnel**	160	15%
Bailleur institutionnel + Admn. biens	267	25%
Particulier + Admn. biens	508	48%
Particulier	124	12%
TOTAL DOSSIERS	1059*	

* 81 dossiers n'ont pu être affectés à l'une de ces catégories.

** Nous regroupons sous le terme de "bailleurs institutionnels" l'ensemble des bailleurs constitués en personnes morales.

Dans notre corpus la part des particuliers gérant eux-mêmes leur bien est nettement inférieure à celle qui est avancée par l'OLAP (29%) dans son étude sur l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne (¹). Cette sous-représentation pourrait être interprétée comme le signe du rôle prépondérant des professionnels de la gestion dans la mise en oeuvre de la procédure de réévaluation des loyers ouverte par la loi de 1986, indice que confirmerait dans nos données le pourcentage élevé de logements gérés par des administrateurs de biens (775 dossiers sur 1059 soit 73%).

1) Dossier N°2, janvier 1990, p.11.

Les professionnels de la gestion sont un facteur d'uniformisation de la relation bailleurs-locataires d'autant plus influent qu'ils ont la charge d'un parc immobilier important.

Cette concentration d'affaires entre les mains de quelques professionnels n'est pas très nette dans notre corpus: 17 administrateurs seulement, sur un total de 291, introduisent au moins dix dossiers chacun, ce qui représente un tiers des dossiers portés devant la CDC de Paris par cette catégorie de demandeurs. Non négligeable, cette proportion de dix demandes émanant de bailleurs identiques aurait été supérieure. Comme le même phénomène de concentration se retrouve chez les bailleurs institutionnels, le poids de certains administrateurs de biens s'avère finalement assez important.

S'il n'est pas étonnant de relever l'uniformité des actes délivrés par un même administrateur, ou un même bailleur institutionnel, cédant à des impératifs de gestion, il l'est davantage de constater que la diversité de la profession ne s'accompagne aucunement de pratiques diversifiées dans la forme des notifications ou des saisines.

Pour les notifications, l'usage de la lettre recommandée avec avis de réception est largement majoritaire (90% des dossiers). L'acte d'huissier, également prévu par la loi comme forme possible de la notification, n'a été choisi que dans 5% des cas (39 dossiers), les 5% de notifications restants ayant fait l'objet d'une double transmission par la poste et par huissier.

Le libellé des notifications est très homogène. L'acte se présente comme simple effet mécanique d'un changement de législation (¹). La date et l'intitulé de la nouvelle loi -ce dernier reproduit avec complaisance dans son intégralité parce qu'il fournit à soi seul une légitimité à la démarche entreprise (²)- servent de préambule à la

1) Cette entrée en matière a pour but d'accréditer le caractère incontournable de la loi et de faire abstraction de l'acte de volonté unilatéral qu'implique sa mise en œuvre.

2) 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 est le titre officiel de la loi Méhaignerie.

formulation de la demande chiffrée. Les conditions de reproduction des articles 21 ou 25 et 28 à 33 sont généralement respectées (¹).

Le cadre procédural choisi par le bailleur ne coïncide pas toujours avec la situation contractuelle du locataire. On note que plusieurs notifications sont délivrées par référence à l'article 21 alors que le bail est régi par la loi du 1er septembre 1948 (²).

Les formules-types les plus redondantes sont également les plus neutres :

"Votre bail expire le Nous vous proposons son renouvellement moyennant un loyer de Ce loyer est fixé par référence aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage" ou encore "Nous vous proposons le renouvellement de votre contrat pour la date du au prix de Vous comprendrez que cette augmentation est essentiellement due au fait que votre loyer actuel est sous évalué".

Les formules-types de contenu tendancieux sont peu utilisées. Elles sont parfois le produit d'un recours aux services de l'huissier, telle cette formule reproduite en pleine illégalité dans un acte intitulé "sommation d'avoir à faire reconnaître un accord ou un refus" et ainsi libellée : "Lui signifiant en tant que de besoin qu'à défaut d'accord entre les parties, à défaut de saisine du juge dans les six mois qui suivent cette proposition, il (le locataire) sera tenu de quitter le logement dans les 12 mois qui suivent cette même proposition".

L'analyse de la date des notifications montre qu'elles ont été établies en séries par les administrateurs de biens qui se sont immédiatement saisis de la possibilité offerte par la loi de 1986.

1) Cette condition n'a pas pu être vérifiée lorsque la reproduction obligatoire des dispositions légales est simplement annoncée dans la lettre qui figure au dossier. Mais on enregistre deux cas de rejet par la CDC sur le motif du non respect de cette condition formelle.

2) Nous avons dénombré 6 notifications rejetées par la CDC sur ce motif, et une douzaine d'avis de non conciliation qui évoquent la nullité de la notification sur ce point et s'en remettent "à l'appréciation souveraine du tribunal". Mais il est probable que le phénomène de subsumption de l'article 31 par l'article 21 est plus fréquent que ne le laissent penser ces effectifs. Il n'est pas toujours facile, en effet, de déceler dans les clauses du contrat si le logement est ou non régi par les dispositions de la loi de 1948.

Cette pratique est parfois tout à fait légitime, simple conséquence d'une application tardive de la loi du 22 juin 1982, qui le fut moins. De nombreux administrateurs de biens ont attendu les années 1983 ou 1984 pour mettre les baux en cours en conformité avec ce texte, mais ils l'ont alors fait en attribuant un effet rétroactif (remontant le plus souvent au 1/7/1982) aux baux ainsi renouvelés.

De nombreuses notifications délivrées en décembre 1987 pour des augmentations de loyer devant s'appliquer au 1^{er} juillet 1988 ressortent d'une telle pratique ⁽¹⁾. Les locataires qui ont signé ces baux ne sont plus fondés aujourd'hui à invoquer le caractère prématuré du renouvellement qui leur est proposé en application de la loi de 1986. Le procédé d'antidatage des baux mis tardivement en conformité avec la loi de 1982 se révèle donc aujourd'hui "payant" pour les bailleurs.

Un autre type de pratiques est moins légitime. Certains bailleurs ont, en effet, fixé arbitrairement la date d'échéance des anciens baux non mis en conformité avec la loi de 1982 au 23 juin 1988 ⁽²⁾ et ont également proposé des augmentations de loyer à effet au 1^{er} juillet 1988. Ils se sont vu signifier un rejet de leurs dossiers par le secrétariat de la CDC pour nullité de la notification ou saisine prématurée ⁽³⁾ mais il est à craindre que de nombreux accords privés soient intervenus sur ce type de propositions.

La pratique des notifications en série est particulièrement facile à mettre en évidence pour les administrateurs de biens qui alimentent fortement notre fichier; la confrontation des dates d'envois des notifications montre que des lettres recommandées

1) Il s'agit généralement d'anciens baux à durée indéterminée ou conclus pour une durée de 1 an renouvelable par tacite reconduction.

2) Au mépris de l'article 51 de la loi de 1986 qui dispose que "les contrats de location en cours qui n'ont pas été mis en conformité avec les dispositions de la loi n° 82-256 du 22 juin précitée, contrairement aux dispositions du 3^{ème} alinéa de l'article 71 de cette loi sont réputés avoir été renouvelés dans les conditions de cet article par périodes de 3 années à compter de leur date d'expiration contractuelle lorsqu'il s'agit de contrats de location à durée déterminée et par périodes de trois années à compter du 24 juin 1983 lorsqu'il s'agit de contrats de location à durée indéterminée conclus avant cette date".

3) 67 rejets prononcés sur ce motif par la commission de conciliation. Une confrontation systématique entre date de saisine de la CDC et date d'expiration (conventionnelle ou légale) du bail montrerait que pour nombre de dossiers la date de saisine précède de plus d'un an la date d'échéance du contrat.

avec demandes d'avis de réception ont été expédiées par dizaines à des dates uniques par ces administrateurs.

De même, un argument récurrent des administrateurs de biens en séance de conciliation consiste à invoquer le nombre très important des accords déjà obtenus dans un même ensemble immobilier afin de souligner le caractère "raisonnable" de la proposition contestée.

Les actes de saisine de la CDC présentent les mêmes caractéristiques que les notifications de propositions. Elles sont effectuées dans la forme légale requise ⁽¹⁾ empruntent la voie de documents-types et sont effectuées à des dates-clefs qui correspondent aux tous premiers jours du délai légal de saisine ⁽²⁾.

1.2. Les augmentations de loyers

Malgré l'intitulé de ce paragraphe notre perspective n'est pas statistique; nous nous intéressons aux montants d'augmentations notifiées, et aux éléments fournis pour les justifier, comme indicateurs du fonctionnement de la règle juridique qui est censée encadrer ces hausses dès le stade des pratiques contractuelles.

Notre recherche montre que la situation du marché locatif est largement dépendante de l'image que souhaitent en donner les bailleurs. Le niveau des loyers de l'environnement que la loi de 1986, puis celle de 1989, désignent comme élément descriptif essentiel de la situation de marché se révèle ainsi une réalité fluctuante. Elle varie avec l'identité du bailleur et évolue également dans le temps, lorsque se renforcent les exigences légales relatives à sa justification ⁽³⁾.

1) Si l'on excepte quelques cas de saisines groupées, c'est-à-dire par lesquelles un même bailleur transmet plusieurs dossiers concernant des locataires différents dans un même envoi recommandé et qui sont rejetés par le secrétariat de la CDC.

2) Plus d'un quart des saisines interviennent entre le 110^{ème} et le 130^{ème} jour précédant l'expiration légale ou conventionnelle du bail c'est-à-dire dès l'ouverture du délai légal voire quelques jours avant.

³) C'est ce que révèlent les données de notre enquête sur Paris aussi bien que celles de l'enquête lyonnaise; c'est pourquoi nous émettons quelques réserves sur un certain nombre d'allégations, couramment formulées mais rarement démontrées, sur la spécificité du marché locatif parisien.

1.2.1. La diversité des pourcentages d'augmentation demandée.

Les demandes d'augmentations formulées par les bailleurs présentent une caractéristique majeure: leur extrême variété.

Le pourcentage moyen d'augmentation (loyer proposé-loyer au moment de la notification / loyer au moment de la notification X 100) s'élève à 68,4% pour 1065 dossiers (¹). Le loyer moyen avant renouvellement est de 2.990 francs et le loyer moyen figurant dans les notifications est de 5009 francs. Mais ces valeurs moyennes n'ont pas grande signification car chacune d'elles recouvrent un éventail très ouvert de valeurs. C'est ainsi que la proposition d'augmentation la plus forte s'élève à 641% alors que la plus faible n'est que de 1% (²).

De plus la valeur médiane des hausses proposées ne se situe qu'à 49%. Cette dernière valeur divise l'ensemble des données en deux parties d'effectif égal; une différence importante avec la moyenne indique comme c'est le cas ici qu'un nombre non négligeable de valeurs extrêmes ont pesé sur le calcul de la valeur moyenne. Cet écart permet en outre de préciser si ces valeurs extrêmes se situent dans la zone supérieure ou inférieure de la distribution: dans nos données quelques demandes particulièrement élevées ont "tiré" l'ensemble des augmentations vers un montant largement supérieur à 50%, alors que ce taux d'augmentation est celui autour duquel se répartit la majorité des dossiers (³).

¹) Cet effectif est inférieur de 75 unités à celui des dossiers que nous avons dépouillés. En effet la variable "loyer actuel", et dans une moindre mesure la variable "loyer notifié", ne sont pas toujours renseignées de manière exhaustive (c'est notamment le cas lorsque la procédure devant la commission n'est pas menée jusqu'à son terme) ; le croisement de ces deux variables provoque alors une déperdition d'informations.

²) Pour les montants de loyer avant renouvellement, ces valeurs extrêmes sont respectivement de 23.729 francs et de 333 francs; et de 54.166 francs et 566 francs pour les loyers notifiés.

³) L'écart interquartile, qui regroupe la moitié des effectifs de la distribution, est en effet à 54% d'augmentation et le taux de hausse le plus fréquent, ou "mode", est de 30%.

Un dernier chiffre donne la mesure de la diversité des hausses proposées, celui des taux d'augmentation relevés dans les deux franges extrêmes de la distribution: un quart des notifications contiennent une proposition comprise entre 1 et 28% d'augmentation, un autre quart des augmentations s'échelonnant entre 82% et 641%. L'éventail des hausses est donc particulièrement ouvert vers le "haut": des écarts très importants (560 points) séparent les demandes d'augmentation les plus fortes.

Si des pratiques rationnelles sous-tendent ces demandes, alors les hausses les plus fortes devraient s'appliquer aux loyers les plus bas. L'analyse de nos données ne nous permet pas de conclure en ce sens.

1.2.2. Les demandes d'augmentation n'obéissent pas à une logique d'harmonisation des loyers.

** Les pourcentages de hausse ne dépendent pas du montant du loyer initial. C'est ce qui ressort de la lecture du tableau n° 3; il indique à quel montant de loyer avant renouvellement s'appliquent les différentes tranches d'augmentations notifiées.*

On y constate certes que la hausse la plus forte (>200%) porte sur une des moyennes les plus basses de loyer (2 492F). Mais la faiblesse des effectifs de cette tranche d'augmentation (4,6%) empêche de conclure à un rééquilibrage efficace des prix pratiqués.

Tableau N° 3

Répartition des dossiers de CDC en fonction du pourcentage d'augmentation et du loyer de base

Pourcentage d'augmentation	Moyenne du loyer mensuel visé par l'augmentation	Nombre de dossiers	
		Effectif	Pourcentage
(0-10%)	2 985	53	4,9
(10-20%)	2 947	82	7,7
(20-30%)	2 440	196	18,4
(30-40%)	3 257	114	10,7
(40-50%)	2 635	106	9,9
(50-60%)	3 035	100	9,3
(60-80%)	3 378	140	13,1
(80-100%)	3 603	70	6,5
(100-125%)	3 567	74	6,9
(125-200%)	2 964	79	7,4
>200%	2 492	50	4,6
TOTAL	2 989	1064	

La tendance vers un nivellement des prix paraît d'autant plus contrecarrée que la tranche la plus basse de loyer en vigueur (2440F) subit un pourcentage de hausse plutôt modéré (20-30%), alors qu'il s'agit de la tranche la plus fournie (18,4% des effectifs) du tableau. L'augmentation si elle est effective n'aura donc pas pour effet de réduire l'écart à une valeur "moyenne" supérieure de loyer.

De la même façon, les hausses les plus faibles (augmentation inférieure à 10% et à 20%) affectent des loyers d'un montant moyen peu élevé (ils n'atteignent pas les 3 000 F. de moyenne). En revanche un taux supérieur de hausse (30 à 40%) vise une moyenne de loyer sensiblement plus forte. Cette tendance se confirme pour des augmentations encore plus conséquentes : les pourcentages de 50% à 125% d'augmentation s'appliquent à des loyers dont la moyenne est supérieure à 3.000 francs (de 3 035F à 3 603F). Tout se passe comme si les loyers les plus élevés allaient subir les réévaluations les plus importantes.

Ces résultats ne sont pas compatibles avec l'hypothèse que les augmentations demandées auraient pour objectif de réduire les disparités existant dans la hiérarchie des loyers. Une analyse plus fine, portant sur des catégories de logements comparables, conforte cette première conclusion.

** Les pourcentages de hausse ne dépendent pas de la sous-évaluation des loyers lors du renouvellement du bail.*

Une logique de l'harmonisation des loyers serait à l'oeuvre s'il était constaté que les différences relevées dans les propositions de hausse avaient pour effet de réduire l'écart entre les montants pratiqués pour des mêmes catégories de logement. Nous avons donc multiplié les tris croisés entre les variables caractérisant le profil des appartements: la taille, la localisation dans Paris et la durée d'occupation (1).

1) Cf. les études effectuées par l'OLAP "L'évolution des loyers dans le parc locatif privé de l'agglomération parisienne" (le dossier n° 2 paru en janvier 1990 est relatif à l'année 1988, et le dossier n° 3 paru en février 1991 concerne l'année 1989), où sont notamment analysés les effets de ces trois paramètres, ainsi que leurs croisements, sur les loyers soumis à renouvellements et sur les propositions de hausse.

Or la comparaison des augmentations demandées à **l'intérieur** de chacune des catégories ainsi définies - comparaisons dont nous ne pouvons exposer ici le détail - montrent l'existence d'écarts tout aussi importants que sur l'ensemble de la base. Nous n'avons constaté *aucun resserrement des prix pour des appartements similaires*, et les distributions des moyennes de loyers mensuels avant et après notification continuent à être dispersées quelles que soient les caractéristiques des logements (1). Ainsi la mise en oeuvre de la procédure de réévaluation n'atténuerait guère la diversité antérieure des situations locatives.

Nous allons illustrer ces observations en nous attardant sur le critère de **l'ancienneté du bail**. Cette dernière variable est la plus intéressante parce qu'elle renvoie directement à l'objectif de rationalité posé par la loi du 23 décembre 1986: l'article 21 vise selon ses rédacteurs à rétablir un équilibre entre les loyers pratiqués en alignant les montants les plus bas sur les valeurs "courantes" observées pour des logements comparables. Or l'une des raisons la plus souvent avancée pour établir la sous évaluation de certains loyers est précisément la longévité du bail. Les baux les plus anciens devraient donc être les plus concernés par une politique de rattrapage et présenter les augmentations les plus fortes.

La comparaison des taux moyens d'augmentation selon la durée du bail (cf. le tableau N° 4) ne confirme pas l'application systématique d'une telle logique de remise à niveau.

1) Les études précitées de l'OLAP concluent également que "l'absence d'uniformisation des loyers s'observe sur des fractions homogènes du parc" locatif parisien. cf Dossier N°3, p. 23-25).

Tableau N° 4

**CDC: Pourcentage d'augmentation proposée
selon l'ancienneté du bail**

Ancienneté du bail	Pourcentage d'augmentation	Effectif
3 ans	47,3	110
4-6 ans	63,7	239
7-9 ans	54,1	185
10-12 ans	62,5	182
>12 ans	86,3	245
TOTAL	65,3	961

On observe que globalement l'augmentation est d'autant plus forte que l'ancienneté du bail est élevée. Mais la génération des baux issus de la loi Quilliot, d'une durée comprise entre 4 et 6 ans, constitue une exception notable dans cette répartition: ces baux relativement récents et qui concentrent un quart des dossiers ont une moyenne d'augmentation plus élevée que celle de baux nettement plus anciens.

Afin de mieux situer les pratiques d'augmentations relatives aux baux les plus anciens, nous avons isolé les demandes concernant les baux à durée indéterminée. Il s'agit en effet de baux antérieurs à la loi Quilliot et non mis en conformité avec cette loi; leur ancienneté est par conséquent supérieure à six années. Leur date d'échéance étant fixée au 23 juin 1989, les difficultés relatives à leur renouvellement ont fait l'objet de nombreuses saisines de la CDC en février 1989: ils représentent 34,8% de notre échantillon de saisines sur ce mois. Pour ces raisons, nous avons eu recours à ce sous-fichier des baux à échéance légale comme rassemblant les baux les plus anciens (1), parallèlement à la stricte mention de la durée du bail. Et nous l'avons comparé à celui de 1988 pour étudier l'impact de l'ancienneté du bail sur les propositions d'augmentation. Cette comparaison est d'autre part légitimée par le fait que ces deux ensembles ont

1) Cette assimilation est justifiée par le taux de rotation des locataires à Paris puisque 30% seulement d'entre eux occupent leurs logements depuis 6 ans (donnée fournie par l'OLAP dans son premier dossier *Les loyers du parc locatif privé à Paris et en proche banlieue*, novembre 1988).

sensiblement les mêmes effectifs: 323 dossiers en 1988 et 283 baux à durée indéterminée en 1989.

** Les baux les plus anciens ne connaissent pas systématiquement les augmentations les plus fortes.* On aurait pu s'attendre à ce que les taux de hausses proposés par les bailleurs soient plus élevés pour les baux à durée indéterminée. Or le pourcentage moyen d'augmentation demandé dans ces dossiers s'élève à 65,2%; il est bien inférieur à celui des saisines de 1988: 81,7%.

Une analyse plus fine de la répartition des dossiers par tranche d'augmentation montre que cette différence provient (cf. tableau N° 5).

1) d'une forte concentration (plus du quart des dossiers) dans une tranche relativement basse d'augmentation (20-30%) pour ces baux anciens; en 1988 cette même tranche compte plus de deux fois moins de dossiers,

2) d'une plus faible concentration des baux à durée indéterminée dans les tranches supérieures (au delà de 80% d'augmentation): à peine un quart (24,9%) des dossiers contre plus du tiers (36,3%) pour la population des dossiers de 1988,

3) d'un parallélisme global de ces deux ensembles dans les tranches médianes (30 à 80%) ; leurs effectifs y sont pratiquement équivalents : 41,5% pour les baux à échéance légale, 42,5% pour les baux échus en 1988.

Cette répartition traduit un déplacement d'ensemble des tranches les plus hautes du tableau vers les tranches les plus basses quand augmente la durée de la relation contractuelle. Un net ralentissement des réévaluations affecte une catégorie de locataires qui semblait pourtant devoir être particulièrement visée par le dispositif de rattrapage prévu par l'article 21.

Tableau N° 5

**CDC: Comparaison des augmentations de loyers
dans les baux à échéance légale et
dans les baux à échéance conventionnelle**

Tranches d'augmentation	Baux à échéance au 23.06.89		Saisines de Février 1988	
	Effectif	%	Effectif	%
(0-10%)	6	2,1%	13	4,2%
(10-20%)	11	3,9%	21	6,9%
(20-30%)	75	27,1%	37	12,1%
(30-40%)	19	6,8%	44	14,4%
(40-50%)	20	7,2%	35	11,4%
(50-60%)	29	10,5%	19	6,2%
(60-80%)	47	17%	32	10,5%
(80-100%)	24	8,7%	23	7,5%
(100-125%)	18	6,5%	33	10,8%
(125-200%)	20	7,2%	25	8,2%
>200%	7	2,5%	24	7,8%
TOTAL	276		306	
Moyenne d'augmentation	65,2		81,2	

La variable "ancienneté du locataire" n'a donc pas l'incidence directe qu'on pouvait logiquement lui imputer. L'importance des écarts relevés entre les propositions d'augmentation d'une année à l'autre suggère que la longévité du bail n'est pas seule en cause: elle se combine à une diminution générale dans le temps des taux de hausse demandée.

La prise en compte de la date effective d'établissement des baux confirme cette hypothèse: les pourcentages moyens d'augmentation proposée sont toujours nettement supérieurs en 1988 quelle que soit l'ancienneté d'occupation du logement, cf. tableau n° 6.

Tableau n° 6

**CDC: Pourcentage moyen d'augmentation et ancienneté d'occupation
dans les baux à échéance légale et
dans les baux à échéance conventionnelle**

Tranches d'ancienneté	Baux à échéance au 23/06/89		Saisines de février 1988	
	Effectif	% augment.	Effectif	% augment.
≤3 ans			62	54,5%
>3-6ans<			110	71,6%
>6-9ans<	53	49,7%	53	63,9%
>9-12ans<	65	56,2%	38	82,6%
>12 ans	134	70,1%	23	176,8% *
TOTAL	262		286	
Moyenne		63,2%		76,4%

* L'effectif de cette tranche étant peu élevé, ce pourcentage est à interpréter comme l'indice d'un ordre de grandeur.

Les données sont dans ce tableau N° 6 réparties sur un moins grand nombre de catégories que dans le tableau précédent; ce découpage plus massif fait ressortir que **globalement** l'augmentation du loyer est plus forte sur les baux plus anciens, et ce dans les deux ensembles de dossiers. Il met d'autre part en évidence que les hausses enregistrées en 1988 sont

Puisque l'ancienneté du bail ne suffit pas à expliquer la diversité des montants d'augmentation enregistrés (1), nous avons fait intervenir une variable relative à la personne même des demandeurs: la personnalité juridique des bailleurs, que nous définissons par le type de propriété et le mode de gestion.

1.2.3. Les demandes d'augmentation varient avec la personnalité juridique du bailleur.

Le tableau N° 7 montre que les différents types de bailleurs pratiquent des taux d'augmentation très divers, et que l'action de chacun d'eux varie dans le temps. Ainsi les bailleurs institutionnels s'opposent aux particuliers: ils ont notifié les moyennes d'augmentation les plus élevées en 1988. Mais ils ont considérablement réduit leurs prétentions pour les baux à durée indéterminée (cf. tableau N° 7).

1) La dernière étude effectuée par l'OLAP fait un constat similaire: "Après comme avant, les loyers des locataires les plus anciens sont les plus bas". L'explication fournie est celle de l'extrême disparité des loyers à l'expiration du bail. cf. "L'évolution des loyers en 1989", op.cit., p.29.

Tableau N° 7

**CDC: Pourcentage moyen d'augmentation et type de bailleur
dans les baux à échéance légale et
dans les baux à échéance conventionnelle**

	Baux à échéance au 23.06.89			Saisines de février 1988		
	Effectif	%	% moyen de hausse	Effectif	%	% moyen de hausse
Bailleur institutionnel	68	24,7	36,2	29	9,6	102,6
Bailleur institutionnel + Régie	78	28,3	72,1	66	21,8	91,4
Particulier + Régie	97	35,2	78,7	181	59,7	77,7
Particulier	32	11,6	66,6	27	8,9	83,3
TOTAL	275	100		303	100	

A l'image des bailleurs institutionnels, les particuliers gérant seuls leurs biens (1) ont eu des propositions de hausse plus offensives en 1988 que celles qu'ils ont adressées aux locataires anciennement dans les lieux (2). La réduction des hausses pratiquées pour ces baux anciens n'admet qu'une seule exception: celle des

1) Cette catégorie de bailleurs est faiblement représentée dans notre corpus ; ce phénomène est bien mis en évidence dans les travaux de l'OLAP qui en conclut que le recours à l'article 21 est marginal chez les propriétaires gérant directement (cf. "L'évolution des loyers en 1988, op. cit. p. 34 et 39).

2) Ce décalage confirmerait l'hypothèse de l'OLAP selon laquelle les renouvellements affichés par ces bailleurs en 1988 "paraissent plutôt correspondre à la fraction du parc en gestion directe de bon standing et géographiquement bien situés".

administrateurs de biens assurant la gestion d'immeubles appartenant à des particuliers. Ils sont les seuls demandeurs à proposer des augmentations dont la moyenne est plus forte pour les baux à expiration légale (1). Mais l'écart avec le pourcentage moyen demandé en 1988 est minime; aussi plutôt que de conclure à la manifestation chez cette catégorie de demandeurs d'une volonté de réévaluer les loyers les plus faibles, nous noterons que les gestionnaires agissant pour le compte de particuliers font à l'inverse des autres demandeurs preuve d'une certaine stabilité dans leur propositions d'augmentation.

L'information la plus saillante de ce tableau N° 7 est donc que le tassement des augmentations moyennes pour les baux à durée indéterminée provient de la baisse des propositions émises par les bailleurs institutionnels, surtout lorsqu'ils assurent eux-mêmes la gestion de leur parc locatif (2). L'effet de leur action modératrice en 1989 est d'autant plus sensible qu'ils assument près du quart des contrats venant à expiration légale; leur poids est beaucoup plus important que l'année précédente puisqu'ils ont actionné moins de 10% des notifications faisant l'objet d'une saisine en février 1988.

Un examen plus poussé de l'identité de ces bailleurs institutionnels fait apparaître une forte concentration de dossiers entre les mains de deux bailleurs seulement qui administrent 68,2% de l'effectif de ce groupe : le premier, appelons le BI-1, gère 25 dossiers, le deuxième, BI-2, 20 dossiers, les 21 dossiers restants sont ventilés entre 12 bailleurs différents (BI-3). Le tableau N° 8 résume l'activité de ces trois groupes de bailleurs; il montre à quel point les deux BI majoritaires sont un facteur de modération pour l'ensemble des bailleurs institutionnels. Ils gèrent tous deux des ensembles immobiliers situés dans le 13^{ème} arrondissement, composés de logements de 3 pièces en moyenne, occupés par des locataires en place depuis 13 ans.

1) L'étude de l'OLAP note également que chez ces bailleurs "la volonté de rattrapage s'exprime fortement" (op. cit. p. 39).

2) Dans son étude sur les renouvellements de 1989, l'OLAP relève que "les bailleurs institutionnels restent relativement modérés dans leurs prétentions." op. cit. p.23.

Tableau N° 8

CDC: Renouvellements proposés par les bailleurs institutionnels

Groupe bailleurs	% augmentation proposée			Loyers avant la notification		
	Moyenne	Minimum	Maximum	Moyenne	Minimum	Maximum
BI-1 N=25	27,8%	17%	30%	1339F	816F	1941F
BI-2 N=19	29,7%	28%	30%	1421F	1047F	1955F
BI-3 N=19	53,7%	9%	154%	1939F	829F	8627F
TOTAL N=63	36,2%			1545F		

Le recul dans les augmentations proposées aux locataires les plus stables, dû pour l'essentiel aux bailleurs institutionnels non assistés dans leur gestion, est-il généralisable à tous les baux en renouvellement ayant fait l'objet d'une saisine de la CDC en février 1989?

1.2.4. Les pourcentages d'augmentation demandée diminuent de 1988 à 1989.

Le pourcentage moyen d'augmentation enregistré sur le reste de notre échantillon de 1989, constitué de 530 baux à expiration contractuelle, est de 61,7%. Ce taux de hausse est encore plus faible que celui observé sur les baux à expiration légale (65,2%). Cette baisse des propositions par rapport aux saisines de 1988 (le taux moyen est sur ces dernières de 81,7%) est donc un phénomène général à toutes les saisines de 1989.

Non seulement elle n'est pas réservée aux seuls baux les plus anciens, mais encore elle s'applique à des moyennes de loyers en vigueur moins élevées que l'année précédente, comme l'indique le tableau n° 9.

Tableau N°9

**CDC: Comparaison des montants de loyer actuels et notifiés
dans des baux à échéance contractuelle
selon l'année de référence**

Baux à échéance contractuelle en:	Loyer avant notification		Loyer notifié		% augmentation	
	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane
1988 N=306	3448	2775	6146	4300	81,7	52,5
1989 N=486	3015	2199	4179	3200	61,7	45

Cette donnée conforte les doutes que nous avons émis quant à la capacité réelle des dispositions de l'article 21 à aligner les loyers les plus sous évalués sur une valeur moyenne, et plus généralement à corriger le déséquilibre existant entre des montants de loyers très disparates.

Le montant moyen des augmentations s'avère relativement stable en 1989 quel que soit le type de bailleur, cf. tableau n° 10 ; l'écart entre les pourcentages extrêmes de hausse diminue de plus de moitié entre 1988 (24,9 points) et 1989 (11,1 points).

Tableau N° 10

**CDC: Comparaison des hausses moyennes notifiées
selon le type de bailleur
dans les baux à échéance contractuelle.**

Type de bailleur	Saisines de Février 1988			Saisines de Février 1989		
	Effecti	%	% moyen de hausse	Effecti	%	% moyen de hausse
Bailleur institutionnel	29	10,2	102,6	59	13,1	56,1
Bailleur institutionnel+ Régie	62	21,8	91,4	118	26,3	54,9
Particulier +Régie	170	59,8	77,7	212	47,3	65,6
Particulier	23	8	83,3	59	13,1	66
TOTAL	284		83,7	448		61,6

Cette homogénéisation des pratiques en 1989 est d'autant plus significative que la répartition par types de bailleur est parallèle sur les deux années (1). C'est dire que la tendance à la baisse est uniformément ancrée chez les bailleurs de 1989, y compris chez les administrateurs de biens.

L'explication qui peut être avancée pour rendre compte de cette mise en œuvre différenciée du dispositif d'augmentation posé dans l'article 21 de la loi du 13

1) Ce qui n'est pas le cas avec les baux arrivant à échéance au 23 juin 1989. Pour ces baux à échéance légale, la répartition des demandeurs se caractérise par une prégnance plus forte des bailleurs institutionnels qu'accompagne un net fléchissement de la participation des administrateurs de biens.

décembre 1986 repose sur une caractérisation du contexte spécifique à chacune des périodes au cours desquelles ont été émises les notifications.

Les saisines de 1988 correspondent pour une part non négligeable d'entre elles à des propositions d'augmentation émises dans les premiers mois d'application de la loi. En effet aux termes de l'article 21 les baux arrivant à échéance avant le 1^{er} octobre 1987 étaient automatiquement renouvelés pour un an et les propositions de renouvellement devaient être notifiées avant l'expiration du bail. Ainsi 10% des notifications de notre échantillon de 1988 ont été envoyés durant le premier trimestre 1987, 40% l'ont été avant le 1^{er} octobre.

Dans ce contexte de libération des prix les loyers ont été fortement révisés à la hausse, surtout de la part des administrateurs de biens qui représentent 81,5% des auteurs de notifications de notre échantillon 1988. C'est donc à la liberté laissée aux professionnels de la gestion d'interpréter et d'appliquer la notion de prix du marché contenue dans la nouvelle loi, que l'on peut attribuer la moyenne élevée des propositions d'augmentations émises à cette date (1).

En revanche les saisines de 1989 correspondent à des notifications envoyées aux locataires, pour la plupart d'entre elles, après la parution du décret du 15 septembre 1988 (2) enjoignant aux bailleurs de justifier par des références présentées dans la notification leurs propositions de réévaluation. On peut supposer que cette condition les a contraints à réduire leurs prétentions ; cette tendance était par ailleurs favorisée par la proportion plus importante, dans nos données, de bailleurs institutionnels dont l'OLAP a montré (3)

1) Hypothèse que confirme l'observation de l'OLAP sur les propositions de 1988, Dossier N° 2, p. 35 : "Il est très net qu'à Paris, sauf pour les très grands logements (de 5 pièces et plus), le loyer proposé s'inspire du loyer de relocation plutôt que du loyer moyen dont il s'écarte sensiblement". L'étude faite sur 1989 confirme nos propres observations d'un ralentissement des hausses par rapport à 1988: "les loyers revendiqués en 1989 s'en tiennent en général aux loyers moyens de l'ensemble du parc...Une inflexion notable s'est produite", inflexion dont les auteurs notent, comme nous l'avons nous-mêmes illustré, qu'elle n'est pas un effet de modifications ni des caractéristiques des logements ni du mode de gestion et de propriété, cf.Dossier N°3, p. 25.

2) 6% des notifications de notre fichier de 1989 ont été rédigées avant la parution de ce décret.

3) Cf. étude précitée de l'OLAP p. 39.

qu'ils sont moins portés que les autres bailleurs à pratiquer une politique de rattrapage à l'encontre de leurs "vieux" locataires.

C'est à l'examen de la mise à disposition par les bailleurs de références que nous consacrons les développements qui suivent.

1.3. L'application du système légal de référencement aux loyers pratiqués dans le voisinage.

Deux éléments ont dans le courant de l'année 1988 modifié le contexte encadrant la production de références : le décret de septembre 1988 (1) d'une part, l'ouverture du service de consultations de l'Observatoire des loyers en avril 1988 d'autre part. C'est pourquoi nous conduirons cet exposé en deux temps en distinguant les saisines de 1988 de celles de 1989.

Les informations recueillies sur les références ont fait, lors de l'enregistrement informatique, l'objet d'un codage afin d'en synthétiser le contenu

- sur un plan quantitatif : certains dossiers font état de plusieurs dizaines de logements différents.

- sur un plan qualitatif : il fallait rendre significatives dans la perspective de comparabilité prévue dans les textes, les informations brutes relatives à la localisation, à la taille et à la durée d'occupation des logements cités.

Le codage retenu rend compte de l'hétérogénéité des logements cités en référence dans un même dossier: des appartements plus petits que l'appartement, objet du relevé, côtoient des appartements de taille identique ; certains logements sont situés dans le même immeuble, d'autres dans des arrondissements différents ; les dates des baux diffèrent de plusieurs années d'une référence à l'autre. Chaque critère a fait l'objet d'une

1) qui a introduit l'obligation pour le bailleur de justifier de sa demande dès le stade de la notification au locataire.

notation qui garde la trace de cette diversité et évalue le degré de comparabilité des références avancées à l'appui d'une notification de hausse: par exemple les repères d'une proximité géographique sont matérialisés par l'appartenance au même arrondissement, à la même rue et au même immeuble (1); l'actualité des loyers cités a été définie à partir de trois seuils: avant 1986, entre 1986 et 1988, après 1988. En ce qui concerne le montant des loyers, nous avons calculé la moyenne des loyers de tous les logements cités dans un dossier, moyenne qui neutralise des écarts parfois importants.

Cette façon d'opérer permet de caractériser globalement les différentes références produites dans chaque dossier, de les résumer par leur adéquation aux six critères (2) que nous avons retenus dans cette typologie (ce qui nous conduit dans l'analyse qui suit à assimiler le nombre de références et le nombre de dossiers). Nous avons ainsi qualifié une pratique de mise en oeuvre des dispositions légales relatives à la preuve de la demande dans chaque dossier.

1.3.1. En 1988, les références apparaissent dans moins d'un quart des dossiers : 76 sur un total de 237.

Encore faut-il noter l'action fortement incitatrice de la Commission de conciliation de Paris pour la présentation de ces références puisque 78% d'entre elles (57 dossiers) sont introduites lors de la séance de conciliation et 5% (4 dossiers) lors de la saisine de la commission ; il reste 15 dossiers (20,5%) pour lesquels il était fait état de références dès la notification.

1) L'affectation du code le plus élevé à la situation dans un même ensemble immobilier peut être contestée comme trop étroite pour traduire la notion de voisinage. Pour notre part, nous la considérons comme apportant les meilleures informations sur le niveau des loyers - à condition de caractères physiques identiques - surtout lorsque l'ensemble n'est pas géré par le même bailleur.

2) à savoir leur nombre, leur origine (ou source), leur localisation, leur type (ou superficie), leur date, et leur montant de loyer.

Il apparaît donc que la condition **abstraite** de preuve telle qu'elle est énoncée dans la loi Méhaignerie (1), a bien été comprise comme telle par les bailleurs qui n'ont guère été enclins, durant l'année 1987, à asseoir leurs propositions sur des données concrètes.

Seules les données recueillies dans les notifications ont pu faire l'objet d'une exploitation, les renseignements succincts portés dans les procès verbaux de non conciliation ne permettant pas de décrire le contenu des références. Aussi résumerons-nous ces quelques données en remarquant que :

* *sur le nombre de références*, à l'exception de deux notifications qui ne mentionnent qu'une fourchette moyenne de loyers annuels, toutes les notifications (soit 13 dossiers) fournissent au moins 3 références.

* *sur l'origine des références*, la majorité d'entre elles sont fournies par des administrateurs de biens (13 dossiers); presque toutes (11) sont puisées dans le fonds d'informations propres aux professionnels. Dans deux cas, des baux sont joints à la notification.

* *sur la localisation des références*, la condition de proximité géographique est bien respectée puisque toutes les références, à l'exception de l'une d'entre elles, sont situées dans le même arrondissement que le local litigieux, dont 8 dans le même immeuble.

* *sur le type de logements*, l'exigence de comparabilité est moins bien satisfaite: cinq notifications ne précisent pas la taille des appartements cités et cinq listes de références font état de logements qui n'ont ni le même nombre de pièces ni la même superficie que le logement concerné. Enfin trois notifications donnent des listes qui remplissent inégalement ces deux conditions ; seulement deux notifications présentent exclusivement des références comparables.

* *sur la date des références*, l'ancienneté des baux n'est pas mentionnée dans 4 notifications . Pour quatre autres notifications , les baux de référence sont de

1) Noter l'emploi au singulier du mot "référence" dans les articles 21 et 30 de la loi ("loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables"), le pluriel porteur de l'idée concrète de collection n'étant introduit que dans le décret de février 1989.

durées variables (antérieurs et postérieurs à l'année 1986) ; dans six notifications , il s'agit exclusivement de locations récentes, c'est-à-dire postérieures à 1986 ; dans l'un de ces dossiers le bailleur ne cite que des loyers révisés en vertu de l'article 21. On ne trouve qu'une notification dans laquelle le bailleur, à l'opposé, fait exclusivement état de locations antérieures à 1986.

* *sur le montant des loyers de référence*, un résultat plus surprenant ressort de la comparaison entre le loyer notifié et la moyenne des loyers donnés en référence : une bonne partie des dossiers (6) avancent des loyers de référence dont la moyenne est inférieure au montant du loyer proposé dans la notification ; dans deux dossiers cette différence est nulle et elle n'est supérieure que dans six autres dossiers.

Cette inadéquation des montants des références citées peut dans un cas s'expliquer par une difficulté d'accès à l'information pertinente (il s'agit d'un particulier) ; pour les autres il pourrait s'agir d'une mauvaise qualité des sources d'information qui sont constituées par un circuit interne. Plus probablement **le contenu des références tend à illustrer le peu d'attention porté par les bailleurs à ce mode de validation de leurs prétentions: les références, lorsqu'elles existent, répondent assez bien aux critères de validité posés dans les articles 21 et 30 de la loi ; mais leur valeur probatoire laisse à désirer puisque le prix du marché qu'elles sont censées illustrer est souvent inférieur au montant du loyer proposé.** Dans cette première année d'application de la loi, les bailleurs qui, rappelons-le, étaient à plus de 80% des administrateurs de biens, ont mis en application les possibilités de réévaluation ouvertes par la loi Méhaignerie sans tenir particulièrement compte du cadre -le rattrapage des loyers sous-évalués- dans lequel elles étaient présumées intervenir. Ce résultat doit être interprété en relation avec les augmentations très élevées proposées par les bailleurs en 1988.

4.2 Dans les dossiers de février 1989, les références sont plus fréquemment produites et elles apparaissent plus tôt dans la procédure.

Des références figurent dans 510 dossiers, soit 62,7% des saisines de la commission de Paris (1). Dans 452 dossiers (soit 55,5% des saisines) elles sont présentées dès la notification au locataire. Dans les 58 dossiers restant, elles sont soit jointes à la lettre de saisine de la commission (9 dossiers) (2), soit présentées en séance (49 dossiers).

Cette double progression, par rapport à février 1988, peut être interprétée comme une application par les bailleurs de l'article 2 du décret du 15 septembre 1988 (3). On constate cependant que, malgré l'obligation édictée par ce décret, la fourniture de références dans les notifications demeure une pratique relativement limitée: seulement 55,5% des notifications en sont pourvues, alors que 94% d'entre elles sont postérieures au 15 septembre 1988. La lecture des dossiers de saisine de la commission donne l'impression que les bailleurs se sont fait juges de la légalité de ce décret, la légalité de cette addition à la loi de 1986 ayant été contestée donnera naissance à la loi du 13 janvier 1989.

Cette simple donnée numérique laisse entendre que la production de références n'est pas encore, à l'automne 1988, systématiquement intégrée à la procédure de réévaluation menée par les bailleurs. L'étude plus détaillée de leur contenu conduit à une conclusion similaire en dépit de la situation nouvelle créée à Paris par la possibilité d'accès à la banque de données de l'OLAP.

1) Notre échantillon des saisines effectuées en février 1989 contient, rappelons-le, 813 dossiers.

2) Il s'agit de références apportées pour la première fois à l'appui de la proposition, et non pas de références complémentaires que le bailleur produirait, suite à la parution du décret du 15 février 1989 (72% des saisines sont postérieures à cette parution).

3) "Lors de la proposition formulée en application de l'article 21 ou de l'article 30 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée, le bailleur est tenu de fournir au locataire les éléments de référence lui ayant servi pour fixer le nouveau loyer."

Consultable directement sur minitel par les membres du conseil d'administration, par les adhérents ayant participé à la constitution de la base (environ 250) et une quarantaine d'administrations ou tribunaux, ou par l'intermédiaire de centres d'accueil pour le grand public, elle comptait, en octobre 1988, 20.000 références de logements sur Paris, chaque référence portant des informations sur la localisation, l'environnement, la taille et le confort du logement, la date d'arrivée du locataire, le loyer mensuel et le cas échéant les conditions du renouvellement. L'OLAP évalue à 6.000 le nombre de consultations effectuées par des locataires ou propriétaires particuliers durant les six premiers mois d'activité (octobre 1988), et à plus de 50.000 le nombre de connexions depuis la mise en service jusqu'à la fin de l'année 1989.

L'existence de cet outil mis à la disposition des bailleurs a-t-il eu un impact sur l'adéquation des références apportées au soutien des demandes ? Nous allons reprendre chacun des critères que nous avons retenus pour qualifier le contenu des références:

* *l'origine des références* n'est pas toujours clairement indiquée dans les dossiers. Ainsi dans 170 dossiers sur 452 (1) il ne nous a pas été possible d'en déterminer la provenance (2).

Pour les 282 dossiers (62%) dans lesquels les bailleurs indiquent l'origine de leurs références, un nombre résiduel d'entre eux (8) ont eu recours à des sources diverses (presse, CNAB, etc ...), tous les autres se distribuant entre deux réseaux d'information:

. des listes "maison" : 189 dossiers (soit 67%), dont 11 étaient accompagnés de baux.

. l'OLAP : 84 dossiers (soit 29%).

Cette répartition indique une surprenante **sous-utilisation** du service offert par l'Observatoire des loyers ; le tableau N° 11 nous informe sur l'usage qui en est

1) Nous n'exploitons ici que les références fournies dans la notification.

2) Sans compter les cas (12 dossiers) où le bailleur mentionne l'existence de références mais ne fournit aucune pièce justificative dans le dossier envoyé à la commission.

fait selon le type de bailleurs ; nous y avons porté également ce qu'il en est de cette distribution dans le cas des baux à durée indéterminée qui présentent un profil particulier du fait de la sur-représentation dans cette base des bailleurs institutionnels.

Tableau N° 11

CDC: Source des références par type de bailleur

	Saisines de 1989				Effectif bailleur	Baux à durée indéterminée				Effectif bailleur
	Liste "maison"		OLAP			Liste "maison"		OLAP		
	Eff	%	Eff	%		Eff	%	Eff	%	
Bailleur institutionnel	16	30,7	36	69,7	52	3	11,1	24	88,8	27
Bailleur institutionnel + Administrateur	69	81,1	16	18,8	85	17	60,7	11	32,9	28
Particulier + Administrateur	68	82,9	14	17	82*	22	88	3	12	25*
Particulier	19	55,8	15	44,1	34	6	46,1	7	53,8	13
TOTAL	172		81		253**	48		46		94

* Cet effectif, très inférieur à ce que représentent les particuliers confiant leur gestion à un administrateur, résulte du taux élevé d'indétermination dans l'origine des références, qui affecte cette catégorie de bailleurs.

** Alors que l'information relative à l'origine des références existe dans 282 dossiers. Cette perte s'explique par la déperdition de 21 dossiers lors du croisement avec la variable

"type de bailleurs", à laquelle s'ajoutent les 8 notifications faisant état de références d'origine diverse.

Un net clivage ressort des deux premières colonnes de ce tableau : seuls les bailleurs institutionnels assurant eux-mêmes la gestion de leur parc ont amplement recours à l'OLAP, suivis d'assez loin par les particuliers assumant la gestion de leur bien (1). A l'autre pôle, les administrateurs de bien en font un usage dérisoire; ce résultat est paradoxal dans la mesure où une partie d'entre eux, fournisseurs d'informations, y sont gratuitement abonnés. Est-ce à dire qu'ils ne trouvent pas dans cette base le complément d'informations que leur réseau propre ne leur fournirait pas ? ou plus simplement qu'ils ne mentionnent pas le fait de l'avoir consulté ? **Quelle que soit la raison de cette désaffection apparente des administrateurs de biens pour une source publique d'informations, il en résulte un renforcement de la position d'experts qu'ils occupent dans la procédure: le fait de détenir l'information contribuerait à la justification des augmentations proposées.**

En ce qui concerne les baux à durée indéterminée, qui constituent une catégorie atypique pour laquelle la recherche de références est plus délicate, on constate que les données de l'OLAP sont nettement plus utilisées par l'ensemble des bailleurs, à l'exception toutefois des administrateurs de biens agissant pour le compte de propriétaires privés, dont on a vu qu'ils proposaient les augmentations les plus fortes. On trouve ici encore confirmation de leur comportement systématiquement inflationniste.

Cet usage différencié des données de l'OLAP paraît ne pas avoir d'impact sur l'adéquation des références citées qui sont de manière générale d'une qualité moyenne:

* *sur le nombre des références*, la majorité des notifications (247, soit 54,6%) proposent entre 3 et 6 exemples; 12% des dossiers en citent moins de 3, alors

1) Les statistiques du service consultations de l'OLAP font apparaître que les propriétaires constituent 40% de la clientèle de l'OLAP (contre 60% de locataires) qu'ils viennent consulter avant de faire une proposition de renouvellement (op. cit. p. 82-83). Notre enquête, qui malgré la faiblesse de ses effectifs donne des indications de tendances, suggère que l'observatoire n'est pas la source exclusive d'informations pour ces propriétaires.

que 32% en offrent plus de six. Les bailleurs institutionnels sont les plus prolifiques (54% de leurs références dépassent la demi-douzaine) alors que les administrateurs de biens agissant pour le compte de particuliers présentent dans 52% de leurs dossiers un maximum de trois références.

* *sur la localisation des références*, la notion de voisinage est assez bien respectée si l'on entend par là que les exemples avancés dans un même dossier se situent pour au moins l'un d'entre eux dans la même rue ou le même arrondissement que le logement du locataire. On ne compte que trois dossiers faisant état de logements dont aucun ne relève de l'arrondissement pertinent. En revanche

- . 92 dossiers (23%) ont au moins une référence dans le même immeuble, dont 81 dossiers gérés par des administrateurs de biens.

- . 131 dossiers (33%) ont au moins une référence dans la même rue.

- . 156 dossiers (39%) ont toutes leurs références situées dans le même arrondissement que celui du bail soumis à renouvellement.

* *sur le type de logements cités en référence*, nous n'avons retenu que le critère relatif à la taille du logement ; en effet les informations décrivant le confort de l'appartement ou l'état de l'immeuble sont trop irrégulièrement fournies dans les dossiers pour être utilisables. Même réduite à ce seul critère de taille, la mesure de l'adéquation des références au logement concerné n'est pas toujours possible ; dans le tableau des références présentées par le bailleur, l'indication du type, ou de la superficie des logements sont celles qui sont le plus souvent omises. Elles manquent dans 169 dossiers (37% des notifications contenant des références), omission imputable plus particulièrement aux bailleurs assurant eux-mêmes la gestion : 15% de particuliers alors que leur participation d'ensemble à ce sous-fichier des références n'est que de 10%, et 36% bailleurs institutionnels dont la contribution moyenne à ce même sous-fichier est de 16%.

Fournie dans 283 dossiers, l'information sur la taille des logements de référence est de qualité moyenne. Nous avons regroupé les résultats du codage de cette variable en trois catégories :

. 85 dossiers (30%) font état de références qui sont toutes comparables en taille au logement visé dans la notification. Les différents types de bailleurs sont présents dans cette catégorie proportionnellement à leur répartition moyenne.

. 64 dossiers (22,6%) présentent des listes de référence dont aucun élément ne satisfait ce critère de taille. Les administrateurs de biens dépassent dans cette catégorie leur contribution habituelle (89% au lieu de 82%).

. 134 dossiers (47,3%) contiennent des notifications qui avancent des données respectant irrégulièrement ce critère. Les bailleurs assurant eux-mêmes la gestion sont sur-représentés dans cette catégorie puisqu'on en compte 23% au lieu de 17% en moyenne.

* *sur la date des baux de référence*, près de la moitié (189 dossiers sur 387) ont moins de trois ans. En revanche seulement 9% (35 dossiers) sont antérieurs à 1986 ; dans le reste des dossiers (163) les baux se répartissent de part et d'autre de cette date charnière.

L'inégalité de cette répartition retient l'attention parce qu'elle indique le sens attribué par les bailleurs à la mention ambiguë du décret du 15 septembre 1988 : l'article 1 clôturait la liste des conditions fixant la représentativité des références par la proposition "quelle que soit la date d'entrée dans les lieux du locataire". Cet énoncé suggère que cette date ne doit pas être décisive pour la rédaction des références ; il semble bien toutefois qu'une bonne partie des bailleurs (48,8%) aient choisi de ne retenir que les baux les plus récents.

Un croisement de cette donnée avec le type de bailleur montre que cette interprétation est particulièrement répandue chez les administrateurs de biens : ils gèrent 90% des demandes citant exclusivement des baux postérieurs à 1986, alors qu'ils ne représentent que 70% de l'ensemble des bailleurs. En revanche ils ne sont plus que vingt (57%) à sélectionner des baux reflétant une période d'occupation supérieure à trois ans.

La préférence accordée par les administrateurs de biens à des références mentionnant des baux plutôt récents traduit leur volonté d'aligner les loyers, renouvelés dans le cadre de l'article 21, sur les loyers de relocation.

** sur le montant des loyers donnés en référence*, rappelons que nous avons calculé pour chaque dossier la moyenne des différents loyers cités; cette moyenne, portant le plus souvent sur un nombre limité d'unités (55% des notifications ont entre 3 et 6 références), a une valeur très relative. De très gros écarts (1) sont parfois constatés, qui prouvent la difficulté des bailleurs à réunir un nombre suffisant de références comparables au montant de loyer qu'ils sollicitent.

La justification du loyer proposé par les loyers de référence fait apparaître le même paradoxe qu'en 1988: 41% des loyers moyens de référence (169 moyennes de loyer) sont inférieurs aux loyers proposés dans la notification. Exprimée en pourcentage et rapportée au loyer pratiqué avant la notification (soit 412 dossiers), la distribution de cette différence s'effectue comme suit :

. 92 dossiers (22,3%) ont un loyer moyen de référence inférieur de plus de 20% au loyer de la notification, la valeur extrême étant de -284%.

. 177 dossiers (42,3%) ont un loyer moyen de référence compris entre <-20% et +20%> du loyer de la notification ; 9 dossiers présentent une différence nulle.

. 143 dossiers (34,7%) ont un loyer moyen de référence supérieur de plus de 20% au loyer de la notification, le pourcentage maximal étant de 1305%.

De tels écarts annihilent les effets de la relative adéquation des références, que nous avons constatée lors de l'analyse des précédents critères. Mais la ventilation de cette répartition par type de bailleurs permet de préciser quels sont les demandeurs les mieux à même de justifier le montant de loyer qu'ils sollicitent (cf. tableau n° 12).

1) A titre indicatif, la différence brute entre la moyenne des loyers de référence et le loyer proposé dans la notification a atteint deux valeurs extrêmes: -27.530F et +14.100F.

Nous la présentons en distinguant les références fournies lors des renouvellements de baux à échéance contractuelle de celles fournies lors des renouvellements de baux à durée déterminée ; en effet nous avons noté que les baux à expiration au 23.06.1989 relevaient, en très grande partie, des bailleurs institutionnels qui ont fortement influé sur le taux moyen des augmentations proposées dans les dossiers de février 1989.

Tableau N° 12

**CDC: Répartition selon le type de bailleur de la différence,
exprimée en pourcentage,
entre le loyer moyen de référence et le loyer demandé
dans la notification**

Type bailleur	Baux à échéance contractuelle		Baux à échéance légale	
	Effectif	% LR.LN	Effectif	% LR.LN
Bailleur institutionnel	34	+36,2	26	+124,9
Bailleur institutionnel+ Administrateur	70	+6,6	44	+30,1
Particulier + Administrateur	117	+7,7	54	+47,8
Particulier	26	-3,4	14	-32,7
TOTAL	247	+10,1	138	+48,5

. Pour les baux à échéance contractuelle, il apparaît que les particuliers gérant eux-mêmes leurs biens ont le plus de difficultés à présenter des références correspondant aux montants de loyers qu'ils sollicitent. En revanche, les administrateurs de biens avancent des loyers moyens de référence en accord avec leurs propositions. Et

les bailleurs institutionnels proposent des loyers qui restent largement en deça des moyennes de loyers auxquelles ils se réfèrent.

. Ces tendances sont largement amplifiées pour les baux à durée indéterminée:

- l'accentuation de la différence négative observable chez les bailleurs privés est étonnante quand on sait que la banque de données de l'OLAP leur donne les moyens d'adapter plus finement leurs références. Nous avons toutefois constaté que seulement la moitié d'entre eux y avaient recours.

- le fait que les administrateurs de biens puisent dans des fourchettes de loyers nettement supérieures au loyer qu'ils demandent aux locataires est à rapprocher de leur tendance à calquer les montants des loyers soumis à renouvellement sur les loyers de relocation. A cet égard nous avons plusieurs fois relevé dans les dossiers que les administrateurs de biens présentaient une liste de références identique pour des appartements offrant des caractéristiques bien différentes de taille ou de durée d'occupation.

- les bailleurs institutionnels fournissent des moyennes de loyer largement disproportionnées par rapport aux montants qu'ils sollicitent dans leurs notifications. On se rappelle que deux bailleurs dominaient ce groupe ; or ce sont eux qui sont à l'origine de ce décalage entre loyer de référence et loyer de notification : les dossiers du bailleur BI-1 présentent une différence de 126% entre loyer moyen de référence et loyer proposé; ceux du bailleur BI-2 une différence de 164% (1); les autres dossiers suivis par différents bailleurs institutionnels reflètent, avec une différence de 51%, un comportement similaire à celui des administrateurs de biens.

1) 18 dossiers constitués par les bailleurs BI-1 et BI-2 comportent des références fournies par l'OLAP et concernent des logements extérieurs à l'arrondissement de situation du local en litige (le 13^{ème} arrondissement), dont la taille n'est pas indiquée et la durée d'occupation variable. La piètre valeur justificative de ces références a peut-être joué un rôle important dans l'issue de ces dossiers (la non-conciliation), alors que rappelons-le l'augmentation moyenne proposée se situait entre 20% et 30% et sera relevée par la commission qui "dans son avis estime à l'unanimité que les références qui sont hors de l'immeuble ne sont pas comparables, quant à celles qui sont dans l'immeuble elles sont incomplètes et ne répondent pas aux exigences du décret du 15 février 1989".

On retiendra de cette analyse l'incidence de la modification apportée par le décret du 15 septembre 1988 au cadre juridique de production des références. Avant la parution de ce décret, les bailleurs produisent rarement d'éléments de preuve et ne se soucient guère de leur valeur justificative. Après ce décret, le nombre des références fournies dans la notification augmente. Toutefois leur adéquation aux critères de comparabilité demeure largement défectueuse; et les montants de loyers qui en résultent montrent qu'elles fonctionnent plus comme arguments rhétoriques dans la procédure que comme preuves de la pertinence du loyer sollicité.

L'inadéquation des références produites par les bailleurs à l'état d'un marché locatif qui existerait comme réalité objective et non à travers l'image qu'ils souhaitent en donner (1) ne peut être compensée par une participation des locataires à la construction d'une image inversée. Autant il est facile aux bailleurs de faire étalage d'un savoir d'experts (2) autant cette entreprise s'avère délicate pour les locataires (3). La loi a d'ailleurs tiré les conséquences de cette dissymétrie en aménageant une procédure dans laquelle le locataire est passif (4). Il nous faut maintenant décrire les conséquences pratiques de cette unilatéralité.

1) Ils sont parfois tentés de construire cette image non à l'aide de loyers réellement pratiqués mais à l'aide de loyers figurant dans des offres de location comme en témoigne le contenu de certains dossiers.

2) La qualité de syndic ou de gestionnaire de la totalité de l'ensemble immobilier dans lequel se trouve le logement litigieux est souvent revendiquée à l'appui des références que nous avons qualifiées d'indéterminées c'est-à-dire lorsque le bailleur se satisfait de l'affirmation selon laquelle : "dans cet immeuble les logements de même type se louent entre X et Y francs".

3) Sur l'ensemble de notre fichier, on compte seulement une dizaine de dossiers dans lesquels le locataire est en situation de fournir des références précises.

4) Ainsi la loi n'a pas prévu qu'il fournisse des "contre références". Cependant, l'organisation juridique de la procédure ne lui laisse guère d'autre alternative que celle d'entrer dans une dialectique de la preuve.

2. L'unilatéralité de la procédure.

Cette caractéristique résulte du comportement du bailleur mais également de celui du locataire. Elle se manifeste tout au long de la procédure.

2.1. Les actes introductifs de la procédure.

La quasi-totalité des demandes formées devant la CDC émanent des bailleurs: 963 sur 1055 demandeurs identifiés, soit 91%.

Les articles 21 et 31 de la loi 1986 laissent indifféremment à l'une ou l'autre des parties l'initiative de la saisine de la CDC ; toutefois cette symétrie est purement formelle puisque dans le cadre de l'article 21 l'absence de saisine dans les délais légaux entraîne une situation favorable au locataire (maintien du statu quo) alors que dans le cadre de l'article 31, sa passivité peut lui nuire gravement (déchéance du droit d'occupation en l'absence de saisine du tribunal dans les délais légaux).

On aurait donc pu s'attendre à ce que l'ensemble des demandes formulées en application de l'article 21 émanât du bailleur et à ce que l'ensemble des demandes formulées en application de l'article 31 émanât du locataire. Il n'en est rien : 86 saisines sur 1055 émanent du locataire, mais toutes n'interviennent pas dans le cadre de l'article 31. Si 9 demandes se réfèrent explicitement à un bail régi par la loi de 1948 (1), moins de la moitié d'entre elles (4

1) Les statistiques établies par le Ministère du Logement sur la répartition des affaires traitées en séance de conciliation selon le cadre juridique de la demande montrent qu'en 1988 et pour l'ensemble des 100 départements français le nombre des saisines intervenant sur le fondement de l'article 31 représentent seulement 2,7% de l'ensemble des dossiers (362 contre 12995 traités au titre de l'article 21).

On relève dans notre échantillon la présence d'un certain nombre de saisines effectuées par référence à l'article 21 alors que le bail en cours est soumis à la loi de 1948. Certains locataires attirent l'attention du secrétariat de la CDC sur ce point, parfois la CDC le signale dans ses avis (12 procès verbaux) tout en se déclarant incompétente sur cette question, à l'exception de deux dossiers où elle prononce le rejet de la demande pour nullité de la notification. Ceci porte à 19 le nombre de baux de 1948 dans notre corpus, soit 1,8% des demandes, proportion identique à celle qu'indiquent les statistiques de la CDC de Paris pour l'année 1989. En 1988, cette proportion a été plus forte, de l'ordre de 3%; et elle fera une forte poussée en 1990 où elle s'élève à 27%.

seulement) émanent du locataire, c'est-à-dire qu'il se trouve des bailleurs pour prendre l'initiative d'une procédure contentieuse de fixation du loyer alors que cette démarche non seulement n'est pas nécessaire mais en outre est peu opportune. Ce résultat est l'indice d'une rationalité propre et extrêmement prégnante de la procédure : la saisine de l'institution est considérée par les bailleurs comme une péripétie obligatoire d'un processus chronologique visant l'avalisation d'une demande initiale conforme à leurs intérêts économiques.

Inversement, dans le cadre de l'article 21, il se trouve 82 locataires pour réagir à la proposition du bailleur par une saisine de la commission de conciliation. Ce comportement de type normalisateur-moralisateur est consécutif aux campagnes médiatiques du gouvernement soucieux de contenir les effets politiques de sa réforme. Ces campagnes ont consisté à diffuser à l'intention des bailleurs des consignes de modération et à l'intention des locataires des normes d'acceptabilité des propositions qui n'avaient qu'un rapport lointain avec la loi (1). Il est significatif que les lettres de saisine des locataires se réfèrent plutôt à ces normes qu'au texte de loi proprement dit. Les consignes du gouvernement sont encore invoquées à un stade très avancé de la procédure et spécialement en séance de conciliation à l'appui d'une position de résistance (2).

Dans le cas d'une saisine par le locataire l'orientation atypique prise par la procédure paraît embarrasser le secrétariat de la CDC qui conseille l'attentisme dès que le dossier transmis par le demandeur est incomplet. En cas de double saisine cependant, c'est la première saisine qui est prise en compte pour l'identification du demandeur, auquel incombe la charge de constituer le dossier.

Les bailleurs qui, au-delà de la notification d'une proposition d'augmentation, prennent le temps d'entrer dans une procédure de négociations privées

1) Ces normes ont été reprises à l'intention des commissions de conciliation dans la circulaire du 22 juillet 1987.

2) Cette position de résistance est illustrée par le groupe des 54 locataires de 1989, titulaires d'un bail à durée indéterminée conclu avec deux bailleurs institutionnels: 45 d'entre eux ont eu l'initiative de la saisine suite à une proposition de 29% d'augmentation. L'ensemble de ces saisines ont conduit à une non-conciliation. D'une manière générale cependant, les saisines des locataires correspondent à des situations particulières (qui se caractérisent souvent par une augmentation très élevée, supérieure à 100%).

avec leur locataire semblent minoritaires: 79 dossiers seulement sur 1140 recèlent la trace de lettres de relance ou de pression (1).

De même l'alternative offerte au locataire lors de la proposition initiale (ou de sa réitération) n'est pas la négociation mais l'acceptation en l'état. Cette pratique se traduit dans la présentation des notifications par l'adjonction d'un volet détachable sur lequel le locataire n'a plus qu'à apposer sa signature précédée d'un "bon pour accord".

Il arrive parfois que les bailleurs prennent l'initiative de saisir la commission avant que le délai légal de réflexion du locataire ne soit épuisé. Comme témoins d'une négation encore plus significative du caractère contradictoire de la procédure on notera la présence dans notre fichier de dossiers dans lesquels la saisine prend la forme d'une simple requête présentée à l'administration (2).

Très peu de dossiers contiennent des propositions successives correspondant à des renoncements partiels aux prétentions initiales. Le passage en conciliation n'incite pas davantage le bailleur à réduire ces prétentions. Dans les 367 dossiers qui se soldent par une non conciliation, on compte :

- . 123 dossiers sans aucune proposition chiffrée.
- . 17 dossiers dans lesquels le bailleur fait une nouvelle proposition.
- . 165 dossiers où c'est le locataire qui a l'initiative d'une contreproposition.
- . 62 dossiers où des propositions émanent conjointement des deux parties.

Le comportement des locataires renforce le caractère unilatéral de la procédure. On relève le faible taux de réponse à la proposition initiale du bailleur. Dans 97% des dossiers, celui-ci saisit la

1) Ces lettres ne figurent pas toutes dans le dossier. Il y est parfois simplement fait mention par l'une ou l'autre partie. Nous avons exploité ces mentions pour parvenir aux chiffres ci-dessus. Malgré ces précautions, ce chiffre mérite, sans doute, d'être corrigé à la hausse, car la nature de notre matériau -dossiers constitués par le demandeur- ne nous permet pas de connaître la totalité des échanges (écrits ou verbaux) qui peuvent avoir eu lieu entre la notification initiale et la saisine de l'institution. Pour saisir valablement cette institution, le bailleur doit simplement prouver qu'il a bien adressé à son locataire une notification dans les délais légaux

2) Ainsi des lettres de saisine que le bailleur conclut sur l'espérance que sa demande sera prise en considération.

commission en raison du "silence" du locataire. Il faut cependant considérer l'indication de ce motif avec réserve. En effet, l'ensemble de nos données sont extraites des dossiers gérés par la CDC. Ceux-ci sont donc principalement constitués des pièces transmises par le demandeur (i.e. le bailleur). Dans une procédure où le silence du défendeur est équivalent à son refus, le demandeur n'a aucun intérêt à dévoiler l'ensemble des éléments conflictuels d'un dossier dès la phase introductive -et conciliatoire- de règlement (1).

Les dossiers dans lesquels on trouve la trace d'un refus exprès du locataire sont extrêmement minoritaires: 32 au total; 26 sont adressés directement au bailleur, le locataire motivant son refus par le caractère injustifié de la hausse dans 20 cas; sur les 6 refus adressés directement à la CDC 2 sont motivés par des irrégularités formelles dans la notification.

On note cependant que la réitération par le bailleur de sa proposition initiale conduit rarement le locataire à réagir. Nous ne pouvons évidemment parler ici d'efficacité des pratiques de relance puisque nous ne connaissons rien des acceptations consécutives à ces pratiques. Cette donnée est le signe que l'élaboration d'une substance litigieuse sous la seule impulsion des parties est un exercice peu habituel dans le type de procédure mis en place en 1986.

La tendance à entrer directement en relation avec l'institution, plutôt que de demeurer sur le terrain des négociations privées n'est pas absolument propre au bailleur, bien qu'elle soit assez peu fréquente chez les locataires. On rapprochera ce constat des conclusions de travaux antérieurs menés sur la commission des rapports locatifs, qui montraient la difficulté d'instituer des relations triangulaires au sein de formations paritaires de régulation composées de représentants d'organisations syndicales enserrées dans des réseaux de relations binaires avec leurs adhérents (2).

1) On en donnera pour preuve la lettre de protestation adressée à la CDC par un locataire s'offusquant d'apprendre dans la convocation à l'audience de conciliation qu'il n'avait pas répondu à la notification du bailleur. Il joint une photocopie du courrier adressé à l'administrateur de biens par lequel il lui signifiait sa volonté de trouver un accord, volonté qu'il assortissait d'une contreproposition. Ce scénario se reproduit dans une dizaine de dossiers.

2) Cf. C. Beroujon, M.-C. Revol, rapport précité p.96 et sq.

On retiendra encore, **comme manifestation de l'unilatéralité de la procédure consécutive au comportement des locataires, le taux de non comparution de ces derniers à l'audience de conciliation.**

En cas d'absence des parties à la séance de conciliation, la CDC reconvoque les parties à une ultime deuxième séance (1) ; aussi peut-on effectuer une double mesure de la désaffection des locataires vis-à-vis de la procédure :

. 66 locataires ne répondent pas à la première convocation, soit 7,3% d'entre eux (24 en 1988 et 42 en 1989) (2).

. à l'issue de la procédure, ils ne sont plus que 38, soit 5,2% des locataires convoqués, à ne pas se présenter devant la commission.

Le taux d'absentéisme des locataires s'avère donc remarquablement faible (3). Il est bien inférieur aux taux habituellement relevés dans les différents contentieux locatifs (4), et le défaut de caractère contradictoire de la procédure résulte moins de l'absence physique du défendeur à la séance de conciliation que de la difficulté pour lui de constituer son opposition en véritable litige sans trahir le cadre juridique défini par la loi.

2.2 La constitution d'une matière litigieuse.

La faiblesse (ou la force?) institutionnelle de la procédure de fixation du loyer semble bien résider dans l'inadéquation d'un procédé de formulation et de résolution des conflits emprunté aux règles traditionnelles du droit judiciaire privé.

1) Conformément à l'article 9 du décret du 30 juin 1987.

2) L'absentéisme a été calculé à partir des seules absences non excusées. Il arrive en effet que les parties signalent leur incapacité à se rendre à la convocation pour solliciter une deuxième entrevue; ces absences motivées n'ont pas à être retenues dans une mesure de la passivité des acteurs.

3) Notons que le nombre de locataires défaillants est à peine plus élevé que celui des bailleurs : 43 bailleurs omettent de se présenter à la première convocation (4,7%), 30 à la seconde (4,1%).

4) Sur les taux de comparution des bailleurs et des locataires devant les tribunaux d'instance, cf. C. BEROUJON, B. MUNOZ-PEREZ, *Les contentieux locatifs devant les tribunaux d'instance*, Infostat, n° 7, oct. 1989.

L'objet du litige y est l'expression des intérêts collectifs des bailleurs, d'une part, des locataires, de l'autre, entre lesquels la loi, malgré la faveur qu'elle manifeste envers les premiers n'a pas radicalement tranché puisqu'elle renferme des dispositions transitoires (devenues définitives en 1989) protectrices des seconds. La résurgence de ce conflit d'intérêts sous la forme d'une multitude de procès semblables, en l'absence des moyens procéduraux qui permettraient aux intérêts collectifs de s'exprimer directement en justice (1) introduit l'aléa ou du moins une logique plus mathématique que juridique dans la constitution des situations individuelles. Que l'on considère le déroulement ou l'issue de la procédure, il semble que la théorie des jeux fournisse plus efficacement que le droit les instruments d'une modélisation des formes possibles de négociation sur le loyer. Il apparaît notamment que le "gagnant" est celui dont les prétentions initiales sont les plus extrémistes, à l'intérieur toutefois d'une échelle d'acceptabilité, dont il doit déterminer les bornes selon des critères, parmi lesquels le "juridique" ne semble pas jouer un rôle déterminant.

L'acte de saisine est un instrument de validation d'un acte antérieur et d'actes futurs du demandeur. Il suscite peu de réaction en défense et lorsqu'une telle réaction intervient elle revêt une forme ajuridique. L'argumentation du locataire exprimant une contestation repose sur la permanence d'une relation contractuelle dont il refuse qu'une condition unique le prix, subisse une modification unilatérale. Face au bailleur qui évoque la loi générale du marché pour formuler puis camper sur sa position, le locataire invoque le particularisme de sa situation -le statut du local dont la construction a pu être financée en partie par son employeur ou l'état, son propre statut de locataire logé par l'employeur ou d'ancien locataire, sa situation économique ou sociale et de manière récurrente, les caractéristiques de localisation, de superficie ou de confort de son logement. Il dénonce l'absence de tous travaux d'amélioration depuis son entrée en jouissance et subordonne son accord à la réalisation de tels travaux, alors que cette forme de réciprocité n'a nullement été prévue par la loi et ne peut représenter en soi un argument constitutif de la matière litigieuse (2). Paradoxalement, cette position ne l'empêche pas de

1) Sur ce point, cf. F. CABALLERO, *Plaidons par procureur ! De l'archaïsme procédural à l'action du groupe*, *R.T.D.C.*, 1985, p. 247 et ss. La loi du 5 janvier 1988 relative à l'action en justice des associations de consommateurs n'est d'aucune utilité dans notre matière où il s'agit précisément de réaménager au cas par cas des situations individuelles. On aurait pu s'attendre cependant à ce que certaines associations de locataires demandent en justice la suppression de certaines clauses-types des notifications de hausse. Cela n'a pas été le cas, du moins à notre connaissance..

2) L'état du logement peut simplement servir à contester la validité des références pour absence de comparabilité. Ce qui n'est pas la ligne argumentative suivie par le locataire. Le bailleur quant à lui, subordonne la réalisation de travaux d'amélioration à un accord préalable sur le loyer. Ce moyen de pression est récurrent dans la procédure. On le trouve, aussi bien dans les lettres de relance adressées au locataire que dans les argumentations développées an séance de conciliation.

formuler une contreproposition chiffrée sur une hausse de loyer. Cette manifestation d'adhésion à l'objectif explicite de la procédure passe bien par l'introduction au moins implicite d'une rationalité économique dans le débat mais la référence ainsi introduite par le locataire n'est pas tant la situation du marché locatif que sa propre situation économique (1).

Notre matériau se prête mal à une analyse systématique des argumentations développées par les parties. Celles-ci sont en effet sommairement reproduites dans le procès-verbal de séance selon un code dont les règles nous échappent en partie. Les textes exigent que les avis dressés à l'issue d'un échec de la procédure de conciliation fassent état de la position des parties sur deux critères: l'existence de propositions ou contrepropositions chiffrées et le nombre et la nature des normes introduites dans la procédure. Mais les pratiques développées par les commissions ne se conforment pas intégralement à ces directives.

Ainsi l'analyse des normes invoquées par les parties n'a pas pu faire l'objet d'une exploitation systématique. En effet la CDC ne rédige pas de véritable procès-verbal de séance : l'avis est précédé d'un "exposé des faits" qui présente les caractéristiques du logement, résume des termes de la notification et rappelle le refus de cette proposition par le locataire ; mais elle ne rend pas compte du déroulement de la séance ni des débats qui ont pu s'y instaurer. Ce n'est que de façon très épisodique que l'avis fait allusion à la teneur des argumentations développées par les parties: les ordres normatifs qu'elles ont pu évoquer lors du débat ne sont mentionnés que pour appuyer l'argumentation que l'un et/ou l'autre des collègues avancent au soutien de leurs positions.

En revanche les propositions chiffrées des parties sont systématiquement consignées en tête des avis de non conciliation et ont pu être analysées. Sur ce critère, on rencontre quatre cas de figure :

I- Les dossiers dans lesquels ni le bailleur ni le locataire ne formulent de propositions chiffrées, les négociations se déroulant sur la base de la notification initiale;

1) Derrière certaines argumentations, cependant se profilent des conceptions généralistes dont l'objet est de dénoncer certains "profits illégitimes".

II- Les dossiers dans lesquels le bailleur formule une proposition en retrait par rapport à sa proposition initiale, sans que cette offre appelle de contreproposition chiffrée de la part du locataire;

III- Les dossiers dans lesquels le locataire formule une contreproposition qui n'est pas acceptée par le bailleur ou son mandataire, ce dernier justifiant parfois son attitude par un défaut de pouvoir;

IV- Les dossiers dans lesquels bailleur et locataire s'engagent dans un jeu commun de négociations par l'émission de propositions et contrepropositions.

Le tableau suivant montre l'inégale participation des locataires et des bailleurs à la constitution du cadre des négociations. Seuls les premiers se sentent tenus d'entrer dans un jeu de contreproposition.

Tableau N° 13

CDC: Les propositions chiffrées des parties

Absence de toute proposition chiffrée	Proposition du bailleur seulement	Proposition du locataire seulement	Proposition des deux parties	Total Avis de non conciliation
123 (33,5%)	17 (4,6%)	165 (42,5%)	62 (16,8%)	367

Il est intéressant de rapprocher cette activité du locataire défendeur à la procédure de conciliation de la passivité dont il faisait preuve lorsque, sous le régime de la loi Quillot, il occupait la position de demandeur venant contester une hausse de loyer non conforme à la réglementation. Ce changement de posture doit être attribué à la nature de la règle juridique substantielle applicable, qui ne fournit plus désormais qu'un cadre conceptuel d'appréciation de la validité des demandes.

2.3. Les pratiques transactionnelles privées des parties.

Une analyse du contenu des accords conclus par les parties en dehors des séances de la commission fait également ressortir l'unilatéralité de la procédure.

A Paris, les accords hors séance constituent un mode numériquement important de fin d'affaires: 30%, soit 318 dossiers sur les 1068 traités par le secrétariat de la commission (1).

La plus part (92%, soit 292 dossiers) de ces issues transactionnelles sont constituées par les affaires dans lesquelles une des parties, généralement le demandeur mais non exclusivement lui, signale à la commission que le conflit s'est achevé par la signature du renouvellement du bail. Mais à ces annulations pour accord, il faut ajouter les annulations, beaucoup moins fréquentes, pour dédite du locataire: celui-ci donne son congé au bailleur postérieurement à la saisine de la commission (26 cas).

Les termes de l'accord sont très rarement exposés: dans 49 dossiers seulement. Les données chiffrées, que nous citons simplement à titre indicatif et sans prétendre à leur représentativité, font apparaître que

. 32 renouvellements sont effectués sur le montant du loyer proposé dans la notification. Dans les 17 autres dossiers, une réduction a été consentie dont le taux moyen s'établit à 11,3%.

. l'augmentation moyenne par rapport au loyer avant la notification s'élève à 38%, taux équivalent à celui des conciliations réalisées devant la commission (37,6%).

1) Le Ministère du Logement n'accorde aucun intérêt à l'activité "hors séance de conciliation" des CDC qui est pourtant considérable. Ainsi il ne nous a pas été possible d'obtenir du Ministère de Logement le nombre précis des saisines par commissions mais seulement celui des affaires traitées en conciliation. Dans notre échantillon, les affaires closes hors séance représentent plus du tiers des saisines (40,3%): il s'agit des accords privés après la saisine (319 dossiers sur 1068) et des rejets prononcés par le secrétariat que nous étudions plus loin (112 dossiers).

. mais ces acceptations de hausses s'effectuent sur des propositions d'augmentation moins élevées que sur l'ensemble de notre fichier: le taux moyen de hausse notifiée est pour ces accords hors commission de 50,5%, alors qu'il est de 61,7% pour les conciliations en séance et de 68,4% sur la totalité du fichier, toutes issues confondues.

Il apparaît ainsi que les accords s'opèrent sur des tranches modérées d'augmentation; mais ils sont obtenus sans qu'il y ait eu de véritable réciprocité des concessions puisque le locataire finit par accepter, dans presque tous les cas, la proposition qui lui avait été faite initialement par le bailleur.

Cette "négociation" peu avantageuse pour l'une des parties apparaît comme une nouvelle manifestation du caractère unilatéral de la procédure. On en trouve confirmation dans le fait:

. que les administrateurs de biens, agissant pour le compte de particuliers et de bailleurs institutionnels y sont largement majoritaires : ils représentent 85% des bailleurs, auteurs de ces accords alors qu'ils ne figurent qu'à 73% dans l'ensemble du fichier.

. que le pourcentage de ces accords est stable sur les deux années. Il s'agit donc d'une pratique ancrée dans les processus de résolution des litiges qui constitue un réseau de négociations parallèle à la conciliation institutionnalisée. Une exception se manifeste toutefois pour les baux à durée indéterminée dont la procédure de renouvellement ne s'achève par un accord direct entre les parties que dans 16% des cas.

Ce résultat confirme l'absence de rationalité économique des pratiques d'acceptation qui nous a permis de postuler la représentativité des pratiques contentieuses par rapport aux pratiques contractuelles. Contrairement à une hypothèse réductrice souvent avancée, ce ne sont pas les augmentations les plus brutales qui se traduisent par la naissance d'un

contentieux et le recours à une institution étatique de règlement; nous verrons au chapitre suivant que l'examen des conciliations effectuées sous l'égide de la CDC conduit à une conclusion similaire.

L'analyse du mode sur lequel les parties participent au débat met en évidence la position de faiblesse du locataire. Celui-ci joue sa participation à la procédure de conciliation sur deux registres antinomiques: d'une part, il tend à persister dans son refus de l'augmentation proposée; d'autre part, oublieux de ce comportement, il entre dans un jeu de négociations sur un prix en formulant une proposition chiffrée, alors que son adversaire, qui conserve, tout au long de la procédure la même norme de référence, peut légitimement camper sur sa position initiale.

Il nous faut maintenant vérifier la participation tenue par la CDC dans cette confrontation. Il apparaît déjà que la difficulté pour les parties de construire leur litige sur une rationalité normative unique n'est pas entièrement levée par l'intervention de cette institution. On cherchera donc à percer la nature et le poids respectif des rationalités introduites dans la procédure par les membres ou le secrétariat de la CDC, ainsi que les procédés de cette introduction.

CHAPITRE 2 : L'ACTIVITE DE REGULATION DE LA COMMISSION DE CONCILIATION.

L'analyse des actes émanant et exprimant la position de la commission de conciliation (décisions de rejet et avis) montre que, malgré l'apparente souplesse du cadre juridique dans lequel elle inscrit son activité, cette institution ne peut corriger aucun des vices consubstantiels de la procédure de fixation du loyer.

La commission se heurte à un dispositif dont la logique contrecarre l'objectif qu'il est censé servir: l'exercice de négociations équilibrées. En effet le secrétariat de la CDC a adopté un mode de gestion des dossiers qui assure formellement des places égales pour chacune des parties dans le débat. Mais cette pratique ne soustrait pas pour autant cette institution aux effets d'une procédure unilatérale dont le fondement légal repose sur des normes formelles.

1 Le secrétariat de la CDC: une pratique tendant à aménager un espace de discussion pour les parties.

Le secrétariat de la commission parisienne (1) s'efforce de procéder à l'instauration d'un débat contradictoire entre les parties lors de l'instruction des dossiers. Elle ne se départit pas de cette position de neutralité au cours des séances. Nous en retiendrons trois manifestations aux différentes étapes de la procédure.

1) A la différence de ce qui a été constaté à Lyon, cf. le rapport précité de C.Béroujon d'où il ressort que l'instruction des dossiers par la CDC du Rhône s'effectue au mépris du principe contradictoire.

1.1. **La pratique des reports**, pour non comparution des parties (1), est largement répandue : 2442 reconvoctions ont été effectuées en 1988 pour 8854 dossiers inscrits aux ordres du jour (4438 avis définitifs ont été rendus cette même année); un pourcentage sensiblement équivalent, de l'ordre de 26,5%, est observé en 1989. L'effet immédiat de cette surcharge de travail pour la commission est un **allongement du temps de traitement** des dossiers qui excède, de ce fait, le délai de deux mois prévu par les textes: ce délai n'est respecté que pour 53,4% des dossiers de 1988 que nous avons étudiés, et pour 47,3% de ceux de février 1989 dans lesquels au moins une partie était défaillante à la première convocation (26%).

Une deuxième conséquence en résulte, plus décisive au regard de la confrontation des parties: leur **présence massive**. Si l'on mesure l'absentéisme des parties par le taux d'avis rendus par la commission en l'absence de l'une d'elles, il s'élève à 13% sur l'ensemble des dossiers -143 sur 1068 (2)-. En net recul par rapport aux absences constatées lors des premières convocations (25%), ce pourcentage dénote une baisse de l'absentéisme encore plus significative si l'on considère que moins de la moitié de ces non-présentations en séance est le fait d'une seule partie :

. 38 locataires ne se rendent pas aux convocations finales, ce qui représente 5,2% des affaires ayant fait l'objet d'une convocation (730)

. 30 bailleurs sur 730 convoqués, soit 4,1%.

La mission dévolue au secrétariat de provoquer l'audition des parties s'avère largement réussie.

Pour ce qui est des défaillances conjointes des deux parties, leur nombre est doublé : 75 sur 730 convocations (13,3%). Mais nous pensons qu'il est difficile de les assimiler aux précédentes et de les considérer comme le signe d'une désaffection vis-

1) 73 parties absentes à la 1ère convocation des saisines de février 1988, et 212 pour celles de février 1989.

2) 1068 et non 1140, car nous avons un "déchet" de 72 dossiers dont il ne nous a pas été possible de connaître l'issue. C'est à cet effectif réduit que va être rapporté l'ensemble des résultats sur l'issue des dossiers.

à-vis de la procédure ; nous serions plutôt tentées d'interpréter un grand nombre d'entre elles comme des désistements non signalés au secrétariat. En effet le délai supplémentaire dont bénéficient les parties du fait des reconvoications est propice à la réalisation d'accords directs entre les contractants (1); on relève dans les dossiers plusieurs indices concordants sur ce point :

. quand les deux parties sont absentes à la première séance (95 dossiers), elles ne sont pas non plus présentes à la deuxième dans 87% des cas (83 dossiers) soit que simplement elles persistent dans leur absentéisme soit qu'elles aient signalé avant la séance que le bail avait été renouvelé.

. l'étude de la répartition des fins de procédure sur les seuls administrateurs gérant plus de 10 dossiers dans notre échantillon montre un recouvrement important des absences conjointes et des annulations pour accord : sur ces 16 administrateurs de biens, 15 ont effectué des accords hors séance dont 5 seulement n'ont jamais été portés défaillants avec leur locataire ; il semble donc plausible que ces absences conjointes proviennent de ce que les parties aient omis de porter à la connaissance de la commission la clôture de leur différend. Irait dans le même sens le fait que le seul administrateur à ne pas pratiquer ces accords hors institution n'ait pas non plus été porté défaillant en même temps que son ou ses locataires.

La volonté, mise en œuvre par le secrétariat d'assurer un espace et un temps suffisant pour la recontre des parties, implique une transmission systématique et égalitaire des activités accomplies par chacun des intervenants à la procédure.

1.2. La diffusion bilatérale de l'information: le secrétariat veille à ce que les dossiers transmis à la commission soient correctement constitués. Si le bénéfice de cette assistance va surtout aux bailleurs qui sont majoritairement demandeurs, nous avons toutefois constaté que l'administration consacre une grande partie de son activité à diffuser l'information dont elle dispose aux deux parties concernées.

1) Nous en donnerons pour preuve le fait que le taux d'accords hors commission connaît une hausse de plus de 10 points entre Paris et Lyon. Et l'analyse de la procédure suivie devant les tribunaux d'instance nous montrera que la fréquence de ces issues transactionnelles privées est élevée.

Ainsi les lettres de convocation se terminent par le paragraphe suivant "à toutes fins utiles, je vous précise que vous pouvez consulter le dossier qui sera soumis à la commission en vous adressant au numéro de téléphone suivant ...". Ces consultations téléphoniques sont fréquentes et proviennent indifféremment de l'une ou l'autre partie. De plus, un service de consultation-documentation juridique a été mis en place dans les locaux de la commission.

Un abondant courrier ponctue l'attente entre la saisine et l'avis de la commission dont la diffusion est assurée aux deux parties dès lors qu'il touche à l'objet du différend. A cet égard la notification d'un rejet prononcé par le secrétariat est systématiquement transmise à la partie qui n'avait pas saisi la commission (1). Cette pratique garantit l'information du défendeur qui, dans le cas où cette décision a été prise très rapidement, a ainsi connaissance pour la première fois de la procédure engagée devant la commission.

Les *irrecevabilités* prononcées par la commission ne sont pas très fréquents (2): 113 au total, soit 10,5% des issues. Les causes de ces irrecevabilités tiennent à la forme et surtout à la date des notifications et des saisines: la majeure partie d'entre elles (80%) sont dues à une notification tardive ou à une saisine prématurée.

Dans une première période de fonctionnement (dossiers de février 1988) elles étaient pour moitié prononcées en séance; pour les saisines de février 1989 la décision d'irrecevabilité est à 85% prise par le secrétariat. Imputable sans doute à une routinisation des décisions, dont la légitimité est contestable, cette gestion a été accentuée en 1989 par l'arrivée des baux à durée indéterminée: 51% de ces irrecevabilités pour saisine prématurée ou notification tardive; dans ces dossiers la détermination de la date d'expiration du bail a souvent fait l'objet d'erreurs de la part des bailleurs. Ceux-ci s'adressent parfois au secrétariat pour contester sa décision d'irrecevabilité, sans effet bien sûr puisque cette décision n'est pas susceptible de recours (3).

1) Cf. en Annexe III des exemplaires de ces lettres d'irrecevabilité.

2) Ils le sont plus de deux fois moins qu'à Lyon (26,6%) où le secrétariat introduit d'office une légalité formelle.

3) Nous retrouverons devant les tribunaux d'instance quelques unes de ces affaires.

Ainsi dans le prononcé des irrecevabilités, l'administration abandonne, comme la circulaire du 5 septembre 1987 l'y incite, la position de neutralité qu'elle occupe dans la gestion des dossiers; mais cette transgression ne se poursuit plus en séance.

1.3. Un rôle d'instruction lors des séances: lors des séances de conciliation, le secrétariat de la CDC de Paris assume un rôle passif de gestion (1).

En effet l'administration se borne à introduire le débat en résumant l'affaire et à apporter des points d'information quand on la sollicite. Absente des débats, elle retrouve parfois une attitude un peu plus active lorsque la commission, éprouvant des hésitations pour rédiger un avis, fait appel à la compétence pratique des secrétaires.

Nous effectuons cette description de l'activité des secrétariats sur le fondement des quelques séances auxquelles nous avons assisté. Et la lecture des avis conforte cette opinion: ils ne mentionnent jamais le contenu des argumentations développées par les parties; rédigés par les membres de la commission, les avis énoncent le point de vue, unanime ou divergent, adopté par les deux collègues représentant chacune des parties. Le secrétariat ne participe donc pas au processus de négociations des positions, pas même dans le cadre d'un procès-verbal de séance.

Le secrétariat de la CDC œuvre à la mise en place d'un dispositif tendant à assurer la confrontation équilibrée des parties. Mais l'introduction du contradictoire dans la préparation du débat est-elle susceptible d'influer sur la résolution d'un différend dont le cadre légal n'est pas constitué d'un réseau stable et univoque de normes?

1) alors que son homologue lyonnais a une attitude dirigiste, cf. rapport précité.

2. La commission paritaire de conciliation: les effets de l'imposition d'un réseau de normes formelles et hétérogènes sur la régulation des conflits.

Dans le cadre institutionnalisé des séances la confrontation des parties aboutit à:

- . un faible taux de conciliation: 12% (1),
- . un taux important de procès-verbaux de non conciliation (58%), comprenant les déclarations d'irrecevabilité (11%) et les avis qui constatent l'absence d'une ou des deux parties (13%).

Nous allons examiner successivement ces deux types d'issue en essayant de montrer comment tous deux participent du même phénomène: la cristallisation de chacun des 2 collèges constituant la commission sur quelques normes formelles provoque l'accentuation des positions antagoniques.

2.1. Les 127 procès-verbaux de conciliation interviennent à la suite d'une baisse assez significative de la proposition initiale du bailleur. En effet seulement 17 accords sont conclus sur la base de la proposition figurant dans la notification ; les 109 autres consacrent une réduction de 24% en moyenne de cette proposition (2).

Mais par rapport au loyer payé auparavant par le locataire, ces conciliations aboutissent à une hausse moyenne de 37,6% (3) alors que l'augmentation proposée était

1) Ce pourcentage, calculé sur l'ensemble des dossiers convoqués aux séances, est légèrement supérieur en 1989 (19,3%) qu'en 1988 (12%). Le pourcentage des conciliations, calculé par le Ministère du Logement sur l'ensemble des affaires traitées par les 100 CDC en 1988 s'établit à 25,7%. Pour la CDC de Paris ce taux est de 16,2% (en 1989 il est de 12,5%), pour la CDC du Rhône de 34,7%; cet écart entre les deux commissions confirme l'incidence positive sur les conciliations d'un débat fortement cadré.

2) 72% (81 dossiers) des hausses de 1989 s'effectueront sur plus de 3 ans dont 34 dossiers sur un bail de 6 ans.

3) La médiane est à 28%, l'augmentation la plus élevée à 376%. Cette médiane correspond exactement au chiffre avancé par l'OLAP (op. cit. p. 41) pour les loyers adoptés en 1987 et 1988.

de 61,7% ; ces deux moyennes laissent entendre que les deux parties ne se sont pas rencontrées exactement à mi-chemin, le locataire concédant un sacrifice supérieur à celui du bailleur.

Tableau N° 14

**CDC: Pourcentage d'augmentation acceptée en séance
selon les années**

Tranches d'augmentation par rapport au loyer avant notification	Saisines de 1988		Saisines de 1989		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
0 - 10%	3	10,3	20	20,8	23	18,4
10 - 20%	6	20,6	14	14,5	20	16
20 - 30%	7	24,1	23	23,9	30	24
30 - 40%	4	13,7	13	13,5	17	13,6
40 - 50%	2	6,9	11	11,4	13	10,4
50 - 100%	5	17,2	11	11,4	16	12,8
>100%	2	6,9	4	4,1	6	4,8
TOTAL	29		96*		125*	

* Dans deux dossiers nous n'avons pas eu connaissance du montant du loyer concilié.

Le bénéfice que retire le locataire de la procédure se réduit entre 1988 et 1989. Il passe de 29% à 22,5%. Il faut sans doute voir là un effet de la loi du 13 janvier 1989 aménageant un échelonnement plus long des hausses (1). Cette réforme est vraisemblablement à l'origine de l'accroissement du nombre des conciliations enregistrées en 1989 (12% contre 8,9% en 1988).

1) La médiane est à 20% et la borne supérieure de l'éventail des réductions est à 119. La borne inférieure n'est pas à 0 mais à -212 pour un dossier dont le loyer à l'issue de la conciliation est plus élevé que celui proposé dans la notification.

La conciliation s'effectue sur un loyer moyen avant notification plus faible que celui calculé sur l'ensemble de notre fichier : 2438F au lieu de 2984F. Ceci n'implique pas que les accords soient plus fréquents lorsque les augmentations proposées sont les plus modérées, comme l'indique le tableau N°15: en 1988, les deux tranches dans lesquelles on enregistre le plus d'accords sont celles des 20/30% et 40/50%, en 1989 une tranche l'emporte, celle des 60/80%.

Tableau N° 15

**CDC: Répartition par années des dossiers conciliés
selon les tranches d'augmentation proposée
dans la notification**

Tranches d'augmentation proposée %	Saisines 1988		Saisines 1989		Total Effectif
	Effectif	%	Effectif	%	
0 - 10	1	3,4	1	1	2
10 - 20	1	3,4	9	9,3	10
20 - 30	5	17,2	14	14,5	19
30 - 40	2	6,9	15	15,6	17
40 - 50	5	17,2	13	13,5	18
50 - 60	1	3,4	11	11,4	12
60 - 80	2	6,9	19	19,7	21
80 - 100	4	13,7	4	4,1	8
100 - 125	4	13,7	4	4,1	8
125 - 200	3	10,3	5	5,2	8
>200	1	3,4	1	1	2
TOTAL	29		96		125

La qualité du bailleur paraît également exercer une relative influence: les bailleurs personnes privées, assistés ou non d'un administrateur de biens sont un peu plus présents dans les conciliations que leur répartition dans l'ensemble du fichier (72,6% contre 59,7%); la faible part de conciliations dans la catégorie de baux à durée indéterminée, gérés en grande partie par des bailleurs institutionnels, corrobore cette donnée. Mais on constate des comportements très divers chez les administrateurs de biens gérant au moins 10 dossiers dans notre échantillon : sur 16 d'entre eux, 3 ne pratiquent pas la conciliation et se livrent en revanche à des accords en dehors de la commission.

Le document de conciliation fait état du nouveau montant de loyer et de ses conditions d'étalement, sans mentionner si d'autres objets litigieux ont pesé dans la négociation; et nous ne disposons pas de données sur la teneur des argumentations développées par les parties lors des séances conclues par une conciliation. Aussi nous nous contenterons de conclure sur la **relative fixité des positions de chacun des protagonistes vu le faible taux de conciliations abouties.**

2.1. Le blocage des négociations s'observe avec encore plus d'acuité dans **les avis de non conciliation** par lesquels se soldent plus du tiers des dossiers (367 affaires pour 730 dossiers convoqués).

La distribution des avis de conciliation et non conciliation paraît bien être complémentaire: à l'augmentation de 3% des conciliations de 1988 à 1989 répond une diminution équivalente des non conciliations d'une année à l'autre (34,8% en 1988 et 31,2% en 1989). Cette corrélation des issues n'est-elle pas attribuable à une même configuration des rapports de force au cours des séances?

Avant d'exploiter le contenu de ces avis, nous décrirons brièvement le profil de ces dossiers. Le loyer moyen avant renouvellement est nettement plus élevé que dans le cas des conciliations: 3219F (la médiane est à 2281F); le loyer proposé moyen également: 5939F (la médiane est à 3370F). Le pourcentage d'augmentation proposé s'élève à 80,7% alors qu'il n'est que de 68,4% sur l'ensemble du fichier.

Il n'en résulte pas pour autant que l'échec des négociations soit la conséquence directe de l'importance des sommes mises en jeu. En effet le tableau n° 16 montre que si 55% des dossiers non conciliés portent sur des notifications proposant une augmentation de loyer supérieure à 50% du loyer avant renouvellement, les dossiers conciliés sont également très fortement présents (à 47%) dans cette même fourchette d'augmentation proposée. Il y apparaît également que c'est la tranche des (61-80%) d'augmentation qui est la plus fournie dans les dossiers conciliés, alors que pour les dossiers non conciliés, c'est celle des (20-30%).

Tableau N° 16

**CDC: Répartition des dossiers conciliés et non conciliés
en fonction des augmentations proposées
dans la notification**

Tranches d'augmentation notifiée	Dossiers conciliés		Dossiers NON conciliés	
	Effectif	%	Effectif	%
0 - 10	2	1,6	7	1,9
10 - 20	10	8	14	3,8
20 - 30	19	15,2	85	23,6
30 - 40	17	13,6	28	7,7
40 - 50	18	14,4	25	6,9
50 - 60	12	9,6	35	8,9
60 - 80	21	16,8	43	11,9
80 - 100	8	6,4	25	6,9
100 - 125	8	6,4	32	8,9
125 - 200	8	6,4	39	10,8
> 200	2	1,6	26	7,2
TOTAL	125*		359*	

* Effectif inférieur à l'effectif global des dossiers conciliés (127) et non conciliés (367) en raison de la déperdition d'information lors du calcul des augmentations proposées.

A la surreprésentation des bailleurs particuliers, assurant ou non eux-mêmes la gestion de leur propriété, dans les conciliations, correspond la sousreprésentation de ces mêmes bailleurs dans les débats se clôturant par une non conciliation: ils ne représentent plus que 47,4% de l'ensemble des bailleurs pour une participation de 59,7% toutes issues confondues. Se trouve également confirmé le rôle déterminant des deux bailleurs institutionnels gérant l'essentiel du contingent des baux à durée indéterminée, dont tous les dossiers s'achèvent sur une non conciliation.

La répartition entre avis unanime et avis séparé permet d'évaluer le degré de consensus atteint par la formation de conciliation à l'issue des débats. Les données parisiennes font apparaître une majorité d'avis rendus à l'unanimité des membres (1):

- 56% d'avis unanimes,
- 44% d'avis partagés.

L'examen des positions qui y sont exposées révèle en outre l'absence de dissensions intra-groupes; les représentants de chaque groupe s'expriment toujours d'une seule voix et la rédaction des avis séparés suit un plan immuable selon lequel une fois constatées les éventuelles contrepropositions des parties l'énoncé de la position du collège des bailleurs précède celle du collège des locataires.

Ces deux traits (unanimité d'ensemble et cohésion de chaque collège) construisent une image du fonctionnement de la commission dominée par la cohérence des positions tenues par ses membres. Cette cohérence suppose une limitation du nombre des critères normatifs retenus pour analyser la situation conflictuelle (2); les dissensions entre les représentants

1) A l'inverse de ce qui se constate devant la CDC de Lyon où ne se dénombrent que 13% d'avis unanimes de non conciliation.

2) L'absence de négociations sur la détermination des normes de référence est un autre point de divergence entre les CDC de Paris et de Lyon.

des deux groupes portent moins sur le choix du type de norme applicable que sur l'interprétation d'un ordre normatif restreint à quelques principes.

L'analyse des rationalités normatives invoquées au soutien des positions exprimées dans les avis de non conciliation montre une extrême fixité du cadre de référence:

* Les *avis unanimes* sont le plus souvent extrêmement laconiques : ne dépassant guère quatre lignes, l'avis se contente parfois de constater sans aucune explication l'absence de conciliation.

Dans une très large majorité des dossiers, cependant, la commission prend parti sur la qualité (insuffisante le plus souvent) des références fournies pour contester (ou justifier mais cela est beaucoup plus rare) le bien fondé des propositions (norme légale substantielle) ; les différents critères de validité définis par la loi (1) sont invoqués à l'appui de cette prise de position. On rencontre parfois, associées à ce premier type de normes, des considérations sur l'état physique du logement ou sur le caractère raisonnable des propositions émises par les parties. Une posture est parfois adoptée par la commission, suscitée souvent par l'existence de contre-propositions réciproques des parties, qui la conduit à émettre une fourchette de prix qu'elle estime devoir servir de base à une "conciliation à venir".

Hormis cette norme articulée sur la question des références, quelques rares avis se contentent d'approuver ou non le montant du loyer proposé (norme économique), ou de constater l'impossibilité dans laquelle se trouve la commission d'émettre un avis du fait du désaccord persistant des parties, sur la superficie du logement ou sur la qualification du bail (norme légale formelle).

1) Cf. l'expression récurrente "les références ne sont pas justifiées au sens de l'article 21 de la loi du 26 décembre 1986" est à ce point canonique qu'elle est utilisée dans des avis où la commission se prononce sur des demandes de renouvellement du bail introduites dans le cadre de l'article 31!

* La teneur des *avis partagés* fait ressortir également la faible diversité des ordres normatifs convoqués par les deux collèges. La configuration la plus souvent rencontrée dans cette bipolarisation de la commission consiste en l'invocation d'un même ordre de critère mais dont chacun des collèges évalue dans des directions opposées, l'applicabilité à l'objet du différend.

A nouveau c'est la conformité des références utilisées par les parties, qui est l'argument le plus fréquent qu'il lui soit ou non adjoint des rationalités d'un autre ordre (matérielle, socio-économique, légaliste).

On remarque que le collège des locataires est celui qui occupe le plus souvent une position défensive; cela transparaît de plusieurs façons :

- il est le plus prolix

- son argumentation fait appel à une plus grande diversité des ordres normatifs (norme de type économique-sociale le plus souvent) dont la cohérence est loin de toujours s'imposer. C'est la stratégie selon laquelle celui qui se sent attaqué fait "flèche de tout bois" : ainsi après avoir contesté la qualité des références, rappelé les nuisances subies par le locataire, et souligné que le bail a été signé en 1981 à une époque où les loyers étaient libres, les représentants des locataires concluent par ces mots : " la proposition du locataire est plus que satisfaisante pour un loyer non sous évalué".

- il recherche des arguments d'autorité du type "l'augmentation va au delà des recommandations ministérielles", "le bailleur est un institutionnel".

Du côté des représentants des bailleurs les arguments portent la trace de la place dirigeante que les demandeurs occupent dans le débat comme par exemple cette unique justification "le locataire ne fait aucune contre-proposition". Leur position s'exprime presque toujours en une seule phrase qui constate que le bailleur ayant satisfait à l'obligation de produire des références a justifié sa proposition; la valeur probante de ces références ne donne pas lieu à évaluation.

Le clivage qui transparaît entre les positions antagoniques occupées par chacun des deux groupes ne résulte pas de l'affrontement entre systèmes de référence opposés ; il semble être plutôt le fait de la clôture du champ argumentatif à laquelle se trouvent confrontés des participants acculés à partager les mêmes thématiques que leurs adversaires. En effet le resserrement de l'arsenal normatif disponible provoque l'exacerbation des positions de chacun.

En outre, les caractéristiques particulières de la normativité à dominance économique qui ordonne les débats produisent un autre effet pervers, très apparent dans les avis. Elles conduisent à un déséquilibre dans les positions et les statuts des deux groupes de représentants constitutifs de l'institution de règlement. En effet, les représentants de bailleurs introduisent un savoir d'experts immobiliers dans la procédure, comme le faisaient déjà les bailleurs eux-mêmes (1). Ce savoir sert de fondement à leur avis (2).

Cette confusion des fonctions procédurales d'arbitrage et d'expertise ne serait pas possible dans le procès judiciaire, dans lequel le juge ne peut suppléer l'absence de preuves du demandeur, ni fonder sa décision sur un savoir de technicien non juriste, et dans lequel l'expert nommé par lui tire sa légitimité non seulement de sa compétence technique mais aussi de sa position d'extériorité par rapport à l'institution de règlement.

Il nous faut vérifier dans quelle mesure l'accession de la procédure de fixation du loyer à une phase judiciaire se traduit bien par une réaffectation des positions et des fonctions de l'ensemble des protagonistes. L'utilisation des avis des CDC par les juges, en effet, ne soulève pas seulement des problèmes pratiques, liés à leur manque de cohésion. Elle soulève aussi des problèmes de légalité liés aux effets de confusion entre

1) Cf. supra notre étude des propositions d'augmentation et de la reproduction des références.

2) par exemple, face au collège des locataires qui dénonce le refus du bailleur de produire des références "sur le fait que l'immeuble, de situation exceptionnelle, ne peut être comparé", le collège de bailleurs "constate qu'il s'agit d'un immeuble de situation et de facture exceptionnelle qui justifie la proposition du bailleur; le prix à 84Fle m2 semble tout à fait raisonnable".

positions et qualités des participants, effets provoqués tant par la composition paritaire de la commission de conciliation que par les fondements économiques de la norme juridique de référence.

Mais avant d'étudier l'interprétation effectuée par les magistrats des rationalités normatives contenues dans la règle juridique, nous allons prendre la mesure de l'effectivité du double circuit de régulation prévu dans le dispositif ouvert par la loi du 26 décembre 1986.

DEUXIEME PARTIE : L'ARTICULATION ENTRE LES DEUX CIRCUITS INSTITUTIONNELS DE REGLEMENT DES CONFLITS

L'organisation en deux phases du dispositif de règlement du conflit par les institutions étatiques suppose l'échec de la conciliation entre les parties à la première étape de la procédure (1). Peut-on en conclure que les différends non conciliés durant cette première phase vont être intégralement soumis aux tribunaux d'instance? La constitution de notre corpus de dossiers sous forme de cohortes d'affaires nous permet d'apporter une réponse négative à cette question et d'évaluer non seulement le volume mais aussi la nature du contentieux qui fait l'objet d'un transfert de la commission de conciliation au tribunal (chapitre 1er).

Le filtrage des saisines du tribunal, sur le critère de la régularité de la procédure antérieure, est le seul point d'articulation prévu par les dispositions légales entre les deux instances chargées de la régulation. On peut toutefois se demander si l'examen du conflit en phase conciliatoire se résume à cette incidence formelle: en effet les échanges qui se sont, ou non, tenus entre les parties et le contenu de l'avis constituent de nouveaux éléments du contexte de l'action en renouvellement de bail; les parties sont susceptibles d'y faire référence dans la définition de leurs positions, et ces mentions risquent de modifier les termes du conflit soumis à l'appréciation du juge.

Or notre méthode d'enquête, par suivi des dossiers, autorise une approche comparative des divers lieux d'inter-relations possibles entre les traitements administratif et judiciaire; aussi reprenant le mode d'exposition suivi dans la première partie de ce

1) cf. pour le régime général l'article 21 de la loi du 23 décembre 1946, dont les dispositions sont intégralement reprises dans l'article 17-c de la loi du 6 juillet 1989: "A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi..."

rapport, nous rendrons compte des effets de la procédure administrative de conciliation sur les pratiques contentieuses des parties (chapitre 2), et sur le processus décisionnel suivi par les magistrats (chapitre 3).

CHAPITRE PRELIMINAIRE: UNE ANALYSE LONGITUDINALE DES AFFAIRES

Dans cette partie consacrée à l'éventuel passage des affaires d'une phase administrative de règlement à une phase judiciaire, nous évaluerons la proportion des demandes concernées par ce transfert. Puis nous rechercherons si l'ensemble de dossiers ainsi défini présente des caractéristiques susceptibles d'expliquer l'entrée de ces affaires dans le circuit judiciaire.

1. Le suivi des dossiers de la commission de conciliation au tribunal d'instance

1.1. Les modalités de constitution de l'échantillon judiciaire.

Pour repérer dans les archives des juridictions les dossiers en provenance de notre échantillon de saisines de la commission, il nous fallait disposer d'une procédure efficace de tri. Mais nous avons cherché à simplifier cette opération en limitant, en amont de la collecte proprement dite, le nombre de dossiers à retrouver; nous avons donc restreint notre corpus de référence (l'échantillon de la CDC) et défini un critère permettant de ne retenir que les dossiers qui pouvaient faire l'objet d'une contestation devant le tribunal.

** la définition des affaires non closes devant la CDC:*

Nous avons considéré comme susceptibles d'un traitement judiciaire tous les dossiers qui ne se sont pas soldés par une conciliation au stade de la procédure devant la CDC. Ce critère, qui opère par la négative, répond à la prescription de l'article 21 selon laquelle la saisine de la juridiction s'effectue à défaut d'accord constaté par la commission.

Sont donc exclues du traitement juridictionnel les seules affaires terminées par une transaction ayant autorité de chose jugée (1), à savoir les affaires ayant fait l'objet d'un avis de conciliation. Nous y avons ajouté les dossiers s'étant achevés par une "annulation pour accord hors commission". Par cette appellation, le secrétariat de la CDC de Paris désigne les transactions réalisées avant la séance de la commission; dans la plupart des cas ces annulations sont constatées en séance, ce qui nous a incitée à les considérer comme ne pouvant donner lieu à une contestation devant le tribunal.

1) Sur ce point se reporter à l'analyse théorique des dispositions législatives exposée dans le rapport précité de C. Bérroujon, notamment pp.47 et 56.

446 dossiers ont ainsi été éliminés du corpus étudié devant la CDC, soit 39% de cet échantillon qui comptait 1140 dossiers:

Tableau N°17
Répartition des saisines de la CDC selon leur clôture définitive ou non à l'issue de la procédure de conciliation

Année de saisine	CLOSES à la CDC		NON CLOSES à la CDC		TOTAL
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif
1988	126	39%	201	61%	327
1989	320	39%	493	61%	813
Total	446	39%	694	61%	1140

Notre recherche des dossiers dans les vingt tribunaux d'instance parisiens a donc porté sur les 694 affaires non closes devant la commission de conciliation (1140-446).

** Le repérage des dossiers au greffe du tribunal:*

Le moyen le plus fiable pour s'assurer de l'identité des affaires d'un circuit à l'autre a été de se fonder sur l'identification des parties (1). La méthode s'est avérée fructueuse puisque nous avons retrouvé des dossiers dans tous les tribunaux enquêtés -

1) Nous avons interrogé le système informatisé de gestion des dossiers utilisé dans les greffes des tribunaux d'instance parisiens, en entrant dans cette base de données par le nom des parties. Les homonymies éventuelles étaient levées par la vérification

- du code utilisé pour classer les dossiers selon le type de contentieux au sein du Répertoire général des affaires civiles d'une part. Etaient écartés tous les dossiers n'ayant pas trait aux baux d'habitation (code commençant par 51 dans la Nomenclature des affaires civiles),

- de l'adresse du logement et de la date de saisine d'autre part.

sauf celui du 4^o arrondissement, arrondissement dont relevaient seulement deux unités de l'ensemble des dossiers non résolus devant la commission. Toutefois l'efficacité d'une telle investigation n'est jamais garantie car elle exige que les noms propres soient orthographiés de façon rigoureusement similaire dans l'échantillon de référence (affaires non closes en commission) et dans la base interrogée (dossiers enregistrés au greffe). Or cette homographie est soumise à divers aléas que ne peut que partiellement pallier la recherche sur une orthographe voisine.

Notons pour clore ce préambule technique que cette recherche n'a été possible que grâce à l'amabilité des magistrats d'instance parisiens, ainsi qu'à celle de l'ensemble du personnel des greffes concernés qui, bien que travaillant dans des conditions souvent précaires, nous ont permis d'utiliser les terminaux Forum et nous ont ensuite aménagé la consultation des dossiers sélectionnés. Cet accès nous a été refusé dans un seul greffe, celui du 5^o arrondissement, greffe dans le ressort duquel s'inscrivaient 14 dossiers non conciliés en commission.

2 Les résultats du repérage des dossiers

Sur les 19 tribunaux enquêtés nous avons retrouvé 281 dossiers sur les 680 éléments potentiels (1) de notre ensemble de référence.

Après passage en commission de conciliation, 41% des demandes non résolues sont donc portées devant le tribunal d'instance (2). Ce résultat peut être apprécié contradictoirement selon le point de vue que l'on choisit d'adopter:

1) Les 694 demandes de renouvellement non conciliées en CDC desquelles ont été retranchées les 14 affaires situées dans le 5^o arrondissement.

2) Ce pourcentage est à interpréter comme une approximation du volume des flux, compte tenu des vices (omissions) inévitables de notre mode d'investigation.

** la déperdition des demandes (59%) est importante par rapport à la masse des affaires traitées en CDC.*

En effet, le pourcentage d'affaires entrant au tribunal est en tant que tel relativement peu élevé surtout si l'on se souvient que non seulement aucun obstacle n'est prévu par les textes à la saisine du juge, mais que cette saisine constitue une formalité obligatoire de la procédure de révision des loyers dès lors qu'aucun accord ne peut se faire entre les parties.

En outre les délais prescrits pour effectuer cet acte incitent fortement les bailleurs à effectuer sans attendre le résultat de leur audience en commission une saisine qui doit intervenir avant la date de renouvellement du bail (1).

Dans cette perspective se trouve confirmée la très grande productivité des pratiques transactionnelles privées en matière de contentieux locatif. **Au chiffre noir des négociations réalisées sans entrer dans le circuit institutionnel de régulation s'ajoutent les nombreux "désistements" consécutifs à des accords privés** ne donnant lieu à aucune publicité et dont les effets ne seront connus que progressivement avec la réalisation d'enquêtes périodiques sur l'évolution des loyers; ils interviennent tout au long de la procédure:

- à l'étape de la "conciliation" administrative: cf. sur notre échantillon de saisines de la CDC les 30% d'accords réalisés hors séance de la commission, ce qui représente 71% des conciliations enregistrées par la CDC,

- entre les deux phases administrative et judiciaire de règlement: cf. les 59% de pertes constatées ci-dessus,

- et enfin après saisine du juge: nous verrons que 35% de nos dossiers judiciaires s'achèvent par un désistement ou une radiation.

1) saisine conservatoire dans l'attente de l'avis de la CDC, mais dont le caractère tardif peut représenter un moyen d'irrecevabilité.

** Le recours au judiciaire est élevé au regard du volume d'affaires à traiter par les tribunaux.*

En effet la proportion de saisines est importante en termes de flux judiciaire. La loi du 23 décembre 1986 a redonné une dimension contractuelle à la fixation du loyer mais a aménagé simultanément une procédure de contrôle des pratiques privées par l'institution judiciaire, provoquant ainsi la résurgence d'un contentieux présent dans la loi de 1948 mais écarté par la loi du 22 juin 1982.

On sait que les effets de la loi en révision du loyer ne peuvent être chiffrés par la statistique judiciaire puisque le volume des demandes tendant à la fixation judiciaire du loyer n'est connu que depuis le 1er janvier 1988, date à laquelle la nomenclature des affaires civiles permet d'isoler ce chef de demande (1). Toutefois les statistiques dressées par le ministère de la Justice indiquent qu'à Paris ce contentieux représente 21% des demandes introduites en matière de baux d'habitation et professionnel en 1988, et 32% en 1989; il s'agit là quasi exclusivement du contentieux généré par la loi du 23 décembre 1988 (2).

Nos données d'enquête sur le suivi des affaires entre la saisine de la commission et celle du tribunal permettent de préciser qu'environ **le quart des demandes formées devant l'instance administrative connaîtront une inscription dans le circuit judiciaire** (3). Cette observation confirme l'idée que la

1) Dans l'ancienne NAC, en vigueur jusqu'au 31 décembre 1987, le poste "fixation du loyer" existait bien; mais il a été retenu pour coder des actions très diverses dont le classement n'était possible sous aucune autre rubrique. L'incomplétude du plan de classement a engendré l'hétérogénéité du contenu des classes qui ont perdu toute valeur discriminante; l'interprétation des enregistrements statistiques était pour cette raison devenue très délicate.

2) comme le montre par exemple l'enquête lyonnaise.

3) 281 actions en fixation de loyer formées devant les tribunaux d'instance parisiens sur les 1140 dossiers que nous avons étudiés devant la CDC de Paris. Nous avons exclu de notre corpus 3 affaires dont l'assignation portait sur un litige relatif à la justification ou au paiement des charges locatives; le passage en commission de conciliation de ces mêmes parties, dans le cadre de l'article 21, s'étaient soldés par leur absence en séance. Dans le nouveau contentieux qui les oppose, il n'est nullement fait référence à la procédure entamée lors du renouvellement du bail; ceci confirme notre interprétation des absences en CDC comme des accords sur une reconduction effective du bail.

procédure de conciliation a pour effet de jalonner, plus que de verrouiller, l'accès à l'institution judiciaire (1).

Nous résumons dans le tableau n°18 le devenir procédural des affaires non terminées devant la commission de conciliation.

Tableau N° 18:
Devenir juridictionnel des dossiers non terminés devant la C.D.C.

Années	Affaires non closes				Total	
	SANS saisine du TI		AVEC saisine du TI			
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%
Fev 1988	133	66%	68	34%	201	100%
Fev 1989	281	57%	213	43%	494	100%
Total	414	60%	281	40%	695	100%

La confrontation entre les deux années fait apparaître **un accroissement des saisines du tribunal pour notre échantillon d'affaires entrées à la CDC**

1) Pour situer notre échantillon par rapport aux activités annuelles de la commission de conciliation de Paris (source: Ministère du Logement) et des vingt tribunaux d'instance parisiens (source: Ministère de la Justice), nous avons rapporté le nombre de saisines des tribunaux sur le poste 518 au nombre d'affaires conciliées devant la CDC. Le flux de passage d'une institution à l'autre, tel qu'il ressort des dispositifs permanents d'observation, s'élève à 25% en 1988 et à 42% en 1989, soit une moyenne sur les deux années de 34% d'affaires non conciliées en CDC à être portées devant les tribunaux. Dans notre enquête ce pourcentage n'est que de 25%; mais cette différence provient du fait que notre calcul du transfert de la CDC au T.I. s'effectue sur une base définie de manière plus large que ne l'autorisent les statistiques fournies par le Ministère du Logement. En effet les seules données disponibles sur les issues en CDC concernent les procès verbaux de conciliation ou de non conciliation; ces actes ne rendent pas compte de l'ensemble des demandes portées devant la CDC (irrecevabilité, désistements, absence d'avis). Or ces dossiers sont tous susceptibles d'évoluer vers un traitement juridictionnel si aucun accord privé n'intervient. C'est pourquoi nous les avons intégrés dans l'ensemble regroupant les sorties de la CDC, ensemble à partir duquel nous avons calculé le pourcentage de transfert au judiciaire. D'autre part dans les données fournies par les dispositifs permanents d'observation, la comparaison des sorties de la CDC et des entrées au T.I. enregistrées au cours d'une même année permet de confronter des masses d'effectif dont la relation de séquentialité n'est que supputée; en revanche dans notre recherche la constitution des échantillons sur la base de cohortes d'affaires garantit l'observation du suivi d'un cheminement procédural.

en février 1989 (+10%). Deux ordres d'hypothèses sont envisageables pour rendre compte de cette augmentation:

- La première, tirant argument d'une augmentation analogue (+9%) des conciliations effectuées en audience de la commission dans notre échantillon de 1989, attribuerait cet accroissement à une modification des comportements d'une année à l'autre. Ce changement serait imputable à une meilleure reconnaissance des institutions étatiques de règlement après quelque temps de fonctionnement, ou à une volonté accrue des demandeurs et des défendeurs de 1989 d'obtenir le règlement de leur conflit devant une instance officielle. En effet l'échantillon de 1989 présente la particularité de contenir un grand nombre de baux anciens, non mis en conformité avec la loi Quillot, et émanant de bailleurs institutionnels.

- La deuxième explication, immédiatement validable, se fonde sur l'allongement des délais de procédure devant la commission, dont nous avons vu qu'il résultait de l'afflux des demandes émises en février 1989: 53% des dossiers n'étaient pas évacués dans les deux mois qui suivaient la saisine de la CDC. Les demandeurs avaient donc intérêt à déposer leur assignation au tribunal sans attendre le résultat de leur audience en commission. Nos données judiciaires confirment cette hypothèse: en effet 66% des saisines de 1989 ont été effectuées avant la date d'issue de la procédure en CDC, contre seulement 15% en 1988. L'examen des dates d'expiration des baux montre que 87% de ces saisines anticipées de 1989 sont parfaitement justifiées eu égard au risque d'irrecevabilité (saisine du tribunal avant la date d'expiration du bail).

Une situation, conjoncturelle mais ayant des incidences sur les délais de procédure, est donc à l'origine d'une plus grande proportion de demandes au judiciaire en 1989. Cette observation révèle par ailleurs le caractère automatique de bon nombre de ces demandes (plus des deux tiers), ce qui laisse augurer de leur relative banalité; c'est ce point que allons étudier maintenant en analysant les caractéristiques des dossiers qui ont fait l'objet d'une saisine du tribunal.

2. La caractérisation des dossiers entrant au tribunal.

Nous allons voir qu'**au stade de la saisine les dossiers judiciaires offrent un profil tout à fait analogue à celui des affaires que nous avons observées devant la commission de conciliation.** Le recours à l'institution judiciaire de règlement n'est pas le signe de conflits particulièrement exacerbés; il n'exprime que l'absence, à un temps donné, d'accord entre les parties.

L'ajournement de la solution résulte de facteurs qui tiennent davantage à la nature du dispositif procédural qu'à une opposition irréductible des acteurs en présence. En effet le mode de saisine du tribunal et la physionomie des dossiers judiciaires ne sont qu'une manifestation supplémentaire du caractère fondamentalement systématique et unilatéral de la procédure de renchérissement des loyers ouverte pour tous les contrats de location soumis à renouvellement.

2.1. L'identité du demandeur reflète encore plus nettement que devant la commission de conciliation la distribution différenciée des rôles entre bailleurs et locataires:

** Toutes les assignations notifiées dans le cadre de l'article 21 (95% des saisines) ont été délivrées et placées par les bailleurs.*

Alors que nous avons relevé quelques cas de locataires saisissant eux-mêmes la CDC, ces comportements, "aberrants" par rapport à la logique des dispositions de l'article 21, disparaissent au tribunal. Une seule exception, celle d'un locataire qui initie la procédure devant le tribunal parce qu'il accompagne son refus de l'augmentation sollicitée par la formulation de deux autres demandes: la production d'un décompte des charges locatives et la mise en conformité de sa salle de bains.

Notons que deux autres locataires saisissent le tribunal; mais le cadre juridique de leur demande ne réfère plus à la loi du 23 décembre 1986 puisqu'ils sollicitent une modification du régime juridique de leur contrat de bail (retour à la loi du

1er septembre 1948). Si l'on s'en tient à une définition stricte de notre objet d'enquête, "le contentieux de la fixation du loyer", ces affaires échappent à notre étude; nous les avons toutefois retenues parce que ce sont bien les augmentations réclamées par le bailleur - et la procédure qui s'en est suivie devant la commission - qui provoquent ce nouvel objet contentieux; le débat développé au cours de l'instance judiciaire fera d'ailleurs état de l'effet d'impulsion suscité par l'envoi de la notification - nous y reviendrons plus loin quand nous étudierons l'articulation entre mode administratif et judiciaire de régulation (1).

** Pour les demandes émises dans le cadre d'une sortie de la loi de 1948*, les dispositions de l'article 31 incitent le locataire à prendre l'initiative de la procédure.

Nous avons retrouvé au tribunal 13 des 15 notifications "article 31" de notre échantillon en CDC (2). Cinq de ces dossiers avaient été portés devant la CDC par les bailleurs; mais devant le tribunal quatre locataires sur les cinq concernés reprennent l'initiative de la procédure et assignent leur bailleur. Leur attitude est depuis le début de la procédure conforme aux directives de l'article 31 puisque l'absence de saisine de la commission n'entraîne dans ce cas aucune sanction.

En revanche un bailleur maintient, de la commission au tribunal, une attitude objectivement contraire à ses intérêts, et persiste à saisir lui-même les institutions de règlement en assignant le locataire un mois avant l'expiration du délai imparti par le texte. Un autre bailleur prend une initiative similaire sans même attendre d'être entendu par la commission - qui avait été saisie par le locataire - et alors que quatre mois seulement s'étaient écoulés depuis la notification. Aucun élément de ces deux dossiers ne permet d'expliquer ni l'empressement des bailleurs ni leur intervention active.

1) Nous aurions pu également considéré comme des avatars du contentieux de la fixation du loyer les trois assignations en matière de charges locatives que nous avons éliminées lors de la constitution du corpus (cf. note supra); nous ne l'avons pas fait parce que le traitement judiciaire de ces dossiers excluait toute référence à la question du renouvellement du bail, ce qui n'est pas le cas pour les deux dossiers mentionnés ci-dessus.

2) Sur ces deux affaires "perdues", l'une relève de la compétence du tribunal du 5^e arrondissement où nous n'avons pas pu consulter les dossiers; pour l'autre nous ne disposons pas de l'identité du bailleur, ce qui explique peut-être sa déperdition.

commission: le locataire a reçu en juillet 1987 une notification d'augmentation assortie d'un bail de 8 ans et n'a saisi la commission de conciliation qu'en février 1988 (le délai prévu par la loi pour cette saisine est de trois mois après réception de la proposition de nouveau contrat); il n'a toujours pas saisi le tribunal lors de l'assignation délivrée par le bailleur en juillet 1988 (le délai pour la saisine du tribunal étant de six mois).

L'extrême conformité aux textes des pratiques de saisine judiciaire consacre la mainmise des bailleurs sur la conduite de la procédure (1). Or la composition de cette population de bailleurs s'est quelque peu modifiée depuis la commission.

2.2. La qualité des bailleurs diffère de celle que l'on observe dans les dossiers qui, bien que non clos à la phase de la commission de conciliation, n'ont pas donné lieu à saisine du juge: **les bailleurs institutionnels sont très nettement majoritaires devant le tribunal**, ainsi qu'il ressort du tableau N°19.

Tableau N°19
Répartition par type de bailleur des dossiers non clos en CDC
selon qu'ils accèdent ou non au judiciaire

Type bailleur	AVEC saisine du TI				SANS saisine du TI			
	Total				Total			
	Effectif	%	%	%	Effectif	%	%	%
			dont 1988	dont 1989			dont 1988	dont 1989
B.Instit.	75	27%	15%	31%	55	14%	12%	14%
B.Inst+Adm	95	34%	18%	39%	58	14%	13%	15%
Particulier	30	11%	16%	9%	66	16%	10%	19%
Partic+Adm	80	28%	51%	22%	227	56%	65%	52%
Total	281	100%	100	100%	406	100%	100%	100%

1) Effet d'autant plus fort que les affaires relevant de la loi du 1er septembre 1948 tendent à disparaître totalement au fil des années (11 en 1988 contre 2 en 1989).

Les pourcentages relatifs aux bailleurs institutionnels doivent être interprétés avec précaution. En effet notre population de dossiers judiciaires de 1989 comporte deux grands ensembles immobiliers appartenant à deux sociétés civiles: un premier groupe situé dans le 13^o arrondissement rassemble 48 dossiers; le deuxième, localisé dans le 20^o arrondissement, en compte 22 - soit 70 demandes à avoir été émises par seulement deux bailleurs institutionnels. Le nombre relativement réduit de dossiers sur lequel nous devons travailler fait que ces affaires sont artificiellement dominantes dans la répartition par type de bailleur: elles représentent le quart de notre corpus judiciaire, et le tiers des affaires introduites en 1989.

Pour bien mesurer la spécificité de la répartition de 1989, nous avons distingué dans ce tableau les deux années représentées dans notre corpus. On remarque que la prédominance des bailleurs institutionnels est sensiblement réduite de 1989 à 1988 (69% contre 33%); mais leur participation reste en 1988 plus élevée que dans les dossiers non terminés à la phase de conciliation mais qui n'entrent pas pour autant dans le circuit judiciaire (33% contre 28%). C'est donc que la présence, prépondérante en nombre de dossiers, des bailleurs institutionnels devant l'institution judiciaire s'avère en tout état de cause plus importante; elle illustre sans doute la routinisation du recours au service public de la justice de la part des professionnels de l'immobilier.

A contrario la catégorie des propriétaires particuliers assistés dans leur gestion par des administrateurs de biens est largement majoritaire dans la population de bailleurs qui ne saisissent pas le tribunal. Cette donnée est cohérente avec l'observation précédente. Et elle est par ailleurs à mettre en relation avec le grand nombre d'accords privés conclus hors séance de la CDC par ce type de bailleurs; en cas d'échec de la

procédure administrative de conciliation, ces administrateurs de biens poursuivraient, avec succès, leur politique transactionnelle de préférence à une résolution judiciaire.

La proximité des bailleurs institutionnels avec l'institution judiciaire pèse sur la distribution des dossiers à la phase juridictionnelle.

2.3. Le parc locatif des dossiers judiciaires est, comme devant la commission de conciliation, représenté dans toute sa diversité. On constate toutefois que les contrats soumis au tribunal concernent plus particulièrement certaines catégories de logements:

* *Des appartements plus grands.* Le tableau N° 20 montre que le passage au judiciaire s'accompagne d'une baisse des effectifs pour les logements de 1 à 2 pièces: ils ne représentent plus que 28% des saisies contre 47% des dossiers non résolus en commission et non présents au tribunal.

Tableau 20:
Répartition par taille du logement des dossiers non clos en CDC
selon qu'ils accèdent ou non au judiciaire.

Nombre de pièces	Dossiers non clos en C.D.C.			
	AVEC saisine du T.I		SANS saisine du T.I.	
	Effectif	%	Effectif	%
1	18	7%	68	17%
2	58	21%	122	30%
3	80	29%	98	24%
4	48	18%	56	14%
5	41	15%	30	7%
6	13	5%	20	5%
> 6	15	5%	11	3%
Total	273	100%	405	100%

Si on admet que l'absence de saisine traduit la réalisation d'un accord, les locataires de petits logements apparaissent comme les plus prêts à négocier puisque leurs dossiers n'accèdent pas à la phase judiciaire. On sait qu'ils se caractérisent par leur relative instabilité d'occupation des lieux; ils sont donc plus prompts à accepter une augmentation qu'ils conçoivent comme provisoire, ou à changer de logement. Ils représentent d'ailleurs 50% de notre population de dossiers qui s'est conciliée devant la CDC; leur absence de saisine du juge serait dû à un accord postérieur à l'échec de la conciliation en commission.

* *la variable "localisation géographique"* qui ventile nos 287 unités d'enquête dans les 20 arrondissements parisiens aboutit à des effectifs très faibles par classe. Mais trois arrondissements fournissent à eux seuls plus de 44% d'affaires (cf. tableau N°21):

. d'une part le 13°, en raison de la présence d'un important groupe immobilier dans nos données de 1989;

. et d'autre part deux arrondissements opposés sur le plan socio-économique: le 16° qui figure à 14% dans le sous-ensemble judiciaire (contre une participation de seulement 8% à l'ensemble des demandes qui n'aboutissent pas au tribunal) et le 20° qui regroupe 11% des saisines judiciaires (contre 4% en l'absence de saisines); la ventilation par année montre la stabilité des saisines dans le quartier résidentiel du 16°, alors que le 20° connaît une poussée particulière à l'année 89, qui est due à un ensemble immobilier réunissant 22 saisines.

Tableau 21

Répartition par arrondissement des dossiers non clos en CDC
selon qu'ils accèdent ou non au judiciaire.

Arrondissement	Dossiers non clos en CDC			
	AVEC saisine du T.I.		SANS saisine du T.I.	
Arrondissements	Effectif	%	Effectif	%
1	2	1	5	1
2	1	1	1	0
3	1	1	7	2
4	0	0	2	0
5	nd	nd	nd	nd
6	7	2	16	4
7	19	7	24	6
8	18	6	21	5
9	4	1	12	3
10	5	2	15	4
11	14	5	34	8
12	9	3	23	6
13	53	19	25	6
14	13	5	21	5
15	17	6	44	11
16	39	14	34	8
17	21	7	37	9
18	19	7	35	9
19	7	2	21	5
20	32	11	15	4
Total	281		186	

Nous ne nous étendons guère sur cette répartition qui repose sur une population trop réduite pour donner lieu à interprétation. Elle nous a permis néanmoins de mettre en évidence l'importance des saisines visant des ensembles immobiliers, caractéristique qui renvoie à la prédominance des bailleurs institutionnels dans les actions judiciaires.

* *Une installation durable dans les lieux.* Devant le tribunal plus de la moitié (60%) des baux arrivant à renouvellement datent de 10 ans ou plus. Cette proportion de baux anciens s'inverse pour les dossiers qui n'évoluent pas vers un traitement juridictionnel: 61% de baux de moins de 3 ans, cf. Tableau N°22.

Tableau N°22.
Répartition par ancienneté du bail des dossiers non clos en CDC
selon qu'ils accèdent ou non au judiciaire.

	Dossiers non clos en CDC			
	AVEC saisine du T.I.		SANS saisine du T.I.	
Durée du bail	Effectif	%	Effectif	%
<4 ans	16	6%	43	11%
4-6 ans	54	21%	96	24%
7-9 ans	34	13%	106	26%
10-12 ans	59	23%	77	19%
>12 ans	96	37%	79	20%
Total	259	100%	401	100%

Le fait que les baux renouvelés devant le juge soient plus anciens va dans le même sens que l'observation que nous venons de faire sur la sous-représentation des

petits logements dans les dossiers judiciaires. **Les locataires qui trouvent le plus rapidement une solution au différend qui les oppose à leur bailleur sont ceux qui sont le moins engagés dans la relation locative.**

Un deuxième facteur explique le vieillissement des baux dans nos données judiciaires: l'abondance des baux à durée indéterminée. Nous avons en effet retenu le mois de février 1989 comme mois de saisine probable de la commission de conciliation pour les baux à expiration légale (expiration fixée au 23 juin 1989). Ces contrats, dont la longévité est par définition supérieure à 7 ans, ont représenté plus du tiers (283 dossiers) des affaires soumises à la commission en février 1989; nous retrouvons 38,5% d'entre eux au tribunal (109 dossiers), ce qui consitue plus de la moitié de notre population judiciaire de 1989.

Comparées aux demandes visant des baux à échéance contractuelle, les affaires relatives à des baux à durée indéterminée se sont plus rarement achevées à la phase de conciliation: 25% contre 39%. De plus elles ont davantage fait l'objet d'une saisine du tribunal, puisque 51% de ces affaires, non closes en CDC, sont portées devant le juge; nous rappelons que dans l'ensemble de notre corpus 41% de dossiers ont été transférés en juridiction.

Les demandes de renouvellement des baux les plus anciens vont donc préférentiellement devant le juge; cette tendance s'observe également pour une autre catégorie de contrats particulièrement stables: les baux de sortie de la loi du 1er septembre 1948, dont toutes les demandes (sauf une) relevées devant la commission se poursuivent au tribunal. Le mode de collecte des dossiers et les qualités intrinsèques des demandes contribuent ainsi à faire de la longévité de la relation contractuelle entre les parties un trait distinctif de notre population d'affaires judiciaires, ce que résume le tableau N°23

Tableau N°23

**Comparaison de la durée du bail
de la commission de conciliation au tribunal d'instance**

	Saisines en 1988		Saisines en 1989	
	Effectif	Durée moyenn e du bail	Effectif	Durée moyenn e du bail
Saisines de la CDC	327	7ans	813	11ans
Saisines du T.I.	68	9ans	213	12ans
dont:art.31	11	26ans	2	15ans
dont:art.21	57	7ans	211	12ans
dont: expir.légale			110	14ans
dont:exp.conventi			101	10ans

Nous avons, devant la CDC, noté l'absence de corrélation directe entre la durée du contrat de location et le montant de l'augmentation demandée par le bailleur; nous sommes conduits à un constat similaire pour les dossiers ayant fait l'objet d'une saisine du tribunal.

2.4. Les augmentations demandées dans les notifications portées au judiciaire sont en moyenne plus élevées que celles relevées devant la commission de conciliation.

Le pourcentage moyen de hausse entre le loyer pratiqué et le loyer notifié est de 82,7% au tribunal. Et il est de 70,6% pour les affaires non résolues en commission

mais sans poursuite ultérieure de la procédure; sur l'ensemble de nos dossiers entrés en CDC le taux moyen de hausse sollicitée par les bailleurs était de 68,4%. Les tribunaux sont donc saisis de demandes **globalement** supérieures, tendance que confirme la comparaison par tranches d'augmentation des dossiers qui font ou non l'objet d'une saisine du juge.

En effet cette répartition fait apparaître un glissement des effectifs des tranches les plus faibles vers les tranches les plus fortes quand on accède en juridiction:

- les augmentations inférieures ou égales à 25% représentent 21,3% des demandes non closes en CDC; elles ne rassemblent plus que 9,5% de l'effectif des dossiers arrivés au judiciaire ¹.

- à l'opposé les demandes portant sur des augmentations supérieures à 125% passent de 19,6% à 27,9% au judiciaire.

Toutefois ce mouvement n'est pas continu. Les demandes comprises entre 51 et 75% de hausse constituent au judiciaire une pointe nettement supérieure (36,2% contre 26,3% à la sortie de la CDC); deux tranches demeurent stables d'un ensemble à l'autre, celles des [76 à 100%] avec 19% de l'effectif et celles des [126 à 200%] avec un effectif de 7%; enfin une tranche est moins représentée au tribunal: les augmentations comprises entre [101 et 120%] n'y composent plus que 7% des demandes contre 13% à l'issue de la procédure de conciliation.

Cette évolution dans la répartition du montant des augmentations demandées ne peut pas être interprétée sans que nous entrions dans le détail de la composition des deux ensembles que nous avons confrontés.

1) On aurait pu s'attendre à ce que les augmentations inférieures à 10%, seuil retenu dans la loi du 13 janvier 1989 pour imposer un étalement des hausses, soient négociées sans avoir recours à un magistrat. Avec une participation de 2,1% elles sont certes moins nombreuses que dans l'ensemble des affaires non achevées en commission (7,7%); mais leur diminution est proportionnelle à celle de la tranche immédiatement supérieure [11 à 25%].

En effet cette comparaison repose sur des moyennes calculées à partir d'ensembles qui sont de taille très différente; or notre analyse des dossiers en commission nous a montré que la distribution autour de cette valeur centrale n'était ni symétrique ni régulière, mais soumise à des sources de variation comme l'année de saisine, l'ancienneté du bail, et le type de bailleur. Ces facteurs, encore présents dans les dossiers judiciaires, pèseront d'autant plus fortement sur la valeur moyenne que le nombre d'observations sera plus petit; pour cette raison nous ne pouvons nous contenter de l'énoncé de chiffres globaux.

Tableau N°24

**Comparaison des taux d'augmentation sollicités
devant la CDC et devant les tribunaux d'instance**

	CDC		T.I.
	Totalité	NON clos	
1988			
Effectif	306	127	67
Hausse MOYENNE	81,7%	76,4%	121,8%
Hausse MEDIANE	52,5%	52%	75%
1989			
Effectif	758	276	211
Hausse MOYENNE	63%	68%	70%
Hausse MEDIANE	48%	54%	51%
Total			
Effectif	1064	403	278
Hausse MOYENNE	68,4%	70,6%	82,7%
Hausse MEDIANE	49%	53%	56%

Si le pourcentage moyen de hausse demandé au tribunal est de 12 points supérieur à celui des demandes non terminées à la phase de conciliation, il apparaît que les écarts à la moyenne sont également beaucoup plus élevés devant le tribunal¹ ; en effet les médianes respectives de ces deux ensembles ne sont plus distantes que de 3 points. **Ce n'est donc pas l'ensemble des dossiers portés devant les juges qui connaissent des propositions particulièrement fortes, mais un nombre restreint d'entre eux**; ces derniers suffisent à tirer vers le haut l'ensemble des dossiers judiciaires dont l'effectif est numériquement réduit.

La répartition par année apporte une confirmation immédiate de cette hypothèse:

* *les dossiers de 1988* qui ne représentent qu'un quart de notre ensemble judiciaire ont un taux moyen d'augmentation largement supérieur à celui relevé en 1989, et provoquent ainsi la montée du taux global. Selon le même processus le montant élevé des loyers demandés dans les dossiers de 1988 provient des onze affaires introduites dans le cadre de l'article 31:

Tableau N°25

**Répartition des taux moyens d'augmentation demandée en 1988
selon le cadre procédural.**

Cadre procédural	Effectif	% moyen de hausse	% médian de hausse
article 21	56	86%	64%
article 31	11	302%	257%
Total 88	67	122%	76%

1) Le pourcentage minimum demandé au tribunal est de 5%, le maximum de 505%.

Le taux exorbitant des notifications de sortie de la loi de 1948 s'explique par l'ancienneté du bail (la moyenne est de 26 ans), par la faiblesse du loyer pratiqué jusque là (la moyenne mensuelle s'élève à 1953 francs), et la volonté des bailleurs de redresser le loyer (la moyenne des loyers demandés est identique à celle des notifications sur l'article 21: 7518 francs mensuels) ¹. En 1989 les deux affaires qui relèvent de l'article 31 présentent strictement les mêmes caractéristiques ².

* *Les dossiers de 1989* connaissent également une distribution irrégulière des taux d'augmentation proposée. La perturbation est ici produite par la distinction entre baux à expiration légale et baux à expiration contractuelle; les premiers ont un effet déflationniste:

Tableau N°26

**Répartition des taux moyens d'augmentation
demandée en 1989 selon le mode d'expiration du bail.**

Mode d'expiration	Effectif	% moyen	% médian
légale	109	64,6%	39%
contractuelle	101	77,6%	54%
Total 89	210	70,9%	51%

La baisse qui affecte les baux les plus anciens ³ peut étonner; en réalité il s'agit là encore du biais introduit par l'ensemble immobilier qui regroupe dans le 13°

1) A titre de comparaison, ces moyennes sont dans le cadre de l'article 21 (dossiers de 1988) respectivement de: bail d'une durée de 7ans, loyer avant notification de 3968 francs, et loyer demandé de 7544 francs.

2) Avec dans un cas la plus forte augmentation enregistrée dans l'ensemble de la base 1989 (361%), et dans l'autre la quatrième (278%).

arrondissement 46 demandes émanant d'un même bailleur institutionnel; ces logements avaient bénéficié à la construction de prêts du Crédit Foncier et ne font donc l'objet que de hausses limitées, 28% en l'occurrence. Cette donnée a une double incidence:

- sur le sous-ensemble des baux à expiration légale d'une part. Si l'on supprime de notre base ce groupe immobilier, le pourcentage moyen d'augmentation de cette catégorie de contrats remonte à 91%, la médiane se situant à 74%; notons que l'ancienneté des baux augmente également d'un an (15 ans).

- sur l'ensemble des demandes de 1989 d'autre part. Elle explique pourquoi le pourcentage de hausse qui partage cet ensemble en deux effectifs égaux est relativement peu élevé (médiane à 51%); il est notamment inférieur à celui des dossiers non clos en CDC (médiane à 54%) alors que la comparaison de ces deux groupes sur les pourcentages moyens (et non plus médians) fait apparaître un ordre inverse: 71% pour les dossiers entrant en juridiction contre 68% pour les dossiers non clos en CDC n'accédant pas au judiciaire.

Ces réserves apportées à une interprétation immédiate des moyennes générales, l'analyse de la distribution des hausses demandées au judiciaire conduit à des conclusions analogues à celles que nous avons tirées de l'étude des dossiers en commission de conciliation:

- l'ancienneté du bail n'est pas en elle-même un facteur de majoration des demandes. Ses effets sont modulés selon le type de bailleur -nous venons d'en donner une illustration-, et par l'année d'émission de la notification.

- les taux d'augmentation ont diminué d'une année à l'autre, sous l'effet des dispositions réglementant la production des références et précisant la notion de prix du marché. Cela ressort du tableau N°27, où la distribution par type de bailleur révèle toutefois que les particuliers assistés dans leur gestion font exception à cette règle en notifiant en 1989 des hausses supérieures à celle de l'année précédente; nous n'avons pas d'éléments pour interpréter cette divergence. Notons que la durée moyenne du bail s'élève à 7 ans en 1988, et à 10 ans et demi en 1989.

3) La durée moyenne des baux à durée indéterminée, dans notre enquête, est de 14 ans alors qu'elle est de 10 ans pour les baux à échéance conventionnelle.

Tableau N°27

Comparaison selon le type de bailleur des hausses moyennes dans les assignations visant les baux à échéance contractuelle.

Type bailleur	Assignations de 1988		Assignations de 1989	
	Effectif	% hausse	Effectif	% hausse
B.institutionn.	8	88,2%	16	67,5%
B.instit+ Adm	10	94,4%	43	61,8%
Particulier.	30	80,1%	32	90,8%
Particul+ Adm	8	97,6%	8	69,6%
Total	56	86,3%	99	72,7%

Nous avons construit un tableau identique pour les saisines de la CDC, cf. le tableau N°10 de la 1ère Partie. La comparaison de ces deux tableaux montre une élévation des montants notifiés dans les dossiers judiciaires, à une réserve près: celle des bailleurs institutionnels non assistés dans la gestion dont la demande était en 1988 très élevée (moyenne de 102,6%).

Mais nous ne nous étendrons pas sur cette confrontation, étant donné la faiblesse des effectifs devant le tribunal. Nous en retiendrons surtout une confirmation de l'observation effectuée initialement à partir du taux moyen d'augmentation de l'ensemble des saisines du tribunal: **les dossiers entrant au judiciaire se caractérisent par des demandes globalement un peu plus élevées. Les hausses y sont par ailleurs encore plus dispersées autour de la moyenne; mais elles suivent les mêmes axes de variations d'une instance de régulation à l'autre.**

La typification des affaires entrant en juridiction se réduit à l'accentuation de quelques traits déjà perceptibles devant la commission de conciliation:

. la relation contractuelle entre bailleur et locataire remonte à plusieurs années;

. les bailleurs institutionnels occupent une place plus importante, notamment dans le cadre de conflits collectifs au sein d'ensembles immobiliers ¹ ;

. enfin les augmentations de loyer demandées dans l'offre de renouvellement du bail sont sensiblement équivalentes; leur montant ne s'élève que dans certains cas bien limités.

Mais il s'agit là de légers déplacements dans une distribution qui reproduit les caractéristiques essentielles d'un contentieux dont la présence devant les tribunaux d'instance reste largement déterminée par les règles procédurales; nous en rappelons pour preuve le transfert systématique des quelques demandes ressortant de l'article 31, ainsi que la place occupée par les bailleurs quasi exclusivement demandeurs à l'instance.

Les demandes soumises à la régulation judiciaire ne rassemblent donc pas des dossiers particulièrement originaux; elles ne sont qu'un sous-ensemble émergeant aléatoirement des demandes non négociées devant la commission de conciliation. L'analyse théorique du cadre juridique des augmentations de loyer nous incitait déjà à ne voir dans la saisine de l'institution judiciaire qu'une péripétie de la procédure, peu susceptible en tant que telle de révéler des pratiques déviantes. Cette hypothèse est entièrement confirmée par les résultats de notre étude sur le transfert des dossiers, et notamment par l'homogénéité des

1) Ces deux traits semblent fonctionner comme critères de sélection des recours formés devant les cours d'appel: "En ce qui concerne les majorations de loyers, presque toutes les affaires qui viennent en appel concernent des bailleurs institutionnels et des locataires regroupés en associations. Les affaires isolés sont vraiment l'exception." propos tenus par Mme Garrec, Président de chambre à la cour d'appel de Versailles, lors de son audition devant la mission d'information chargée de l'évaluation de la législation concernant le logement et l'urbanisme, Rapport d'information N°1942 présenté par M.J.Guyard, Documents Parlementaires, mars 1991.

corpus judiciaire et administratif sur la variable du montant des augmentations proposées par les bailleurs (1).

Ce résultat nous autorise à réfuter de manière catégorique l'affirmation selon laquelle l'émergence d'un contentieux consécutif à une proposition d'augmentation du loyer (la dramatisation du conflit) est toujours due au caractère excessif des prétentions de certains bailleurs, peu représentatifs de l'ensemble de ce groupe économique (2). Les résultats de nos observations montrent que le comportement des acteurs n'est pas entièrement soumis à une rationalité de cet ordre et nous permettent, au contraire, d'affirmer que les pratiques observées au plan contentieux sont parfaitement représentatives des pratiques non contentieuses en matière de fixation de loyer.

Le suivi des dossiers de la commission au tribunal ne montre pas seulement l'absence de spécificité du contentieux judiciaire; il nous renseigne également sur le profil, qui est tout aussi banal, des dossiers n'ayant pas fait l'objet d'une saisine du juge. Ce résultat met en évidence la nature du filtrage effectué par la commission de conciliation: **si le passage devant la CDC aboutit à écarter des tribunaux d'instance 75% des dossiers dont la commission a été saisie, ce n'est pas en raison de la parfaite exécution par cette instance de la mission de conciliation que lui attribue le dispositif de régulation (cf. 11% seulement des saisines de la CDC se soldent par un procès verbal de conciliation); l'élimination des affaires résulte massivement de l'auto régulation du conflit réalisée par les parties.**

Tableau N°28

Répartition des saisines de la CDC selon leur issue transactionnelle ou juridictionnelle

1) Nous insistons sur le parallélisme de la diversité des pratiques relevées sur les demandes d'augmentation dans ces deux ensembles, variété qui caractérise le comportement des bailleurs plus finement que l'observation d'un taux moyen sujet à l'effet de valeurs marginales.

2) C'est vers cette interprétation que se sont acheminés la plupart des observateurs dont l'INSEE. Cf. *Rapport sur l'évolution des loyers* remis au Parlement en février 1989 par le Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer, spec. p. 27 et p. 58.

Issue	Saisines de la CDC		
	Effectif	%	
TOTAL	1140	100%	
PV conciliation par CDC	127	11%	39% NON "judiciarisables"
Accord hors séance constaté par CDC	319	28%	
Non closes en CDC SANS saisine du T.I.	413	36%	61% "judiciarisables"
Non closes en CDC AVEC saisine du T.I.	281	25%	

Ce tableau montre que 64% des saisines de la commission n'accèdent pas au judiciaire soit parce qu'un accord a été conclu directement par les parties pendant la procédure de conciliation (28% des saisines de la CDC s'achèvent par un accord hors commission), soit parce que les parties non conciliées ont abandonné la poursuite du règlement institutionnel de leur différend (36% des saisines de la CDC "judiciarisables" à l'issue de la procédure de conciliation ne se prolongent pas par le dépôt d'une assignation au greffe du tribunal).

Si ces désistements et abandons de procédure sont bien effectués dans le sillage de l'intervention de la CDC, il est difficile toutefois de les lire comme des résultats positifs de la procédure de conciliation (1); on peut tout au plus les interpréter comme les

1) Si la CDC de Paris fait figurer les accords hors commission dans ses statistiques annuelles d'activité, les statistiques du Ministère du Logement ne les mentionnent même pas, cf. Annexe III.

produits indirects de la confrontation entre les acteurs ou de la formulation du différend, que la médiation de l'instance administrative a pu générer. **L'absence de saisine du tribunal et les accords hors commission témoignent en revanche de l'ampleur des pratiques transactionnelles directes entre les parties (1).**

Mais l'effet de la procédure de conciliation ne se résume pas à la façon dont elle régle l'entrée des demandes dans le circuit judiciaire; son impact se mesure également par l'incidence que le traitement administratif du conflit aura sur la formalisation et la résolution judiciaires du différend.

En effet la confrontation des parties en audience de la commission (2) et l'avis émis par cette dernière sont susceptibles de faire évoluer la formulation du litige devant le tribunal et d'influer sur la conduite des échanges lors de la phase judiciaire d'une part, de constituer un éventuel point de référence pour le règlement juridictionnel d'autre part. Nous étudierons successivement ces deux points d'articulations potentielles entre les deux phases du dispositif de régulation.

CHAPITRE 1 : LES EFFETS DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DE CONCILIATION SUR LES PRATIQUES CONTENTIEUSES DES PARTIES DEVANT LE TRIBUNAL D'INSTANCE

1) La teneur de ces négociations n'est pas accessible par le type d'observations que nous avons menées, mais les quelques exemples dont nous avons eu connaissance (cf. supra l'analyse des accords hors commission) laissent supposer qu'elles recouvrent majoritairement un renouvellement du bail à des conditions de montant assez proches de celles qui étaient proposées dans la notification, le départ du locataire semblant une issue peu fréquente et la renonciation du bailleur encore plus rarissime.

2) qui est souvent l'occasion du premier face à face direct bailleur-locataire depuis l'envoi de la notification.

Les pratiques contentieuses des parties seront analysées en suivant le déroulement de la procédure judiciaire, depuis la première formulation du conflit après le passage en CDC (i.e. dans l'assignation) jusqu'aux diverses interactions par lesquelles s'opèrent la construction de l'objet du litige et parfois sa résolution.

1. Les effets de la procédure administrative de conciliation sur les actes introductifs d'instance.

Un premier élément est susceptible d'influer sur l'introduction de l'instance au tribunal: la teneur de l'avis émis par la commission de conciliation.

1.1. La répartition des saisines judiciaires selon le type d'avis rendu par la CDC est à première vue sans grande surprise puisque la quasi totalité des assignations sont consécutives à un procès-verbal de non conciliation:

- 269 avis constatant la non conciliation des parties sur 280 saisines (1), soit 96%.
- 11 déclarations d'"irrecevabilité", soit 4% des saisines.

Mais cette conformité au cadre d'ouverture défini par l'article 21 ne rend pas compte de l'influence exercée par la procédure de conciliation sur les pratiques contentieuses des parties.

En effet la comparaison avec les dossiers qui n'ont pas fait l'objet d'une saisine du juge est révélatrice du barrage opéré dans certains cas par la CDC sur la poursuite de la procédure: les "irrecevabilités" prononcées par la commission sont dans leur grande majorité entérinées par les parties, qui abandonnent le circuit judiciaire comme l'indique le tableau N°29. Il est paradoxal de constater qu'une commission administrative,

1) 280 et non pas 281 parce que pour un dossier nous ne connaissons pas la teneur de l'avis.

qui n'a pas de pouvoir juridictionnel, mette ainsi obstacle à l'ouverture de négociations dans le cadre de sa mission de conciliation (1).

1) et ce d'autant plus que ces classements sont effectués le plus souvent par le secrétariat donc sans respect du principe contradictoire. Ces actes, rappelons-le, ne sont pas prévus par la loi mais par de simples circulaires.

Tableau N°29

Répartition des avis de la CDC selon qu'ils donnent ou non lieu à une saisine du tribunal d'instance.

Affaires non closes en CDC				
Type Avis	AVEC saisine du T.I.		SANS saisine du T.I.	
	Effectif	%	Effectif	%
PV NON CONCIL dont	269	96%	240	70%
Non concil	225	80%	142	42%
Absent	44	16%	98	29%
REJET	11	4%	102	30%
Total	280*	100%	342	100%

* 280 et non pas 281 parce que pour un dossiers nous ne connaissons pas la teneur de l'avis.

** moins de 10% des avis d'irrecevabilités accèdent à la phase judiciaire.*

Nous n'avons pas les moyens de connaître l'impact de ces "décisions" sur la stratégie ultérieure des parties ni sur l'issue de la demande d'augmentation; nous pouvons seulement constater qu'elles ont définitivement exclu du circuit institutionnel de régulation un nombre important de conflits.

Les déclarations d'irrecevabilité sur lesquelles passent outre onze demandeurs au tribunal ont été prononcées pour deux séries de motifs:

- notifications irrégulières pour non reproduction des textes législatifs: 5 dossiers retrouvés au tribunal sur 7 décisions en ce sens de la CDC. Pour trois de ces dossiers la notification visait l'article 31 de la loi du 23 décembre 1986, cadre procédural dans lequel le passage en commission n'est pas un préalable nécessaire à l'entrée au judiciaire; il est donc logique de voir la majorité de ces affaires s'acheminer au tribunal à l'initiative, rappelons-le, des locataires; deux d'entre eux n'étaient d'ailleurs pas les auteurs de la saisine de la commission.

- non respect des délais soit de saisine de la CDC (4 dossiers) soit d'envoi de la notification (2 dossiers). C'est sur cette question des délais de procédure que la commission a exercé une influence décisive: nous n'avons retrouvé dans les greffes que 6 dossiers de ce type alors que la CDC avait rejeté 98 demandes pour ce motif. Ces rares demandeurs (bailleurs) n'ont porté l'affaire au tribunal qu'après avoir eu connaissance de la décision négative du secrétariat ou de la commission elle-même; anticipant sur la suite de l'exposé, nous signalons que l'obstination dont ils font preuve leur a été profitable puisque le juge n'a confirmé l'avis de la CDC que dans une seule affaire.

Ainsi la grande masse des demandes "irrecevables" sont renvoyées à la sphère de la régulation privée alors que ce sont précisément celles dont la régularité formelle nécessite pour être évaluée un travail élaboré d'interprétation des textes (sur la détermination de la date d'expiration du bail notamment).

* Pour ce qui est *des avis de non conciliation* nous distinguons les procès-verbaux émis à la suite de la confrontation effective ou non des parties:

- en présence des deux parties, le fait que la commission se soit ou non prononcée à l'unanimité semble avoir été de peu d'effets sur les pratiques contentieuses des parties, postérieures à la procédure administrative de conciliation: notre corpus judiciaire compte 56,4% des avis rendus sans partage des collèges de bailleurs et de locataires, et 55,7% des avis où les deux collèges ont eu des positions divergentes. A titre de comparaison, dans notre enquête devant la CDC les avis de non conciliation se répartissent en 56% d'avis unanimes et 44% d'avis séparés.

- en l'absence de l'une ou l'autre des parties, la poursuite ou non de la procédure devant la juridiction est largement dépendante de la qualité de la partie défaillante, cf tableau N° 30.

Tableau N°30

**Répartition de l'accès au judiciaire
selon la qualité des parties défaillantes à la CDC.**

Avis de non conciliation pour absence du	AVEC saisine du T.I.		SANS saisine du T.I.		Total	
	Effectif	%	Effectif	%		
Bailleur	10	34,5%	19	65,5%	29	100%
Locataire	25	67,6%	12	32,4%	37	100%
Bail.+ Loc.	8	10,8%	66	89,2%	74	100%
Total	43		97		140	

La distribution très inégale des dossiers en cas d'*absence conjointe* des parties nous permet de valider l'hypothèse formulée à l'issue de notre enquête devant la commission. Ce type de désistement signifie que les parties sont parvenues à un accord sur le renouvellement (ou non) du bail: en effet près de 90% de ces affaires sortent du circuit institutionnel de régulation. Les huit affaires qui se maintiennent ne font pas toutes exception à cette interprétation: quatre s'achèvent par un désistement pour accord des parties dans les trois mois qui suivent la saisine du juge.

Ce tableau montre d'autre part que le transfert au judiciaire s'inverse selon que l'absence en séance de conciliation est imputable au bailleur ou au locataire. Le défaut du locataire suscite l'inquiétude du bailleur qui soucieux de voir sa demande aboutir assigne le locataire peu pressé; dans le cas contraire on peut supposer que des transactions sont intervenues puisqu'un tiers seulement des dossiers non conciliés pour absence du bailleur en commission sont transmis au tribunal.

Le contexte dans lequel s'est achevée la procédure de conciliation des parties n'est pas sans incidence sur la saisine du juge: la défaillance du locataire incite le bailleur à déposer une assignation pour garantir le maintien de ses droits. Et surtout le rejet par la commission de la validité de la demande constitue un obstacle rarement dépassé à la poursuite de la procédure institutionnalisée de règlement.

En revanche plusieurs éléments permettent d'affirmer que le traitement administratif du conflit n'exerce qu'une influence très restreinte sur les demandes judiciaires. Son impact est strictement d'ordre formel: en effet il est surtout fait écho dans les assignations à la régularité de la procédure suivie antérieurement. Même les quelques actions intentées dans le cadre d'une sortie de la loi du 1er septembre 1948, qui ne sont pas soumises aux mêmes contraintes procédurales, ne font pas davantage référence à la formalisation du conflit esquissée lors de l'examen du dossier par la commission de conciliation.

1.2. Les assignations qui visent l'article 21 de la loi du 26 décembre 1986 sont, nous l'avons vu dans la section II, exclusivement délivrées par les bailleurs .

** Leur rédaction reflète , tout comme celle des demandes auprès de la commission, le caractère systématique de l'action en fixation de loyer intentée devant le tribunal.*

Le bien-fondé de la revalorisation du prix n'est pratiquement jamais argumenté, il est simplement asserté. Et les assignations sont ordonnées selon un schéma type dont l'objectif est de manifester que les règles formelles de validité de la procédure ont bien été respectées:

- Le bref historique des actes précédant le dépôt de l'assignation (conclusion du bail, notification de renouvellement, refus ou silence du locataire, saisine de la CDC) amène à la conclusion que la saisine du tribunal est "parfaitement justifiée" (1).

- Un dernier attendu relatif au montant du loyer proposé complète cette argumentation: il reproduit les termes de la loi en indiquant que le "loyer a été fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables". Cette allusion laconique à la seule norme de fond applicable à ce contentieux passe le plus souvent sous silence la question de la durée d'occupation des locaux cités en référence. La liste des références n'est qu'exceptionnellement intégrée au texte de l'assignation; et nous n'avons pas toujours les moyens de savoir si un dossier de pièces justificatives était annexé à l'acte introductif d'instance (2).

Toutefois le fait que les bailleurs n'accordent à cet acte qu'une dimension purement formelle semble bien ancré, et est parfois explicitement énoncé: "Il convient de souligner que le nouveau prix du loyer demandé apparaît particulièrement raisonnable, compte tenu de la superficie de l'appartement, de son emplacement, de ses caractéristiques qui seront exposées lors des débats et des références du voisinage dont il sera justifié à l'audience".

Cet extrait montre d'autre part que certains bailleurs étoffent la formulation canonique de la demande par des considérations sur la particularité du bien mis en location. Selon les quartiers la qualité exceptionnelle du logement s'évalue en termes "de standing élevé, de situation recherchée et prestigieuse", ou "de bonne construction et de parfait entretien".

Ces motivations déjà présentes à la CDC visent à "établir la valeur locative équitable" de l'appartement; l'allusion à la norme économique (le prix du marché) reste

1) Le "donc" qui figure presque toujours dans cet énoncé, indique que l'assignation s'inscrit dans une gestion strictement procédurale du conflit.

2) Compte tenu de la durée des procédures, nous avons dû repousser la période des relevés au deuxième semestre 1990 afin d'avoir accès aux dossiers terminés, donc archivés. Mais ce délai a impliqué que les parties avaient dans bien des cas retiré du greffe leurs dossiers de plaidoirie.

vague à ce stade de la procédure. Dans quelques rares dossiers, elle fait l'objet d'assertions péremptoires, notamment de la part des bailleurs institutionnels (1).

Signalons enfin que trois assignations échappent à cette rédaction stéréotypée; elles s'appliquent à prouver la régularité de la notification, qui a été remise en cause lors de la phase de conciliation (2). C'est pourquoi la demande en fixation de loyer y est subordonnée à la reconnaissance de sa recevabilité formelle, et passe par une réfutation de l'avis émis par la commission de conciliation. Nous allons voir que rares sont ces cas où le bailleur se réfère explicitement au contenu de l'avis; et que s'il le fait, c'est la plupart du temps dans une perspective procédurale.

** Le renvoi à l'avis de la commission de conciliation est toujours inséré dans le rappel de la procédure suivie antérieurement à la saisine. **L'avis n'est donc considéré que comme une des clefs jalonnant la recevabilité de la demande:** "Le locataire n'ayant pas donné suite [à la proposition de renouvellement], le propriétaire a été dans l'obligation de saisir la commission de conciliation".*

Si la procédure en commission est une phase obligatoire de la gestion du conflit, rien n'empêche les demandeurs d'y faire aussi référence pour prouver le bien-fondé de leur action en justice. Mais cette option est rarement retenue.

1) "Que cette proposition devrait permettre au bailleur de rapprocher les revenus immobiliers de son capital de la valeur locative réelle de l'appartement, but poursuivi par le législateur. Que le bailleur ne pourrait être sanctionné dans ce désir légitime que le législateur a entendu protéger"; précisons que le bail initial a été signé en 1983. Dans une autre assignation établie par un particulier soutenant que la loi de 1986 a pour "but de permettre aux propriétaires d'obtenir un revenu normal de leurs immeubles afin d'éviter la pénurie de logement et les excès engendrés par celles-ci", le locataire est en place depuis trois ans.

2) Dans un cas la commission unanime a reproché au bailleur l'absence de références dans la notification; celui-ci invoque en réponse l'absence de griefs. Dans la deuxième affaire, le secrétariat a refusé d'examiner la demande estimant la saisine prématurée pour un bail qui serait à échéance dans deux ans, alors que le bailleur soutient - à juste titre - qu'il s'agit d'un bail à durée indéterminée. Dans la dernière, la commission se rangeant à l'avis du locataire a émis des doutes sur la régularité de la notification envoyée par lettre simple; le bailleur signale qu'il a réitéré sa proposition en la faisant signifier par huissier.

Nous avons qualifié les renvois faits par le demandeur à l'avis émis par la commission, pour déterminer si cette utilisation répondait à des préoccupations procédurales ou argumentatives; nous avons placé chaque évocation de l'avis sur une échelle qui oppose les simples mentions aux résumés ou citations exposant le contenu de l'avis (1). Les résultats de ce traitement des assignations montrent des regroupements significatifs de la portée strictement formelle accordée au passage en commission de conciliation:

1) Un codage secondaire tient compte du degré de rigueur apporté dans la reproduction de l'avis; nous en rendrons compte ultérieurement lors de l'analyse de l'argumentation des parties.

Tableau N°31

**Types de renvoi à l'avis de la CDC
dans les assignations visant l'article 21 de la loi du 23-12-1986.**

Type renvoi	Doc 1988	Doc 1989	Total	
			Effectif	%
Absence de renvoi:	0	2	2	1%
Simple mention:	17	56	73	30%
Résumé ou citation:	16	31	47	20%
Avis non rendu:	15	102	117	49%
Total	48	191	239	100%
Non disponibles (1):	9	18	27	
Total art.21	57	209	266	

On peut affirmer que l'hypothèse ouverte par la 1ère catégorie ne se rencontre pas: en effet les deux dossiers qui y sont recensés s'achèvent devant le tribunal par un désistement pour accord; or les négociations étaient en cours dès le stade de la procédure administrative (aucune des parties ne s'étaient présentées aux séances). Les deux bailleurs (un particulier non assisté et un institutionnel) n'ont saisi le tribunal que pour se prémunir en cas d'échec des pourparlers transactionnels, ce qui expliquerait le peu de soin qu'ils ont apporté à la rédaction de leur assignation.

1) Il s'agit des dossiers pour lesquels nous n'avons pas eu accès au dossier complet pour diverses sortes de raisons: dossier en cours d'étude par les magistrats, dossier transmis à la Cour d'appel, dossier archivé temporairement inaccessible, etc. Cela a été trois fois plus fréquent dans les saisines de 1988.

Le fait qu'aucune assignation ne passe sous silence le traitement du conflit en commission de conciliation prouve que les bailleurs ont pleinement conscience de la nécessité d'articuler le circuit judiciaire sur le circuit administratif.

Mais cette articulation n'est pensée qu'en termes de validité procédurale, comme l'indique la nette prédominance des simples mentions: elles sont deux fois plus nombreuses que les compte-rendus. La teneur de l'appréciation portée par la CDC n'a guère de pertinence aux yeux des bailleurs (1). Aussi se contentent-ils de signaler la date de saisine de la CDC et d'indiquer que "la commission a constaté la non conciliation" ou sur un mode encore plus laconique que "la commission a rendu son avis"(2).

Les assignations présentées dans le cadre de groupes immobiliers sont de ce type. Cette motivation minimale n'a rien d'étonnant quand l'on sait que les conflits collectifs ne connaissent guère de résolutions privées; l'assignation n'y est donc que le premier acte de judiciarisation d'un litige destiné à être tranché par le magistrat.

** Les montants du loyer demandés dans l'assignation ne gardent pas la trace des négociations qui ont pu se dérouler au cours de la phase de conciliation.*

Lorsque le bailleur a, en séance de la CDC, émis une offre de loyer inférieure à celle qui figurait dans la notification de renouvellement, cette contre proposition est très rarement reprise dans l'assignation.

1) L'un d'eux l'affirme explicitement dans l'assignation où il introduit sa démonstration au fond en ces termes: "Attendu que l'avis de la commission de conciliation des loyers est en l'espèce sans portée".

2) Si l'on rapporte ces renvois sommaires au contenu des avis qui leur correspondent, on remarque qu'il s'agit uniquement d'avis où les deux collègues sont unanimes à estimer que le bailleur n'a pas justifié sa proposition conformément à l'article 21.

Sur 61 dossiers, dans lesquels l'avis de la commission donnait acte au bailleur de la réduction de sa proposition:

- 50 assignations reproduisent le montant du loyer notifié initialement,
- alors que 11 assignations seulement sont effectuées sur la base du montant avancé en séance de la commission (1),
- 2 assignations font état d'une baisse de la demande initiale sans pour autant reprendre le montant offert en séance de la commission, et à l'inverse, un bailleur "accepte par souci de conciliation la contre-proposition faite par la locataire" dont l'offre est inférieure à celle qu'il avait lui-même effectuée(2).

82% des bailleurs ignorent donc dans leurs assignations les renonciations auxquelles ils avaient consenti devant l'instance administrative paritaire. Ce résultat tend à établir la relative étanchéité existant, dans la pratique des demandeurs, entre les deux modes de règlement du conflit prévu par les textes.

Si des concessions sont envisageables à la phase du traitement administratif, elles ne sont plus de mise devant le tribunal, comme l'indiquent expressément quelques bailleurs: le propriétaire a fait cette offre de loyer "à titre de conciliation, mais ne la maintient plus au tribunal".

Ce durcissement des positions est justifié, aux dires de certains bailleurs, par l'absence de contreparties de la part des locataires. Mais il est permis d'en douter: l'examen des contre-propositions conjointes montre qu'elles sont sans effet sur les

1) encore que pour l'une d'elles le bailleur ait maintenu dans sa première assignation le montant de loyer demandé dans la notification; les locataires (un cabinet d'avocats) ayant sollicité une deuxième notification au titre de l'article 25-III de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur propose dans cette nouvelle notification un montant de loyer équivalent à celui qu'il avait consenti lors de la première confrontation en commission de conciliation.

2) Ce ralliement tardif du bailleur à la proposition du locataire a pu être suscité par le fait que le locataire avait assorti son offre d'une réserve sur le régime juridique du bail et soulevé la condition d'un retour à la loi de 1948. On aurait ici un exemple de l'effet incitatif des discussions conduites en commission, la formulation de la demande judiciaire gardant la mémoire de la procédure antérieure.

montants de loyer demandés au judiciaire; la réciprocité des concessions effectuées en séance de la CDC n'est pas une condition de la diminution des taux de loyer demandés devant le juge (1).

La réduction de l'objet de la demande est encore plus exceptionnelle lorsque le bailleur s'est abstenu de toute contre-proposition devant la commission:

- sur 93 dossiers où le locataire a été seul à s'avancer sur le terrain des négociations, 4 assignations dénotent une diminution du montant du loyer notifié. Si dans ces quatre affaires les collèges de la CDC ont estimé à l'unanimité que la demande n'était pas suffisamment justifiée au regard de l'article 21, il semble bien que le recul du bailleur soit davantage lié au contexte propre de chacun de ces dossiers. En effet trois d'entre eux sont situés dans un même immeuble du 8^e arrondissement, appartenant à un institutionnel non assisté dans sa gestion qui a notifié une augmentation dont la moyenne se monte à 189% alors que les locataires ne sont dans les lieux que depuis 3 ou 6 ans; la volonté de négocier manifestée par les locataires (ils acceptent de 10 à 37% de hausse) a peut-être incité le bailleur à réduire (entre 12 et 18% selon les cas) des prétentions particulièrement élevées. Le quatrième dossier oppose une banque à la veuve d'un de ses anciens directeurs; la locataire appuyée par la commission accepte une augmentation de 77% (loyer de 7300 F) refusée par le bailleur qui assigne pour un loyer de 7500 F...

- on ne constate aucune modification du montant de loyer demandé au tribunal pour les dossiers qui s'étaient achevés par un avis dans lequel la commission avançait un chiffre comme base possible de conciliation.

- enfin sur les 112 affaires qui n'ont fait l'objet d'aucunes propositions chiffrées en séance de la CDC, on compte trois assignations comportant un montant minoré, et deux un loyer majoré.

1) En revanche le repli des bailleurs sur leur proposition initiale semble correspondre à des offres de renouvellement dont les augmentations sont plus modérées: la moyenne des hausses demandées dans la notification s'y établit à 62%, alors qu'elle s'élève à 145% pour les dossiers dans lesquels le bailleur maintient dans son assignation la baisse proposée en séance de la commission. Mais nous nous garderons d'interpréter plus avant cette comparaison de moyennes qui reposent sur des effectifs très faibles (50 items pour la première et 8 pour la deuxième) et très dispersés autour de cette moyenne (dans le deuxième groupe l'augmentation minimum est de 33% et l'augmentation maximum de 295%).

La tenacité des bailleurs à maintenir leur proposition initiale se manifeste également dans les assignations délivrées à la suite de la mise en oeuvre par les locataires de la *procédure prévue par l'article 25-III de la loi du 6 juillet 1989*:

- sur 32 demandes de nouvelle notification, 27 nouvelles assignations reproduisent à l'identique les demandes formulées dans la première procédure; les montants de loyer sont les mêmes quels qu'aient été les négociations menées en séance de la CDC ou la teneur des avis rendus par celle-ci:

- 1 assignation enregistre une augmentation de la demande initiale, sans que cette hausse ne soit aucunement motivée;

- enfin 4 de ces secondes assignations comportent une baisse par rapport au loyer antérieurement demandé; pour deux d'entre elles on est sûr que cette modération de la demande n'est pas un effet de la procédure amiable institutionnalisée, mais bien plutôt celui de la procédure judiciaire. En effet dans un cas le bailleur aligne le montant du loyer sur le milieu de la fourchette fixée par l'expert; dans l'autre instance, où le locataire a fait appel du jugement rendu par le tribunal, le bailleur réduit sa demande mais maintient le montant du loyer à un niveau supérieur à celui qui a été fixé judiciairement.

L'absence de "mémoire" d'une phase à l'autre de la procédure dénote le caractère systématique des demandes portant sur la revalorisation des loyers, systématisme dont nous avons déjà souligné les effets à plusieurs reprises.

Une séparation tout aussi nette des circuits administratif et judiciaire affecte les saisines effectuées dans le cadre des propositions de bail aménageant une sortie de la loi de 1948, quand bien même l'objet et le contexte procédural des assignations y sont très différents.

1.2 Les assignations prises en application des articles 28 à 33 de la loi Méhaignerie sont, conformément à la logique de ces textes, introduites par les locataires (10 assignations sur 13).

Cette inversion dans la position des parties à l'instance entraîne bien évidemment des changements notables dans le contenu des demandes: 4 assignations seulement ont pour chef exclusif de demande la fixation judiciaire du loyer (1), et 3 ne la mentionnent qu'en demande subsidiaire. Le débat sur le montant du loyer passe ainsi à l'arrière plan, mais nous reviendrons plus loin sur ces déplacements de l'objet du litige (2).

En ce qui concerne le suivi du conflit depuis la commission de conciliation - seul point qui nous intéresse dans ce paragraphe -, on aurait pu s'attendre à ce que les avis qui dénoncent l'irrégularité de la notification envoyée par le bailleur soient amplement cités pour soutenir l'argumentation des locataires. Cela n'est vrai que dans deux dossiers sur les quatre concernés; dans les deux autres, le locataire mentionne sans s'y attarder que la commission a considéré la notification comme entachée de nullité.

Pour les procès-verbaux de non-conciliation, trois seulement étaient disponibles à la date des assignations. Deux font l'objet d'un résumé assez détaillé bien qu'ils soient sans grand intérêt pour le demandeur (une déclaration d'incompétence, et un partage des collègues sur la justification du loyer alors que le locataire conteste le principe de l'augmentation pour non conformité de l'appartement aux normes de confort en vigueur). Dans le troisième dossier, le locataire, absent à la séance de la commission qui avait estimé justifiée la proposition du bailleur, se contente -on le comprend- d'un renvoi purement formel; son imprécision s'explique peut-être aussi par le fait qu'il axe sa demande sur l'irrecevabilité de la notification.

Notons enfin que deux locataires avaient formulé des contre-propositions en séance de conciliation; tous deux les rappellent dans leur assignation, ce que ne font pas les bailleurs qui assignent. C'est que seul le locataire se sent tenu d'entrer dans un jeu

1) Encore que parmi ces quatre assignations figurent les deux assignations émises par des bailleurs; et ces dernières ne se distinguent de celles étudiées dans le paragraphe précédent que par le numéro des articles visés (art.31 au lieu de art.21).

2) Pour cette même raison nous n'avons pas examiné ici les cinq assignations placées par des locataires qui sollicitent une requalification du régime juridique de leur bail pour lui voir appliquées les dispositions de la loi du 1er septembre 1948.

de négociations sur la proposition initiale, comme nous le constaterons amplement quand nous examinerons les conclusions en défense.

Le petit nombre de dossiers relevant des articles 28 à 31 n'autorise pas les généralisations; il semble toutefois que les locataires ne s'appuyent guère sur l'avis rendu par la commission de conciliation pour justifier leur demande au tribunal.

Pourtant une petite moitié d'entre eux (5 sur 13) ont sollicité l'examen de leur dossier par la commission alors que cette démarche n'est nullement obligatoire. Mais on peut penser que c'est précisément le caractère facultatif de cette procédure qui l'entache d'un discrédit a priori en cas d'échec des négociations; d'autres explications sont également envisageables, comme:

. l'assistance généralisée d'un avocat (un seul locataire n'y a pas recours), ce qui induit une professionnalisation de l'énoncé des demandes.

. la restriction "sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux" dont sont assortis la plupart des avis rendus dans ce cadre juridique, ce qui en affaiblit la portée.

. la modification des termes du conflit par l'introduction de chefs de demandes inédits: les demandes en exécution ou en remboursement de travaux par exemple, qui n'étaient pas invoqués dans la procédure antérieure.

Avant de clore ce paragraphe, nous signalons que nous avons éliminé de notre étude sur le traitement judiciaire du conflit quatre assignations dont l'objet de demande n'est pas la fixation du loyer lors du renouvellement du bail. Ces dossiers sont partie intégrante de notre échantillon dans la mesure où ils ont été soumis à la procédure conciliatoire devant la commission de Paris, et que non conciliés ils ont ensuite été portés devant le tribunal d'instance. Mais la demande formulée dans l'assignation ne fait plus mention de la procédure de renouvellement du bail; bien au contraire elle est relative à la résiliation du bail! Il s'agit:

- d'une demande en paiement des arriérés de loyers et des réparations locatives, formée par le bailleur contre le locataire qui a quitté les lieux avant même la procédure devant la commission (celle-ci avait rendu un avis de non conciliation en l'absence du locataire) et celle du référé "expulsion" qui s'en était suivie.

- de deux demandes d'expulsion. L'une est consécutive à un congé pour vente, le locataire n'ayant pas répondu à l'offre de vente; l'autre à l'exécution de la clause résolutoire suite à un commandement de payer resté sans effet (les sommes réclamées portent sur un arriéré de charges depuis 1981). Avant l'introduction de ces deux instances, la commission de conciliation avait refusé d'examiner les demandes des bailleurs sur l'augmentation de loyer (respectivement 35% et 40%) qu'ils avaient sollicitée dans leur notification de renouvellement du bail: la commission était en désaccord avec les bailleurs sur la date d'expiration du bail, son estimation reportant le prochain renouvellement du bail à un an et demi dans le premier cas, à trois ans dans l'autre. Cet avis a pu inciter le bailleur à changer de stratégie et mettre son bien en vente dans un cas, accélérer le règlement d'un différend ancien avec son locataire dans l'autre. Dans les deux cas malgré la modification de l'objet initial de demande, la saisine du tribunal exprimerait alors le refus du bailleur d'entériner l'échec de sa démarche tendant à la revalorisation du loyer (1).

- la quatrième assignation porte également sur un litige relatif aux charges locatives; mais c'est le locataire qui saisit le tribunal pour demander la suspension des effets de la clause résolutoire et la production des comptes par le bailleur. A la différence du cas précédent, le commandement avait été délivré quinze jours avant la saisine de la commission. La procédure de renouvellement du bail s'est donc déroulée indépendamment de celle qui fait l'objet de la saisine du tribunal (2).

1) Nous signalons pour la curiosité du lecteur que ces deux bailleurs n'obtiendront pas l'expulsion de leur locataire: d'un côté le congé est déclaré nul comme ne reproduisant pas les termes de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989; de l'autre la clause résolutoire n'est pas applicable au commandement de payer délivré pour un motif erroné et portant sur des sommes dont le montant est contesté par la faute du bailleur (défaut de justification des charges).

2) Les parties semblent être parvenues à des accords dans les deux procédures: le locataire se désiste de sa demande au tribunal après qu'un consultant ait été nommé pour faire l'état des comptes entre les parties, et leur absence conjointe aux deux audiences de la CDC laisse supposer que l'augmentation de 20% sollicitée par le bailleur a été négociée directement avec le locataire.

Nous n'avons donc pas retenu ces dossiers pour l'étude de la formalisation du litige, et de sa résolution par les juges, puisque la procédure relative au renouvellement du bail était totalement absente du débat (1). Ils sont néanmoins révélateurs de la tension qui prévaut dans nombre de relations entre les co-contractants du bail, et de l'effet inflationniste, en termes de flux judiciaire, que peut revêtir parfois la procédure de renouvellement ouverte par la loi du 23 décembre 1986.

Quoiqu'il en soit, tous cadres juridiques confondus la formulation des demandes devant le juge fait peu de cas des discussions tenues lors de la tentative de rapprochement des parties. L'étude des assignations judiciaires montre que le traitement administratif du conflit en commission de conciliation n'a pas d'autre portée sur l'introduction des demandes que celle dévolue à une simple formalité procédurale; il n'y a aucune individualisation des demandes en fonction de la situation du locataire concerné, ce qui accuse le caractère systématique de la mise en oeuvre de la procédure de réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail.

Ce constat, que laissent prévoir tant l'analyse des dispositions de l'article 21 que les articles 4 et 5 du N.C.P.C.(2), s'applique aussi, à quelques nuances près, à la constitution de la matière litigieuse par les parties au cours de l'interaction judiciaire.

2. Les effets de la phase préalable de conciliation sur la constitution de l'objet du litige.

1) Une cinquième affaire a été éliminée: la procédure de renouvellement a été interrompue par le décès du locataire, et le juge a eu à se prononcer sur la détermination des arriérés de loyer.

2) Pour cette analyse, cf C.Beroujon, op.cit., p 55.

L'analyse des positions tenues par les divers acteurs de la procédure de conciliation a fait ressortir la divergence des rationalités introduites au soutien des mises en forme respectives du conflit.

L'arsenal normatif étant limité à la seule notion floue de "loi du marché", la controverse se polarisait sur la question des éléments de preuve, les références; il en résultait:

- . un déséquilibre dans la position des parties, le locataire ayant recours à des critères économiques ou sociaux, étrangers à la norme juridique, pour s'opposer à l'augmentation sollicitée.

- . un partage des collèges composant la commission, ceux-ci épousant le plus souvent l'argumentation antagonique des parties.

- . une pauvreté du débat puisque les éléments nouveaux introduits à ce stade se bornaient à l'examen de la légalité formelle des demandes.

Ce rappel des termes de la discussion menée en commission laisse entrevoir que si le traitement amiable du contentieux a quelque effet sur la formalisation du litige devant le juge, ce ne saurait être que dans deux directions:

- * un resserrement de la discussion sur la preuve du bien fondé de la proposition de hausse. L'avis de la commission a en effet attiré l'attention des parties sur la nécessité de fournir des références conformes aux exigences légales.

- * un déplacement de l'objet du litige centré sur les irrégularités procédurales relevées par la commission.

Nous avons analysé les conclusions déposées devant le tribunal en fonction d'une grille qui répertorie les normes utilisées afin de classer les stratégies argumentatives des parties. Cette grille comporte 8 catégories définissant deux types de posture possible par rapport au fait générateur du conflit, à savoir la notification d'un nouveau bail avec augmentation du montant du loyer:

- la première attitude consiste en une acceptation plus ou moins explicite de l'objet du litige tel que défini par l'acte initial. Elle rassemble les critères avancés pour refuser ou justifier cette hausse: l'appréciation portée sur le montant (norme 1), l'évaluation des références (norme 2), les caractéristiques du bien donné en location (norme 3), les considérations économique-sociales générales ou particulières (norme 4).

- la deuxième repose sur une disqualification plus ou moins élaborée de la demande: contestation de la régularité de la procédure (norme 5), remise en cause de la qualification du régime juridique du bail (norme 6), appel à d'autres dispositions législatives ou réglementaires en matière de fixation du loyer (norme 7), diverses autres normes juridiques (norme 8).

La typologie des argumentations à laquelle nous sommes ainsi parvenue tient compte de la combinaison de ces différentes normes chez un même locuteur, et notamment du mode spontané ou réplcatif de leur invocation. Il n'est pas utile pour la présentation de cette analyse de distinguer les demandes ni selon le cadre juridique d'ouverture ni selon l'année de saisine: les schémas argumentatifs s'avèrent extrêmement stables dans tous les contextes (1).

Une distribution numériquement très inégale des dossiers en résulte: **une très large majorité des affaires se concentre autour du maintien de l'objet initial du litige**. Ceci corrobore nos constatations sur l'extrême passivité des locataires à la phase du traitement en commission. A cet égard l'intervention assez importante d'avocats aux côtés des locataires (2) n'est pas la source d'une redistribution des rôles dans la conduite du litige au judiciaire.

1) Sur les 281 saisines, 244 dossiers (59 de 1988 et 185 de 1989) ont en fait été analysés parce que les conclusions des parties n'étaient pas disponibles dans 37 dossiers consultés; de plus l'analyse de l'interaction a parfois été tronquée pour absence des pièces étayant soit la demande (12 dossiers), soit la défense (90 dossiers).

2) 52% des locataires sont assistés d'un avocat, alors que les bailleurs le sont systématiquement: 98%.

2.1. Une matière litigieuse immuable au cours de la procédure: les débats centrés sur la fixation du loyer.

Dans les deux-tiers des affaires (160 sur 244 analysables) les prétentions des parties s'articulent autour d'un débat au fond; plus précisément elles restent cristallisées sur le point qui est à l'origine de la situation conflictuelle: l'augmentation du prix du loyer dont est assorti le renouvellement du bail.

Or la fixation du loyer, comme objet de litige, repose sur un champ normatif réduit par les textes en vigueur au concept flou du "prix du marché"(1). Ce standard n'offre qu'un seul axe légitime de discussion, celui des références; la judiciarisation du conflit reflète cette pré-détermination des termes du débat, comme le montre le tableau N°33 qui répartit selon leur fréquence (2) les quatre types de critères utilisés pour argumenter sur le montant du loyer.

1) "loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables", art. 21 de la loi du 23 décembre 1986, repris dans l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989. Pour l'analyse théorique de ces dispositions, cf. C.Beroujon, op.cit. p.18 à 36.

2) Nous n'avons pas comptabilisé le nombre total d'utilisation d'un même type d'arguments par locuteur, mais simplement le fait qu'une partie y ait recours au moins une fois dans l'une quelconque de ses écritures.

Tableau N°32

**La justification du montant du loyer:
répartition des "normes" invoquées au moins une fois
par l'une ou l'autre des parties.**

Critères de type:	Effectif	% du nombre d' occurrences	% du nombre de documents*	% de dossier avec usage
2 "références"	180	43%	116%	95%
1 "montant du loyer"	99	24%	64%	53%
3 "caractères.du local"	76	18%	49%	41%
4 "valeurs socio- économiques"	61	15%	39%	26%
Nombre total d'occurrences des critères normatifs		416		
Nombre de dossiers.étudiés			160	160

*La somme des pourcentages figurant dans cette colonne dépasse les 100% parce que le même critère normatif peut être compté deux fois dans un même dossier s'il est utilisé à la fois par l'une et l'autre des parties.

** Un thème central: les références.*

La comparaison entre les critères normatifs de type 1 et de type 2 illustre bien le renversement thématique caractéristique des débats au fond menés sur ce nouveau contentieux de la fixation du loyer: **la justification et la contestation de la demande sont fondées sur la validité des justificatifs apportés pour étayer la somme demandée, bien plus que sur la valeur du bien en jeu.** La question des références est deux fois plus fréquemment débattue que le montant du loyer, actuel ou notifié; de plus elle est invoquée dans 95% des dossiers analysés.

La prééminence de ce thème vaut aussi bien pour l'un ou l'autre des participants à l'instance: il figure dans 88% des assignations et dans 74% des conclusions en défense.

L'examen des affaires par la commission de conciliation n'est sans doute pas étranger à ce résultat. En effet l'évaluation des éléments de comparaison versés au dossier constitue l'axe essentiel - pour ne pas dire unique dans beaucoup d'affaires - d'intervention de la commission: sur ces 160 dossiers, 71% se sont soldés par un P.V. de non conciliation dans lequel les collègues unanimes dénoncent l'absence de justifications légales de la proposition du bailleur, alors que seulement 6% des demandes sont déclarées conformes à l'article 21, et que les 23% restant font état d'un partage des collègues sur cette question des références. La récurrence du propos a pu rendre les bailleurs, et dans une moindre mesure les locataires, sensibles à la portée centrale de ce critère normatif dans l'administration de la preuve du bien-fondé de leur demande.

Devenues un élément incontournable de la demande en justice (1), les références ont-elles vu leur qualité s'améliorer depuis le passage en commission? Nous ne sommes pas en mesure de répondre précisément à cette question parce que n'avons pas eu à notre disposition les pièces nécessaires pour analyser comme nous l'avions fait en commission la comparabilité des références au logement litigieux; toutefois nous avons constaté que:

1) La production de références augmente de 20% de la phase de conciliation à la phase judiciaire: elles figurent dans 63% des saisines de la CDC et dans 81% de l'ensemble des assignations tous chefs de demande confondus.

- chez les bailleurs, la plus grande partie d'entre eux, notamment les institutionnels à la tête d'ensembles immobiliers, maintiennent sans la modifier la liste de références qu'ils ont présentée dans la notification (1). Chez les particuliers en revanche, des ajouts (2) sont effectués qui rendent les comparaisons adéquates essentiellement sur le critère du voisinage (3), les autres caractérisations du logement (éléments de confort, entretien, environnement...) étant passées sous silence; de plus les références demeurent largement insuffisantes sur le critère de la durée d'occupation du local, le panachage de baux anciens et récents étant souvent déficient.

Le recours à la banque de données de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne semble s'être répandu chez les bailleurs - ce qui a pour effet d'axer la controverse judiciaire sur le calcul de la "juste" moyenne à partir d'un même listing de références (4); quand cette source n'est pas utilisée, l'origine et la teneur des éléments cités sont incomplètes ou floues.

Mais quelle que soit la qualité des correctifs (5) apportés à la liste initiale des justificatifs, l'amélioration éventuelle de la validité

1) L'émission d'une nouvelle notification dans le cadre de l'article 25-3 de la loi du 6 juillet 1989 s'accompagne souvent d'un nombre plus grand de références.

2) Dans certains dossiers le terme "apport" est plus approprié que celui d'"ajout": ainsi pour cette assignation de 1988, le bailleur, après avoir rappelé le montant de loyer proposé en commission par le collège des bailleurs au vu d'une référence apportée par la locataire, explique "qu'il n'avait pas lors de l'audience de la commission les références souhaitées. Mais attendu qu'à ce jour les références lui ont été fournies par l'OLAP". Suit la mention de trois locations sans mention de date, de l'évaluation d'un prix moyen au m² tiré de la revue *Le Particulier*, et celle d'un bail situé dans le même immeuble sans mention d'aucun élément comparatif (taille, date...). Cette démarche fréquente, surtout dans les premiers temps d'application de la loi du 23 décembre 1986, illustre le peu d'attention accordée par les bailleurs au critère légal de réévaluation aux loyers du voisinage pour déterminer un nouveau montant de loyer.

3) Ces apports concernent souvent des baux situés dans le même immeuble ayant fait l'objet d'une fixation judiciaire devant le même tribunal.

4) cf. les conclusions d'un locataire: "Attendu que pour tenter de justifier un loyer mensuel de 20.000 Frs la demanderesse verse aux débats des références émanant de l'OLAP, lesquelles ne reflètent pas la réalité du marché ... en ce que seules ont été reprises les références faisant figurer des loyers au mètre carré de 66 et 65 Frs. Attendu que la SCI a omis de préciser que sur la même page de référence émanant de l'OLAP, figuraient des loyers de 32, 36, 40 et 41 Frs."

5) Certains locataires soulèvent d'ailleurs la question de la régularité d'une production de références postérieurement à la notification: le locataire, cité à la note précédente, remarque dans sa critique des références versées au débat que "ces références auraient dû être communiquées à la défenderesse lors de la proposition de

formelle des preuves n'a jamais d'incidence sur le montant du loyer que ces éléments probatoires sont censés établir: le prix fixé dans la notification reste inchangé, et s'avère donc parfaitement indifférent aux critères établis par les textes pour le définir (1). Cette observation confirme la totale dissociation, organisée par le dispositif légal, entre l'objet de l'argumentation (le loyer) et les signes présentés pour le fonder (les références); à cet égard la constitution d'une matière litigieuse au tribunal n'introduit aucun facteur de rationalité puisque l'enjeu d'un raffinement du système probatoire est strictement procédural.

- chez les locataires, l'évolution la plus notable porte sur la production même de références, pratique qui était exceptionnelle au stade de la conciliation en commission, le silence du locataire suffisant à établir son opposition à la demande du bailleur.

Puisées auprès de l'OLAP, source systématiquement utilisée, les références sont, dans les conclusions en défense, variées et retiennent au moins formellement l'ensemble des critères prévus par la loi (2).

renouvellement, ceci en application du décret du 15 septembre 1988 qui fait cette obligation au bailleur". Il s'agit ici d'une aparté dont le locuteur ne cherche pas à donner une traduction procédurale, ce qui est parfois le cas.

Notons que dans une autre affaire, c'est le bailleur qui s'empare de la question du moment où doivent s'appliquer les exigences formelles pesant sur la validité des références: au locataire qui critique le non respect par l'expert des 2/3 de références anciennes, il répond assez curieusement que "cette disposition de l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 ne concerne que les références produites par le bailleur lors de la notification et ne peuvent par conséquent pas s'appliquer aux références produites par l'expert".

1) La non reprise des contre propositions émises en commission en est un indice manifeste; nous y ajoutons l'extrait suivant, particulièrement symbolique, des conclusions d'un bailleur en réponse à son locataire qui, à la suite de l'avis de la CDC estimait la demande particulièrement excessive et injustifiée: "Que le loyer demandé par la société bailleuse n'est pas excessif compte-tenu de la qualité de la location qui est fournie. Attendu que si les références qui ont été produites sont contestées au motif qu'il n'est pas possible de savoir s'il s'agit de logement comparable, il convient de rappeler que précisément parce que les locations de cette qualité sont rares, il est difficile de trouver des références comparables. Attendu néanmoins que les références fournies correspondent aux exigences des textes actuels et ont été communiquées par l'Observatoire des loyers. Attendu donc que le locataire est mal venu à prétendre qu'il est difficile de savoir s'il s'agit de logement comparable"; précisons que cette SCI est assistée dans sa gestion par un administrateur de biens, que la notification comportait 3 références dont la comparabilité ne pouvait être établie, et que "sur les 23 références de l'OLAP versées au débat 17 concernent des logements de superficie quasiment double à celui dont s'agit" comme l'indiquera le magistrat dans le jugement.

2) Aussi les locataires ne se font pas faute de souligner les cas échéant le non respect par le bailleur de ces contraintes formelles; la plus fréquemment évoquée concerne précisément le caractère incomplet et vague de la source des éléments avancés par le bailleur: "que pour justifier son argumentation le bailleur produit un seul

Etant donné d'autre part que la réfutation de la hausse proposée repose, dans ce cadre argumentatif, sur le constat d'une défaillance du bailleur à fournir des justificatifs pertinents, l'attention aux divers critères de comparabilité y est notablement plus soutenue (1); elle s'exerce sur les propres éléments avancés par le locataire au soutien du montant qu'il propose, mais également avec une grande accuité à l'égard des justificatifs produits par le bailleur.

Il semble bien en effet que la position défensive du locataire soit un élément déterminant de l'attention qu'il porte à la qualité des références produites; de la même façon le formalisme du bailleur découle de la légitimité dont sa demande lui paraît investie dès l'origine.

Nous donnerons pour preuve de cette distribution déséquilibrée des charges argumentatives l'exemple de ce dossier où les positions à l'instance se sont trouvées inversées suite à l'assignation du locataire qui sollicite outre le maintien du loyer en vigueur lors du renouvellement, la mise en conformité de la salle de bains et la production d'un décompte de charges. La critique des indices référentiels fournis par le bailleur est des plus classiques (arrondissements limitrophes, baux exclusivement récents, montant proposé supérieur aux prix cités, non conformités déjà exposées dans l'avis du collège des locataires). Dans ses conclusions le bailleur après avoir rappelé que les documents fournis à la CDC lui "avait permis d'obtenir un consensus de la part du collège des propriétaires", se livre à son tour au jeu de la réfutation des références

document consistant en de soi-disant références de prix de loyer. Que ce document est sans valeur, alors qu'il s'agit d'une simple feuille dactylographiée ne comportant aucun justificatif".

1) Sont soulevées de manière récurrente les critiques de non adéquation au regard de: la taille du logement, la localisation dans l'arrondissement, le confort de l'appartement, et surtout la proportion excessive de baux récents. Remarquons par ailleurs que le critère du voisinage paraît particulièrement malléable: certains locataires reprochent à leur bailleur, propriétaire d'autres appartements dans le même immeuble, de ne pas faire référence à ces baux, alors que d'autres locataires, confrontés à la production de loyers en vigueur dans l'immeuble, réfute la validité de ces éléments de comparaison: "Que sans s'embarasser des prescriptions légales, les consorts X considèrent que le fait d'avoir réussi à imposer à d'autres locataires du même immeuble des loyers dont le prix est nettement supérieur à la valeur telle que déterminable en application de la législation actuelle, constituerait un argument de droit de nature à émouvoir le Tribunal...Le législateur de 1986 n'a pas voulu que les loyers fussent fixés arbitrairement. C'est la raison pour laquelle un certain nombre de paramètres de comparaison objectifs doivent être produits par le propriétaire. Ce n'est pas le cas en l'espèce puisque l'intégralité des points de comparaison proposés ressort de la "jurisprudence personnelle" des consorts X".

fournies par son adversaire, comportement qui est assez rare dans nos dossiers de la part d'un locuteur- bailleur (1). Le ton polémique de ces attendus suffit à prouver le caractère inhabituel des propos que le bailleur s'est senti dans l'obligation de tenir.

C'est pourquoi, si l'importance de ce thème est également partagée entre les parties, son mode d'introduction est largement dépendant de la position occupée à l'instance par celui qui l'invoque, ainsi qu'il ressort de l'articulation des références aux autres critères normatifs dans les argumentations.

** Une construction argumentative différente selon la place des locuteurs dans le débat.*

Pour caractériser le raisonnement suivi par les parties dans l'interaction judiciaire, nous avons retenu deux indices: la fréquence relative des arguments évoqués et leur combinaison dans l'enchaînement argumentatif.

. La distribution des quatre critères normatifs recensés varie très fortement selon la position occupée à l'instance par celui qui les énonce: le tableau N°33 montre que l'argumentation des demandeurs (bailleurs) est dominée par le thème des références, alors que le dispositif argumentaire des défendeurs (locataires) repose sur une répartition relativement équilibrée des trois premiers critères [cf. les deux premières colonnes de chacun des deux sous-tableaux].

1) "Attendu qu'il [le bailleur] produit de surcroît une majorité de baux tous relatifs à l'immeuble prouvant que Mr X est le seul à payer un loyer dérisoire. Attendu encore qu'il [le locataire] produit des références récentes de l'OLAP en totale contradiction avec celles produites lors de la conciliation. Attendu que l'on peut s'interroger sur les informations fournies pour obtenir un tel résultat en plein coeur du quartier Montparnasse...Attendu que l'on relève comme par hasard que les appartements cités dans l'assignation "avec ascenseurs" font référence à des loyers de ...1983!...Que l'on peut s'estimer satisfait que n'aient pas été produites des références plus anciennes encore".

**Répartition, selon la position des parties à l'instance,
des critères normatifs utilisés
dans les débats centrés sur la fixation du loyer.**

Type critères	Demandeur		Défendeur	
	Nombre	%	Nombre	%
Références	90	56 %	44	38 %
Caract.appart.	40	25 %	37	32 %
Montant loyer	22	14 %	30	26 %
Socio-économ.	8	6 %	6	5 %
TOTAL	160	100%	117	100%
Nombre dossiers:	108		59	

N-B: dans ce tableau nous avons regroupé sous un unique document 49 dossiers relevant d'un même ensemble immobilier. En effet les assignations toutes identiques font appel à la norme de type 4 ce qui gonfle artificiellement le faible effectif relevé sous ce poste dans le reste du corpus étudié; nous avons pratiqué ce réajustement d'autant plus facilement que nous n'avons pas eu à notre disposition les conclusions du collectif de locataires, l'ensemble des dossiers étant renvoyé en octobre 1991.

La construction de l'objet du litige s'effectue à l'aide des mêmes outils notionnels chez les deux participants, comme il ressort du classement par ordre décroissant des différends critères, qui s'avère identique des deux côtés. **Cette image commune du litige s'ordonne sur deux champs thématiques:**

- **le premier ressortit à l'administration de la preuve:** aux références dont la présentation est légalement obligatoire succède un argument qui appartient aussi au domaine de la preuve, les attributs particuliers du logement qui justifient (1) - ou

disqualifient (1)- le montant demandé. Ce champ est largement dominant puisqu'il représente plus de 80% des critères évoqués par les bailleurs et 70% de ceux des locataires.

- **le deuxième champ nettement moins fréquent** concerne l'objet même de la demande: **le prix du loyer** (2), auquel nous associons le critère très résiduel dans son utilisation des renvois à des observations économiques générales relatives au principe de l'augmentation (3). L'augmentation du loyer est un objet peu discuté parce que c'est un objet peu discutable; la loi du 23 décembre 1986, dont l'article 21 prévoit que la modification du montant du loyer lors du renouvellement du bail est laissée à l'appréciation du bailleur ("le bailleur peut proposer au locataire un nouveau loyer etc"), fait de cette modification un acte de volonté unilatéral.

1) cf. l'argument utilisé par le demandeur pour démontrer le caractère "dérisoire" des références retenues par l'expert au regard "d'une situation et d'une exposition enviables": "Les travaux d'aménagement importants effectués par les locataires démontrent que ceux-ci sont attachés à cet appartement et y trouvent un agrément important".

1) cf les conclusions suivantes pour réfuter l'assertion du bailleur selon laquelle le loyer est "largement en dessous du prix du marché pour un appartement sis dans un immeuble de très bon standing et situé dans l'un des meilleurs quartiers du 16ème arrondissement de Paris": "Il est probable que la société W. surévalue le standing de son immeuble, de même que le suivi de son entretien. Toujours est-il que les faits sont là:[suit une liste de nuisances diverses]. Il est manifeste qu'il découle de l'entretien médiocre un standing qui a été, mais qui n'est plus. Il est devenu très moyen".

2) Nous avons regroupé dans ce champ outre les protestations envers un taux de hausse jugé trop élevé, les offres de contre-propositions ainsi que, mais le cas est beaucoup plus rare, les refus de toute augmentation.

3) cf.l'extrait des conclusions d'un locataire où les deux critères sont associés: "Il est tout d'abord nécessaire de préciser que Mr et Mme G sont locataires de l'appartement sus-visé depuis seulement le 1er mars 1983 et, que la dernière quittance du locataire précédent n'ayant pas été remise aux concluant, il y a lieu d'en déduire que le montant du loyer a été fixé librement par le propriétaire, tenant compte à cette époque du marché de l'offre et de la demande relative à des appartements présentant les mêmes caractéristiques. Or la proposition faite par la demanderesse présente un caractère excessif qui n'échappera pas au Tribunal. Il est évident que les dispositions de la loi dite Méhaignerie, mettant en place un mécanisme d'augmentation de loyer, ne doivent pas conduire à permettre l'aboutissement de loyers excessifs ne correspondant manifestement pas à une juste valeur locative au regard des caractéristiques du logement car à défaut, ce serait une surenchère sans fin qui mettrait l'ensemble des locataires sur Paris dans l'impossibilité de conserver leur logement. C'est en ce sens qu'est intervenue la loi du 6 juillet 1989".

Pour la version côté bailleur de ce type d'enchaînement, citons: "La proposition du défendeur de fixer à 10% l'augmentation est inacceptable dans la mesure où la loi a pour objet un réajustement des prix du loyer bloqués pendant plusieurs mois par rapport au marché locatif. Le pourcentage d'augmentation en résultant pour le locataire ne doit pas être pris en compte".

En revanche la part respective de chacun des arguments dans l'ensemble des critères utilisés dessine une représentation de la légitimité de l'acte de réévaluation propre à l'une et l'autre des parties:

- les bailleurs sont tenus à une seule obligation légale: fournir la preuve du bien fondé de leur prétention. Cette présentation systématique (plus des trois-quart de leurs demandes s'appuient sur les références) de l'objet à débattre s'accompagne d'une diminution progressive des trois autres critères; une telle régularité confirme la représentation strictement procédurale de l'action en justice par laquelle les bailleurs entendent obtenir satisfaction.

- pour les locataires en revanche, la discussion ne peut pas se limiter à une simple évaluation formelle; elle doit prendre en compte des éléments de fait pour déboucher sur une contestation fondée de la proposition. C'est ce que montre le recours récurrent dans les mémoires en défense des trois premiers critères normatifs: ils apparaissent dans la moitié des argumentations.

. *La composition des enchaînements argumentatifs illustre* encore davantage **l'influence déterminante que la position des parties à l'instance exerce sur leur construction de l'objet litigieux.**

Dans le tableau N° 34 nous avons réparti les critères manipulés par les interactants selon leur mode d'introduction dans le débat; nous avons distingué les argumentations référant à une norme unique de celles où plusieurs critères étaient convoqués:

Tableau N°34
Répartition, selon la position des parties à l'instance,
des enchaînements normatifs utilisés
dans les débats centrés sur la fixation du loyer.

TYPE CRITERE	DEMANDEUR			DEFENDEUR		
	Total	Isolé	Enchaîné	Total	Isolé	Enchaîné
Références	90 100%	46 51%	44 49%	44 100%	5 11%	39 89%
Caractérist. appart.	40 100%	7 17%	33 83%	37 100%	4 11%	33 89%
Montant du loyer	22 100%	2 9%	20 91%	29 100%	3 10%	26 90%
Socio-économ.	8 100%	0	8 100%	6 100%	0	6 100%
TOT CRIT	160 100%	55 34%	105 66%	116 100%	12 11%	104 89%
Nb doc	108			59		

- Les argumentations fondées sur un critère unique ne se rencontrent de façon significative que dans un seul contexte: elles sont le fait de bailleurs qui s'en tiennent à la présentation d'éléments comparatifs sur les prix pratiqués (cf. 51% du recours au critère 2 par les demandeurs à l'instance sont des emplois isolés).

Ce résultat met en évidence le comportement legaliste des bailleurs: en limitant le débat à l'évaluation de la preuve de la légitimité de leur prétention, les bailleurs se conforment à la seule prescription légale sur laquelle repose le dispositif juridique de revalorisation du loyer: la référenciation aux loyers du voisinage.

L'utilisation exclusive du critère des références se trouve correspondre à des affaires sur lesquelles la commission a rendu un avis de non conciliation:

. soit unanime en dénonçant, contrairement au cas précédent, la non justification de la demande (16 dossiers); les bailleurs tiennent-ils compte de cet avertissement pour améliorer la qualité des justificatifs qu'ils présentent devant les juges? Nous avons déjà exposé les raisons qui nous incitent à en douter (1).

Mais dans l'un et l'autre cas, le fait que près de 43% (46 occurrences sur 108 dossiers) des bailleurs s'en tiennent pour étayer leur demande à invoquer "une normalité économique", unique norme substantielle légalement requise, atteste non seulement de l'assurance qu'ils en tirent pour la conduite du débat (2), mais aussi de la nature des relations entre la règle juridique et la norme économique à laquelle elle renvoie. Comme le faisait déjà ressortir l'analyse théorique des textes juridiques (3), l'observation de la mise en oeuvre du mécanisme des références montre que "la règle juridique postule la positivité de la norme économique à laquelle elle se réfère"(4).

- Une proportion presque égale de bailleurs assortissent la présentation des références de justifications autres, imités en cela par la plupart des locataires. **L'association** la plus courante se fait avec le critère relatif aux caractéristiques particulières du logement, critère qui vient en deuxième place dans l'ordre des fréquences décroissantes.

Nous avons déjà signalé l'importance de cette articulation qui compose le champ thématique de la preuve ; nous précisons simplement que si l'on considère **l'ordre** dans lequel sont présentés les arguments comme un indice de l'importance que leur attribue le locuteur, la place prépondérante des références se trouvent une fois de plus confirmée. En effet elles précèdent dans la majorité des cas l'énoncé des avantages ou des inconvénients (localisation, confort, entretien, etc) attachés au logement.

1) cf. les remarques développées ci-dessus sur la prépondérance de l'axe argumentatif consacré aux références.

2) Que le resserrement du raisonnement sur un seul critère soit le signe d'une position de force est corroboré par le fait que les seuls locataires à faire preuve d'une telle sobriété argumentative sont ceux qui ont organisé collectivement leur défense dans le cadre d'augmentations affectant des ensembles immobiliers, la norme qu'ils retiennent étant celle que le collège des locataires a soulevé lors de l'examen du dossier par la commission.

3)cf. la première partie du rapport précité de C.Béroujon.

4)cf. rapport précité p.28.

Mais là encore le comportement des parties se différencie quelque peu:

. **les locataires n'hésitent pas à présenter leur démonstration comme découlant de considérations factuelles.** Les réfutations de la qualité du logement viennent dans les trois-quart de leurs emplois en tête des argumentations; c'est également le cas pour les deux-tiers des appréciations portant sur le caractère excessif du prix fixé par le demandeur.

. **pour les bailleurs au contraire** ces deux critères sont majoritairement placés sous la dépendance de l'unique norme légalement prescrite: **leur introduction dans le débat suit la présentation des références.**

L'argumentation des parties est ici encore conforme à la distribution des rôles qui découle du dispositif juridique: si les conditions formelles de validité des références sont remplies, le locataire n'a d'autre ressource que d'invalider sur d'autres critères cette preuve légalement constituée, et le bailleur justifie suffisamment de sa demande en fournissant des références.

La cristallisation des demandeurs sur ce critère des références se mesure enfin par l'immobilisme dont ils font preuve dans le cours de l'interaction. Face à des locataires qui introduisent une nouvelle formulation de l'objet du litige (critères de type 3 ou 1), les bailleurs ne se sentent pas tenus de répliquer à ces représentations autres de la situation conflictuelle: leurs conclusions additionnelles maintiennent les choix thématiques et les axes argumentatifs de leurs premières écritures.

Il en résulte que le développement de l'instance ne s'accompagne d'aucune négociation sur les objets à débattre, malgré les tentatives des défendeurs pour élargir la discussion. Nous avons déjà relevé ce **blocage des positions sur la demande initiale** quand nous avons noté l'absence de nouveaux éléments de justification et l'abandon des contre-propositions antérieures; le comportement des bailleurs présente à

cet égard une remarquable permanence qui était déjà manifeste lors de la phase du règlement transactionnel.

Nous préciserons enfin que le critère 4 joue, dans le débat judiciaire centré sur la fixation du loyer, le rôle d'un argument d'appoint: très rarement utilisé, il n'est évoqué que pour clore ou soutenir une démonstration établie par ailleurs.

Le discours économique ou social, évacué de l'arsenal argumentatif des parties par la teneur des dispositions de l'article 21, n'apparaît que dans des contextes particuliers, caractéristiques d'une attitude plutôt défensive:

. du côté des demandeurs il vient en réponse à une remarque faite par le locataire sur ce registre (1), ou s'inscrit dans une collectivisation du conflit.

. La position par définition réactive des locataires qui s'opposent à une initiative de leur co-contractant s'accommode mieux de ce type de considérations: l'appel à une rationalité d'ordre socio-économique procède de la même logique que celle qui leur fait multiplier les points de vue pour échapper à la polarisation des échanges sur la question des références. Encore ne s'agit-il pas pour eux, dans le type de litiges que nous étudions dans cette section, de contester le principe de l'augmentation, mais simplement d'en diminuer le quantum.

Pour clore cette caractérisation du débat judiciaire centré sur la fixation du loyer, nous citerons l'unique exception de notre corpus à la posture timorée sur laquelle

1) cf. par exemple l'assignation suivante en réplique à un avis unanime de non justification de la commission qui a estimé la proposition "hors de proportion avec tout ce que l'on peut trouver dans le voisinage", la requérante évoque successivement la qualité exceptionnelle du logement, sa situation de veuve grande invalide de guerre, celle du locataire "professionnel de l'immobilier...dont les références procèdent de pures connivences...et qui n'a pas jugé utile d'adresser de contre proposition", le prix auquel se négocie la vente d'un tel appartement sur le marché, le taux de rendement du capital de ce patrimoine très inférieur à celui du capital mobilier; elle clôt sa démonstration par cet attendu où elle prend comme référence le prix du marché des nouvelles locations: "Si l'on considère que la valeur patrimoniale tant en réalisation qu'en rendement du capital pourrait permettre à la requérante de donner à bail s'il était libre d'occupation à l'heure actuelle à un loyer annuel de l'ordre de 300.000 F. soit 25.000 F. mensuel, l'offre de voir fixer ledit loyer à 35.000 F. à compter du 1er juillet 1990, soit compte tenu de l'application de la hausse par tiers 18.982,66 F. à compter du 1er juillet 1988 n'est nullement excessive".

se replie l'ensemble des défendeurs. Dans cette affaire, **le locataire** n'hésite pas à exploiter la logique des textes et **sollicite une diminution du loyer** en vigueur à la date de la proposition de renouvellement, sur le fondement que ce loyer n'est pas sous-évalué au vu des références: "Le loyer n'est pas sous-évalué et ne mérite pas de réaménagement...L'expert est arrivé à la même conclusion ...J'observe (1) par ailleurs que la partie adverse n'a jamais pu justifier les 63% d'augmentation demandée: notre lettre recommandée avec accusé de réception de septembre 1988 demandant les références utilisées est toujours sans réponse, aucune référence n'a été produite à la séance de la CDC du 21 mars 1989, les éléments transmis à l'expert concernaient des appartements qui ne sont pas comparables et ne permettaient de justifier qu'une augmentation de 15%. Le nouveau loyer proposé a donc été établi sans tenir compte de la réglementation existante. Il m'apparaît qu'il y a là une volonté manifeste de ne pas respecter la loi en vigueur qui sans notre vigilance aurait conduit à une augmentation indue. La partie adverse me semble également montrer un comportement inutilement procédurier qui concourt à encombrer les tribunaux et engendre pour nous une perte de temps (6 demies journées)...Demande que le tribunal déboute les bailleurs de leur demande de dommages et intérêts, les condamne aux dépens. Fixe le loyer dans les mêmes conditions que si le loyer s'était avéré non pas sous-évalué mais surévalué , c'est à dire sur la base du prix constaté pour des logements comparables tel qu'il ressort du rapport de l'expert: 53francs le m², soit $73 \times 53 = 3869$ francs par mois (2)". La fermeté dont il fait preuve a sans doute été puisée dans un contexte particulièrement favorable: défaillance du bailleur dans l'administration de la preuve, constat de cette défaillance par la CDC (avis unanime de demande non justifiée) et par l'expert (qui relève que les baux cités par le bailleur font indûment état d'un ascenseur et sont trop récents). Mais ces données ne sont pas exceptionnelles, pourtant elles ne donnent jamais lieu à une défense aussi offensive.

Nous retiendrons de cette étude sur la façon dont les parties élaborent à partir d'un même référent, la fixation judiciaire du loyer, le bien fondé de leurs prétentions:

1) Le locataire comparait personnellement alors que le bailleur, un particulier secondé dans sa gestion par un administrateur de biens, est assisté d'un avocat.

2) Le loyer avant renouvellement était de 4300 francs, celui de la notification s'élevait à 7000 francs.

. que le débat reste cantonné dans un espace de discussion rigide et étroit: les demandeurs ne se départissent pas de la formulation initiale de leur objet de demande, et les tentatives des défendeurs pour les entraîner sur d'autres terrains se heurtent aux prescriptions législatives et réglementaires qui ne définissent qu'un seul critère pertinent d'évaluation de la situation litigieuse: des références appropriées.

. que les arguments avancés par les protagonistes n'ont aucune valeur démonstrative du fait de cette clôture du champ argumentatif sur un objet éminemment malléable: la sélection des références s'effectue, au mieux, en fonction de la proximité du prix moyen qu'elles établissent avec le montant du loyer sollicité. Et les autres critères invoqués sont tout autant marqués du sceau de la réversibilité: nous avons noté à plusieurs reprises que le même argument sert des conclusions opposées selon que le locuteur est bailleur ou locataire.

. que la construction de l'objet du litige ne donne lieu à aucune négociation entre les participants, du fait de l'absence de matière connexe susceptible de fonder des échanges transactionnels. Aussi les argumentations n'évoluent guère au long de cette "interaction" fermée à toute modification du rapport de forces établi dans la relation contractuelle liant les parties par l'introduction de la demande.

Ces données tirées de l'observation des pratiques argumentatives des parties ne font que confirmer les conclusions tirées de l'analyse théorique des textes: "Tout le débat contentieux risque de s'orienter sur les conditions formelles de validité de la procédure: conditions formelles de validité des actes introductifs..., mais si ces conditions sont respectées, repli sur les conditions substantielles de validité de la demande" (1); or la loi n'édicte que des règles relatives à la validité formelle des références, l'unique règle juridique substantielle "se trouve ravalée au rang d'une simple règle formelle" (2). Cette mutation explique la configuration extrêmement fermée du débat judiciaire sur la revalorisation du loyer.

La crispation des participants sur des positions antagoniques caractérisait déjà le traitement du conflit à la phase de conciliation; le

1) cf. rapport précité p.32.

2) cf.rapport précité p.36.

maintien de cette opposition devant le tribunal explique l'influence très limitée qu'exerce sur le débat judiciaire l'examen du dossier intervenu lors de la phase administrative. Nous allons voir maintenant si une telle configuration se trouve modulée dès lors que l'une des parties, en l'occurrence le défendeur, intervient sur la définition de l'objet du litige.

2.2. Une matière litigieuse modifiée par l'introduction de l'instance au tribunal: les modalités d'un déplacement de l'objet du litige.

La transformation des termes du débat judiciaire est entre les mains des locataires, assignés par une demande qui se caractérise par son uniformité. Aussi l'étude des déplacements de l'objet du litige sera centrée sur les argumentations développées par les locataires: dans 44% des dossiers étudiés (1), les locataires adoptent une telle stratégie défensive. Cette alternative à la formulation "usuelle" du différend, que nous venons d'étudier, est donc minoritaire.

Deux ordres de critères sont invoqués par les locataires: le plus répandu consiste à soulever l'irrecevabilité de la demande, le deuxième à porter la contestation au fond notamment sur le cadre juridique de la demande; le tableau N°35 indique la fréquence de chacun des angles d'attaque retenus par les locataires:

1) c'est à dire dans 64 affaires sur les 149 dossiers pour lesquels nous disposions des conclusions en défense; 12 assignations relevant de ce sous ensemble ont été délivrées par des locataires.

Tableau N°36

**Critères utilisés par les locataires
pour introduire un nouvel objet de litige.**

TYPE de CRITERES	NOMBRE D'OCCURRENCES	
	Effectif	% total occurrence
5 "procédure irrégulière"	42	55%
6 "bail:régime juridique"	19	25%
7 "autre norme juridique"	6	8%
8 "autres chefs de demande"	9	12%
TOTAL occurrences	76	100%
Nombre documents	64	

Mais cette tentative pour renouveler les termes du débat se heurte à l'absence de référents normatifs sur lesquels les défendeurs pourraient orienter leur critique du bien fondé de la demande. C'est pourquoi leur opposition reste circonscrite à deux critères: elle s'articule dans la majorité des dossiers sur le non respect des normes procédurales et plus rarement sur la remise en cause du cadre juridique de la demande; la riposte que constitue l'adoption de cette dernière posture est beaucoup moins fréquente puisqu'elle transparait dans moins d'une conclusion sur quatre. Les autres arguments juridiques sont résiduels, l'effectif du critère "8" imputable à une action collective devant être minoré.

Les deux modalités principalement retenues par les défendeurs procèdent de stratégies assez différentes et ont des effets spécifiques sur le déroulement du débat; aussi nous allons les analyser séparément.

2.2.1. La recevabilité de la demande: une position défensive qui n'évacue pas l'objet initial de la demande.

Du fait de la teneur essentiellement économique de la règle substantielle applicable, les règles processuelles constituent l'armature première du cadre juridique de la revalorisation des loyers (1). Les risques de transgression de ces contraintes formelles sont accrus du fait de l'organisation en deux phases de la procédure: les modalités de saisine (2) de la commission de conciliation constituent autant d'ancrages éventuels à des moyens d'irrecevabilité de la demande invocables au judiciaire.

Mais l'analyse des conclusions développées devant les juges montre que à peine plus d'un quart des locataires fondent leur opposition sur des critères procéduraux: 44 sur les 149 dossiers pour lesquels nous avons eu la possibilité de consulter les conclusions en défense.

Ainsi ni l'abondance des contraintes formelles qui règlementent la validité de la procédure ni la place particulière que semble devoir occuper ce contrôle en matière de fixation du loyer ne provoquent une concentration des pratiques de défense sur la remise en cause de la recevabilité des demandes.

1) Ces dernières définissent deux types d'irrégularités: sur la forme des actes, ou sur les délais prévus pour la réalisation de ces actes. Pour la présentation théorique du régime juridique de ces règles, cf. le rapport de C.Béroujon précité, p.37 à 77.

2) Dans notre enquête, ces modalités sont limitées à la seule question des délais. En effet le suivi des dossiers depuis la commission de conciliation exclut par hypothèse les cas où les assignations n'auraient pas été précédées d'une saisine de cette commission. Mais l'enquête réalisée à Lyon montre que le défaut de tentative de conciliation est très rarement invoqué par les défendeurs, cf. C.Béroujon, rapport précité, p.190-191.

** Le contenu des moyens formels de défense ne porte pas la trace de la procédure suivie lors de la phase administrative de règlement du conflit.*

. Les vices relatifs à la saisine de la commission de conciliation n'ont en tant que tels aucun écho dans les arguments développés par les locataires devant le juge. Quatre dossiers seulement y font référence; mais dans un cas c'est le bailleur qui évoque ce grief dans son assignation (1), et dans les trois autres cas il ne sera retenu ni par le bailleur ni par le juge (2).

Deux raisons expliquent que les locataires n'aient pas eu plus largement recours à ce moyen de défense:

. la teneur des dispositions légales d'une part; l'ambiguïté du régime des sanctions découlant du non respect de ces obligations a pu exercer un effet dissuasif.

. et surtout le fait que nombre de ces irrégularités n'ont plus lieu d'être à la phase judiciaire; en effet la commission de conciliation règle elle-même les irrégularités relatives à sa saisine: notre étude du traitement amiable des dossiers a montré que 80% des "rejets" (3) qu'elle prononce (4) sont imputables à une mauvaise détermination de la date d'expiration du bail, et donc à une erreur sur le moment de la saisine de la commission. Ce contrôle sur les dates, exact le plus souvent, explique que nous n'avons retrouvé

1) Le bailleur déplore le refus de la CDC de convoquer les parties (le secrétariat a estimé à deux reprises que la saisine de la commission était prématurée au motif que le bail n'était pas, comme le prétendait le bailleur, à durée indéterminée), et sollicite dans son assignation le constat de la régularité de la procédure de renouvellement du bail qu'il a intentée.

2) Un locataire soulève dans ses conclusions la nullité de la demande du bailleur en raison de la saisine tardive de la commission de conciliation; saisie vingt jours avant l'expiration du bail celle-ci avait constaté la non conciliation, et aucun des deux collègues n'avaient soulevé la question de la saisine, qui est du reste parfaitement valide. Un deuxième locataire excipe, à tort, d'une saisine prématurée de la commission, "plus de quatre mois avant l'expiration du bail". Enfin un locataire soutient que le bailleur "a vicié la procédure en ne permettant pas à la CDC de donner son avis" car il a placé son assignation avant la deuxième séance de la commission.

3) Plus de 10% des affaires dont elle est saisie.

4) En audience (surtout en 1988) ou par son secrétariat (surtout en 1989).

devant les tribunaux d'instance qu'une très faible partie de ces dossiers: 9,7%, soit 11 affaires (1).

Encore faut-il remarquer que sur ces onze dossiers, seuls quatre font état devant les magistrats des vices formels soulevés lors de la tentative préalable de conciliation (2); or aucun de ces quatre dossiers n'évoque la régularité de la saisine de la commission: en effet dans deux affaires, les parties s'opposent sur la date d'expiration du bail (bail à durée indéterminée ou non); mais cette question n'est envisagée que sous l'angle de ses incidences sur la saisine du tribunal et non plus selon les termes de l'avis de la commission qui avait rejeté pour saisine prématurée. Les deux autres moyens d'irrecevabilité visent le contenu de la notification adressée au locataire (absence de reproduction de l'article 25 et 28 à 33 de la loi du 23 décembre 1986 dans un cas, de mention de références dans l'autre). Aussi ce n'est pas la procédure suivie à la phase de la commission de conciliation qui est l'objet de la contestation.

L'irrégularité relevée à la phase de conciliation subit avec l'assignation au tribunal une modification de son point de pertinence: elle ne se lit plus qu'au regard de son effet sur la procédure judiciaire. Et l'intervention de la commission s'exerce tout au plus comme élément ayant renforcé la fermeté du locataire dans sa contestation de la validité de la notification.

1) Soulignons qu'il ne faudrait pas en conclure à l'extinction du différend; il est simplement repoussé à une date ultérieure, celle de l'échéance exacte du bail. Nous avons ainsi retrouvé dans les assignations déposées en 1989 une affaire relevant de notre échantillon de 1988, que la CDC avait "rejetée" pour saisine prématurée, s'agissant d'un bail à durée déterminée; en décembre 1988 le bailleur formule une nouvelle proposition de renouvellement, identique à la précédente et qui, se heurtant de nouveau à l'opposition du locataire, est soumise à l'examen successif des deux instances de règlement.

Cette évacuation provisoire des dossiers par la commission s'observe également dans le cadre de la procédure de sortie de la loi de 1948. Alors que la tentative préalable de conciliation est facultative et n'est assortie d'aucune condition de forme, la commission émet parfois sous la forme d'un avis de "rejet" (dans d'autres cas il s'agit plus légitimement d'un avis de non conciliation) une remise en cause de la validité de la notification pour non présentation du bail de huit ans. Dans ce cas de figure, un bailleur adresse, 15 jours après l'avis de la commission qu'il avait lui-même saisie, une nouvelle proposition de bail à son locataire moyennant un loyer mensuel plus élevé que celui qui figurait dans sa première notification; le locataire saisit alors la commission puis le tribunal.

2) Les 7 autres dossiers ne font plus référence à la tentative préalable de conciliation pour des raisons très diverses: dans deux affaires le bailleur a adressé une deuxième notification corrigeant les erreurs de la précédente (cf. note précédente); dans deux autres dossiers l'assignation a été délivrée avant la séance de la commission et est très rapidement suivie d'un accord direct entre les parties; la demande de fixation judiciaire du loyer est abandonnée dans deux autres dossiers, le bailleur assignant au tribunal pour une validation de congé (l'un pour vente, l'autre pour non paiement des charges); enfin le dernier dossier n'était pas disponible au greffe du tribunal.

L'observation des moyens d'irrecevabilité relatifs à la conduite de la procédure devant la commission permet de conclure à la totale ineffectivité de ce type de griefs lors de la phase du règlement judiciaire. Le nombre réduit de dossiers sur lequel nous avons travaillé n'obère pas la pertinence de ce constat que l'analyse du dispositif législatif et réglementaire permettait déjà de dégager. Le caractère obligatoire de la procédure amiable et les contraintes de délai dont sa mise en oeuvre est assortie n'ont introduit aucun assouplissement dans l'étanchéité existant entre les deux circuits de régulation.

. Les irrecevabilités soulevées pour la première fois dans les conclusions déposées au tribunal (38 dossiers) sont donc les seules opératoires; elles visent deux types d'irrégularité:

Sur les conditions de forme des actes: la validité de la notification est remise en cause dans quatorze dossiers: quatre fois pour non reproduction de l'article 21 (dans deux cas ce moyen est cumulé avec une contestation sur la date d'expiration du bail); neuf fois pour absence ou insuffisance d'éléments de référence joints à la notification; la dernière cause de nullité est due au motif qu'il ne s'agissait pas "d'une proposition de nouveau loyer mais d'un nouveau bail puisque le propriétaire prétend dans sa proposition changer l'assiette de la location" (reprise de deux chambres de service). Le moyen tiré de la non délivrance de la notification à l'un des époux co-titulaire du bail n'apparaît jamais de façon isolée; il est toujours lié à un autre critère procédural et tend à disparaître au fil du temps: il est surtout présent dans notre corpus de 1988.

Sur les douze notifications effectuées dans le cadre juridique de l'article 31, quatre sont contestées par le locataire pour absence de présentation du bail de huit ans. Toutes ces irrégularités avaient fait l'objet d'une dénonciation lors de l'examen des dossiers par la commission de conciliation.

Plus rares sont les exceptions de nullité qui visent la forme non plus de la notification, mais des actes accomplis lors de la procédure judiciaire: telles les huit

demandes de nullité du rapport d'expertise soulevées par certains locataires d'un ensemble immobilier au motif que la visite, effectuée par l'expert des appartements cités en référence par la société bailleuse, n'aurait pas été effectuée de manière contradictoire. Enfin nous incluons dans cette rubrique l'irrecevabilité de la procédure en fixation du loyer soulevée par un locataire qui avait notifié son congé dès la saisine de la CDC et bien avant la délivrance de l'assignation par le bailleur.

Sur les obligations de délais: quatre concernent la régularité de la notification, les locataires contestant la date d'expiration du bail portée dans la proposition de renouvellement. Quatre visent la saisine tardive du tribunal: soit que le bailleur n'ait pas respecté le délai de saisine (1), soit qu'il y ait eu un doute sur la date de placement de l'assignation (2).

Enfin les dispositions transitoires prévues à **l'article 25-III de la loi du 6 juillet 1989** ont engendré leur propre contentieux formel: sur les 32 demandes de nouvelle notification que nous avons recensées, 6 ont donné lieu à contestation sur le respect des délais dans l'accomplissement des divers actes (3). En dehors de ces arguments prévisibles vu les contraintes temporelles édictées, **cet article a été utilisé non pour sa logique (harmonisation des textes dans un contexte de modification législative), mais pour l'opportunité qu'il offrait aux yeux des parties d'appliquer à la procédure en cours de nouvelles règles formelles:** ainsi quatre locataires invoquent ce texte - sans avoir sollicité de nouvelle notification - pour que soit constatée l'irrecevabilité de la demande en raison de l'absence de sous-évaluation manifeste ou du non envoi spontané par le bailleur d'une nouvelle notification (4); et deux bailleurs y ont recours pour tenter d'échapper aux griefs de

1) Dans un cas la procédure de renouvellement a été suspendue par une offre de congé pour reprise. Dans l'autre le bailleur qui a placé l'assignation après l'expiration du bail soutient que la date de délivrance doit être retenue pour la computation des délais.

2) Mauvais renseignement fourni au défendeur par le greffe, ou absence de date d'enregistrement de l'assignation au greffe.

3) Qu'il s'agisse de l'envoi de la deuxième notification (2 cas), ou de la saisine soit de la CDC (un cas) soit du tribunal (deux cas). Notons à cet égard que trois bailleurs s'élèvent contre ce texte "spoliateur" paru en pleine vacances, et qualifient pour cette même raison la demande du locataire comme résultant d'une "manoeuvre suspecte".

forclusion, alors que les locataires n'invoquent pas l'application de ce texte et que demeurent en vigueur les exigences fixées par la loi du 23 décembre 1986.

Le nombre réduit des contestations portant sur la validité formelle de la demande (27% des conclusions en défense) n'est pas le résultat d'une application rigoureuse par les bailleurs des obligations procédurales; nous avons constaté à plusieurs reprises les entorses dont sont entachées les demandes de renouvellement de bail. Que ces irrégularités ne soient pas systématiquement relevées par les locataires illustre plutôt une position défensive qui est fondamentalement polarisée sur l'objet de la demande comme le montre le mode de présentation des arguments formels qui sont évoqués.

** L'examen de la recevabilité de la demande ne suffit pratiquement jamais à construire un système de défense.*

Invoqués à titre principal, les vices de procédure sont dans 36 dossiers sur 42 assortis de demandes subsidiaires concluant au rejet au fond de l'augmentation sollicitée dans l'assignation. Ainsi même lorsque le défendeur dispose d'éléments permettant de disqualifier la demande avant tout examen au fond de cette demande, il argumente sur le bien-fondé de l'objet du litige (1); et sa démonstration recourt aux mêmes schèmes normatifs que ceux nous avons étudiés dans le paragraphe consacré aux

4) un locataire s'appuie sur l'avis de la CDC pour justifier cette position: "La demande d'origine est irrecevable puisque le prix indiqué sur le bail n'étant pas manifestement sous-évalué, ainsi que l'a indiqué la Commission avant même de connaître le texte de la loi de Juillet 1989, il ne peut se voir augmenter". Le bailleur ne réplique pas sur la non rétroactivité de la loi de juillet 1989 (le locataire n'a pas demandé de nouvelle proposition) mais souligne avec véhémence que les propos prêtés à la commission sont faux: le collège des bailleurs a estimé justifiée la proposition du bailleur, l'assertion de non sous-évaluation manifeste émanant du seul collège des locataires "il ne faut pas faire dire à la Commission ce qu'elle ne dit pas". Ces extraits illustrent bien le statut et l'usage strictement argumentatifs des avis de la CDC dans les conclusions des parties.

1) Un exemple extrême de cette posture argumentative est fourni par ce locataire qui, suite à la déclaration d'irrecevabilité, par la CDC, d'une première notification (la date d'expiration du bail y était fixée au 24 juin 1989 alors que le bail était à échéance contractuelle), demande que la deuxième notification soit également déclarée nulle pour d'une part non reproduction de l'article 21 et d'autre part une nouvelle erreur sur la date d'expiration du bail (1988 au lieu de 1989). Malgré le caractère imparable de ces deux griefs, il poursuit par une demande de rejet pour non conformité des références fournies dans la première notification; et sa démonstration est aussi longuement étayée sur ce point que la précédente: absence de dates d'entrée dans les lieux ou de relevés des loyers, une seule référence sur les six présentées ayant un bail antérieur de trois ans à la notification.

débats centrés sur la justification de la demande. Cette surabondance de moyens caractérise une position défensive réactive plus que réellement offensive puisqu'elle ne rompt pas avec la matière litigieuse initiale.

Il s'ensuit que le débat sur les normes formelles ne constitue qu'un épisode dans l'interaction argumentative des parties qui reste axée sur les justificatifs fournis à l'appui de la revalorisation du loyer. En effet la plupart des demandeurs se contentent de présenter des conclusions additionnelles qui reproduisent leurs prétentions initiales après une réfutation rapide des exceptions de nullité soulevées par la partie adverse (1).

De la même façon lorsque les locataires s'en tiennent à une défense strictement procédurale (2), les demandeurs répondent à ce nouvel élément introduit dans le débat en produisant des conclusions additionnelles; mais ils se contentent de solliciter que leur soit "adjudgé le bénéfice de leurs précédentes écritures" sans même les exposer une nouvelle fois.

La défense qui fait appel à des moyens formels pour s'opposer à la demande ne modifie donc guère le cours habituel du débat sur la fixation judiciaire du loyer. Elle provoque au plus un déplacement momentané de l'objet en discussion: les preuves du bien fondé de l'augmentation sollicitée constituent la trame de ces interactions à laquelle ces dernières sont in fine consacrées. Pour qu'il y ait élaboration d'une matière litigieuse différente, il faut que les éléments définissant la relation juridique entre les parties soient l'objet de la contestation.

1) Toutefois dans 15 dossiers sur 42 les demandeurs ne répliquent pas aux demandes d'irrecevabilité: 9 fois parce que les défendeurs abandonnent d'eux-mêmes leur grief qui s'est avéré non fondé; dans 4 autres cas parce qu'au contraire le vice est patent; dans un dernier dossier le défendeur a, en demande reconventionnelle, sollicité une requalification du bail, et un expert a été nommé sur ce chef.

2) 7 dossiers dont les conclusions visent pour deux d'entre eux la nullité de la proposition, pour deux autres les délais prévus à l'article 25 III de la loi du 7 juillet 1989, et pour trois la saisine tardive du tribunal.

2.2.2 La disqualification du cadre juridique de la demande: une position qui transforme l'objet du litige.

Certains locataires, s'appuyant sur leur situation locative spécifique, s'opposent à la proposition de renouvellement du bail en contestant la qualification du régime juridique que le bailleur a faite de leur contrat dans sa notification. Environ 10% des défendeurs (1) demandent alors que le bailleur soit débouté de sa demande fondée sur l'article 21.

Deux cas de figure sont possibles selon que le bail en cours lors du renouvellement était toujours ou non soumis aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948:

- Deux locataires, dont l'un est en place depuis 50 ans et l'autre depuis 20 ans, soutiennent par voie de demande reconventionnelle que leur logement est toujours régi par les dispositions de la loi de 1948: classement en IIB dans le premier cas, cession de bail 3 ter à l'échéance duquel aucune signature de bail 3 sexiès n'a été effectuée pour le deuxième.

- Dans les onze autres dossiers c'est un retour à la loi de 1948 qui est sollicité, les locataires arguant de l'absence des normes de confort et d'habitabilité qui auraient permis de soustraire le logement à ces dispositions (2); s'y ajoute parfois (2 dossiers) le non respect du formalisme de l'article 3 sexiès de la loi (production d'un constat d'huissier).

Relativement uniformes dans leur contenu, ces demandes ne sont toutefois pas présentées avec la même force:

- La plupart (dix) sont formulées par le biais de **demandes reconventionnelles**. Mais trois d'entr'elles font l'objet d'une assignation délivrée par

1) 10 cas sur les 102 conclusions en défense que nous avons pu étudier dans notre corpus de dossiers de 1989, et 3 sur 20 en 1988.

2) Notons que dans un cas le locataire a fait effectuer un décompte de surface corrigée qui conclut au remboursement du trop perçu sur la période non prescrite et à la fixation judiciaire du loyer à la date du renouvellement.

le locataire (1). Cette posture plus offensive ne résulte pas d'une formulation particulièrement bien chevillée de la demande; d'ailleurs dans aucun de ces trois dossiers le magistrat n'ordonnera d'expertise, alors que cette mesure est prise dans neuf des demandes reconventionnelles. Et les bailleurs-défendeurs s'étonnent, avec véhémence (2), de cette "tentative pour se soustraire à la concrétisation judiciaire du nouveau contrat qui est proposé [au locataire], qui après de multiples reconductions tacites de bail, sans incidents, intente une action consécutive à celle qui est engagée par le bailleur".

- La demande des locataires est axée sur cette seule question juridique dans neuf dossiers. **Contrairement à ce que nous avons constaté pour les moyens de défense de nature procédurale, l'action en requalification du contrat de bail mobilise, jusqu'à prononcé du jugement, les argumentations des parties:** les défendeurs ne font plus allusion au contentieux initial (3), et aucun des bailleurs ne se soustrait à la discussion sur ce nouvel objet même si tous en soulignent le caractère dilatoire. Mais tous les locataires n'ont pas une position aussi radicale puisque quatre d'entre eux évoquent à titre subsidiaire dans leurs conclusions la proposition du bailleur; soit pour en demander le rejet, l'augmentation étant considéré comme non justifiée (3 dossiers) (4); soit pour accepter le principe d'une augmentation "raisonnable" (5) si une nouvelle procédure est ouverte dans le cadre de l'article 31.

La détermination des parties peut être mise en relation avec la quasi omniprésence d'avocats dans ce type d'affaires: un seul locataire comparait personnellement. En revanche l'examen du dossier en phase de conciliation n'est d'aucun

1) Un de ces dossiers fera l'objet d'une double saisine, le bailleur ayant également dans la même période assigné le locataire; la jonction sera effectuée sur l'assignation émanant du locataire sans doute parce qu'elle est postérieure de quelques jours à celle du bailleur.

2) "la locataire a tenté dans des conclusions exclusives de toute bonne foi et dans une intention spéculative une procédure abusive qui a causé aux bailleurs un préjudice dont ils sont fondés à demander réparation".

3) Une réouverture des débats doit d'ailleurs être parfois ordonnée pour permettre au locataire de se prononcer sur la demande du bailleur, une fois écarté le problème de la qualification juridique du bail.

4) Un des bailleurs s'étonne de cette attitude puisque les locataires "ne peuvent simultanément et contradictoirement accepter le principe du renouvellement et contester celui de l'augmentation"; les locataires maintiendront leur double conclusion après que l'expert ait constaté que le local ne satisfaisait pas à l'intégralité des conditions prévues au Décret du 6 mars 1987.

5) Comme cela était préconisé dans l'avis de la CDC ainsi que le rappelle la locataire qui fournit ses propres références puisées auprès de l'OLAP. Elle conservera cette "attitude conciliatoire" après l'expertise qui a conclu à la persistance de l'application des dispositions de la loi de 1948 au bail soumis à renouvellement.

effet sur la formulation d'un tel moyen de défense: en effet la commission de conciliation n'a jamais soulevé en séance ce problème de la qualification du régime juridique du bail soumis à renouvellement; elle s'est simplement bornée, dans quatre dossiers, à faire état, par la voix du collègue des locataires, du fait que le locataire avait l'intention d'intenter une action sur ce point, se déclarant même une fois incompétente pour en traiter.

On ne peut donc que constater une fois de plus que l'organisation en deux phases de la procédure de fixation du loyer est sans incidence sur la constitution de la matière litigieuse.

Nous rapprochons ces tentatives pour déplacer l'objet du litige de celles que l'on peut observer **dans le cadre de l'article 31**. Deux sont d'ailleurs strictement analogues à celles que nous venons de décrire puisque les locataires demandent reconventionnellement le reclassement de leur local pour absence de conformité aux normes en vigueur. Deux autres consistent à formuler une demande de remboursement pour les travaux d'amélioration effectués dans le logement (1). A la différence du cadre précédent, toutes ces demandes reconventionnelles sont accompagnées d'une demande subsidiaire consacrée à l'examen de la proposition du bailleur: soit pour en constater la nullité pour absence de production d'un nouveau bail, soit - et les deux moyens ne sont pas toujours exclusifs l'un de l'autre - pour en constater l'absence de bien-fondé.

Rappelons pour mémoire que notre corpus judiciaire comprend 13 dossiers relevant du cadre juridique de l'article 31. Les trois postures défensives que nous avons décrites y figurent dans des proportions relativement équilibrées: quatre locataires adoptent l'attitude classique et réfutent le prix demandé au motif qu'il ne repose pas sur des éléments de preuve suffisant; trois autres s'en tiennent à invoquer la nullité de la proposition pour insuffisance formelle (nouveau bail non joint à la proposition, ou absence de reproduction de l'article 31), ou l'inopposabilité de la demande parce qu'ils relèvent de la catégorie des personnes protégées au sens de l'article 29; et enfin les quatre

1) De telles demandes figurent parfois dans le cadre de l'article 21, mais de façon très épisodique (3 dossiers); elles interviennent dans le contexte d'une clause particulière du bail d'origine, prévoyant une réduction du montant du loyer pour compenser le coût des travaux de remise en état de l'appartement engagés par le locataire.

affaires que nous venons d'évoquer où le locataire tente de contre attaquer; les deux derniers dossiers n'ont pu être dépouillés.

Rien de particulier ne distingue ces affaires au regard de la conduite du débat judiciaire. Que la saisine du tribunal soit entre les mains du locataire n'ouvre en aucune manière l'espace de discussion: celui-ci reste dominé par l'évaluation des preuves du bien fondé de la demande du bailleur; et l'introduction de demandes reconventionnelles n'a qu'un effet suspensif provisoire par rapport à ce thème central.

Nous terminons cette étude des pratiques contentieuses des parties en mentionnant la teneur des deux derniers critères normatifs que nous avons relevés. Toujours utilisés pour compléter un raisonnement, ce ne sont que des arguments subsidiaires:

. le critère de type 7 est relatif à la référence, effectuée par cinq locataires, au décret du 28 août 1989 (décret dit de blocage des loyers) pour tenter de s'opposer à l'augmentation dont est assorti le renouvellement de leur bail. Cet argument formel, et qui plus est non pertinent, n'a qu'un effet parasite sur le déroulement de l'interaction.

. le critère de type 8 rassemble différentes demandes reconventionnelles (6 dossiers) portant sur des chefs relevant de situations locatives particulières ; elles concernent la location de parking, des problèmes de charges restés en suspens, de modification du dépôt de garantie, ou du remboursement d'un trop perçu de loyer pendant la durée du bail d'origine au regard du loyer acquitté par la locataire précédente (article 2 de la loi du 30 juillet 1982). Appendices de l'objet central du débat, ces demandes donnent lieu à des échanges autonomes.

L'éventail des moyens par lesquels les défendeurs tentent d'introduire un nouvel objet contentieux s'avère donc extrêmement réduit. Parfois le contexte de la

relation juridique qui lie les parties autorise un déplacement vers un registre normatif différent de celui défini par la proposition du bailleur; mais si le transfert s'opère, il n'est que temporaire, le bailleur ne se départissant jamais des prétentions qui ont été à l'origine du litige.

Aussi la remise en cause de la recevabilité de la demande, qu'elle soit fondée sur des critères procéduraux ou de fond, n'occulte jamais l'objet contentieux initial. Et la nature des règles juridiques qui définissent l'objet "fixation du loyer" contraignent fortement l'élaboration par les parties d'une matière litigieuse: celle-ci est dominée par la validité formelle des références apportées pour justifier le prix de loyer demandé.

En définitive les contraintes procédurales sont, dans le dispositif de la fixation du loyer, les seules normes disponibles pour la définition de l'objet du litige par les parties: non seulement pour asseoir une position classique de défense en contestation de la recevabilité de la demande, mais également pour débattre du bien fondé de cette demande; la normalité économique qui constitue l'ossature de la règle juridique se réduit à la production d'un ensemble contingent de preuves. Aussi la cristallisation du débat sur un enjeu strictement formel, qui rend compte du fait que les pratiques contentieuses des parties ne soient qu'un simple prolongement de leurs pratiques contractuelles, explique la faible incidence des positions tenues durant la procédure conciliatoire sur la formulation des prétentions devant le tribunal d'instance.

Dans un contexte référentiel aussi fermé, le débat judiciaire laisse peu de place à la négociation: pour obtenir une réduction de l'augmentation, réduction à laquelle le bailleur est légalement fondé à s'opposer, le locataire ne peut proposer en éventuelle contre-partie que l'aménagement de quelques clauses annexes du bail (durée du contrat, assiette de la location, remboursement de travaux).

Mais malgré le déséquilibre qui caractérise les positions réciproques des parties par rapport à l'objet du conflit, nous avons constaté qu'un grand nombre d'affaires se soldait par un accord privé durant la phase de conciliation ou avant la saisine du tribunal. Nous allons voir que ces pratiques transactionnelles se poursuivent lors du traitement judiciaire des dossiers.

3. Les pratiques transactionnelles des parties après la saisine du tribunal.

35% des affaires que nous avons étudiées s'achèvent par la conclusion d'un accord direct entre les parties: 74 dossiers sur les 213 issues connues en septembre 1991 (1). Cette proportion est stable sur les deux années (2) et proche de la moyenne relevée sur le plan national (38%) par la Division de la Statistique, des Etudes et de la Documentation de la Chancellerie (3).

La productivité des issues transactionnelles privées différencie le contentieux de la fixation judiciaire du loyer du reste du contentieux locatif: en effet les désistements et radiations y sont deux fois plus élevés que dans l'ensemble du contentieux locatif soumis aux tribunaux d'instance (35% contre à peine 17%).

1) En effet sur les 281 documents de notre corpus, 68 issues sont indisponibles à cette date: 60 affaires sont en attente de jugement, dans lesquelles on compte un groupe immobilier de 49 dossiers dans le 13^e arrondissement et un autre de 6 dans le 16^e arrondissement; d'autre part pour des raisons techniques d'archivage dans les greffes nous ne connaissons pas la nature de la décision intervenue dans 3 dossiers; enfin nous avons exclu 5 dossiers dont l'objet de demande n'était pas la fixation du loyer, cf. supra le paragraphe clôturant l'étude des actes introductifs d'instance.

2) 22 dossiers sur les 62 saisines de 1988 dont nous disposons du mode de fin (soit 35%), et 52 dossiers sur les 151 saisines de 1989 (34%).

3) cf. le bulletin d'information "Infostat Justice" N°23, juin 1991, publié par cette division. Les chiffres fournis par ce même service indiquent que sur Paris 43% des affaires entrées en 1987, 1988, 1989, 1990 et terminées en 1990, se sont soldées par un désistement ou une radiation. Par ailleurs l'enquête menée parallèlement à la nôtre sur Lyon et Villeurbanne fait état de 32% de désistements et radiations.

Cette caractéristique du contentieux locatif de la fixation du loyer n'est pas nouvelle puisque nous en avons déjà souligné les effets lors du traitement en phase conciliatoire d'une part; nous avons d'autre part attribué à des accords privés la disparition de près de 60% des affaires entre la première phase de règlement et la saisine judiciaire (1). Le tableau N°36 résume la totalité des sorties d'affaires par abandon de la procédure depuis la saisine de la commission de conciliation jusqu'à la clôture du dossier judiciaire; à titre de comparaison nous y faisons également figurer toutes les conciliations réalisées devant les deux instances étatiques de règlement.

Tableau N°36

Les "transactions": conciliations, accords privés et abandons de procédure de la saisine de la CDC à la sortie du T.I.

TYPE "ACCORDS"	1988	1989	TOTAL
<i>Phase CDC:</i>			
Nb. de saisines	327	813	1140
accords hors CDC	97	222	319
P.V. conciliation	29	98	127
<i>de la CDC au TI:</i>			
absence saisine (abandon pour accord?)	133	281	414
<i>Phase TI:</i>			
Nb. saisines	68	213	281
désistements + radiations	23	53	76
jugement de conciliation	1	1	2
TOTAL "accords"			
concil. devant institutions	30	99	129 11%
accords privés	120	275	395 35%
abandons de procédures	133	281	414 36%

1) cf. supra IIème Partie, chapitre 1, 1.2. "Les résultats du repérage des dossiers au tribunal d'instance".

Ce sont ainsi près de 71% des affaires dont le règlement échappe à tout ou partie du contrôle des institutions étatiques de règlement: 35% à la suite de négociations directes entre les parties (accord hors avis de la CDC et hors jugement), et 36% qui ne se poursuivent pas au-delà du premier circuit de traitement institutionnel (avis de non conciliation ou de rejet de la CDC non suivis de la saisine du T.I.).

Quelle est la teneur de ces accords? Nous avons vu que ceux qui sont réalisés en dehors de la commission (1) sont loin d'être explicites sur ce point: peu nombreuses sont les parties qui signalent la raison pour laquelle elles arrêtent la procédure (départ du locataire ou renouvellement du bail), ou les conditions de loyer retenues dans la transaction. Les désistements sollicités devant les tribunaux d'instance ne sont guère plus précis.

Le tableau N°37 repartit les différents accords privés selon la connaissance que nous avons pu avoir de leur contenu. Dans cet exposé nous intégrons - sans les assimiler - les radiations, mesures d'administration judiciaire, aux désistements demandés par les avocats qui le plus souvent dénomment "radiation" leur demande de fin d'instance; nous n'avons d'autre part relevé aucune mesure de caducité comme mode de clôture des procédures.

1) cf. Première partie, chapitre 2, de ce rapport.

Tableau N°37

**Répartition des désistements et radiations
selon le contenu des accords et l'année de saisine.**

CONTENU	1988	1989	TOTAL	
			Effectif	%
1 RENOUVELLEMENT du BAIL TOTAL	12	21	33	43%
dont condit.connues	4	7	11	
condit.inconnues	8	15	23	
2 NON RENOUVELLEMENT du BAIL TOTAL	5	3	8	11%
pour départ du locataire	4	3	7	
pour décès du locataire	1	0	1	
3 TYPES d'ACCORDS INCONNUS TOTAL	6	29	35	46%
dont désistements	5	21	26	
dont radiations	1	8	9	
TOTAL	23	53	76	100%

La teneur de la transaction est disponible dans plus de la moitié des dossiers (42 affaires). Plus de 80% d'entre elles voient se concrétiser le renouvellement du bail; et nous le verrons plus loin en détail, ce renouvellement s'effectue conformément aux termes de la notification initiale dans la moitié des cas.

Pour décrire le contexte dans lequel interviennent les accords privés entre les parties nous retiendrons trois critères: le type de relation locative, les sommes de loyer mises en jeu et la durée de la procédure judiciaire.

3.1 Un certain type de relation locative semble favoriser les transactions. Nous en avons quelques indicateurs:

* *l'ancienneté des baux*: la durée moyenne des baux est identique dans ce sous-ensemble des dossiers clos par un accord privé (que par commodité nous désignerons désormais par le terme générique de "désistements") et dans l'ensemble du corpus judiciaire: 11 ans. Mais on y compte 57% de locataires en place depuis plus de neuf ans - soit un peu plus que dans l'ensemble des dossiers (50%)- avec notamment le bail le plus ancien de tout le corpus (42 ans), qui figure dans les saisines de 1988.

Ce constat est étayé par le fait que les loyers les plus bas avant renouvellement font également partie du sous ensemble des désistements: 619 francs mensuel pour les saisines de 1988 et 496 francs pour celles de 1989.

* *les procédures introduites dans le cadre de l'article 31* s'achèvent à 54% par une transaction (1) contre 34% des renouvellements effectués sur l'article 21. Les demandes reconventionnelles plus fréquentes dans ce type de dossiers ne sont donc pas un obstacle aux négociations; on peut même penser qu'elles fournissent la matière à des concessions réciproques sur lesquels fonder des transactions privées. De plus l'existence d'une relation contractuelle personnelle et continue dans ce type de contentieux favorise l'établissement de négociations (2).

1) Sur treize notifications relatives à des sorties de la loi de 1948, on compte une conciliation devant le juge et six désistements.

2) C'est ainsi que nous interprétons les propositions contradictoires contenues dans l'assignation délivrée par un locataire soumis à une sortie de la loi de 1948: il formule en demande principale une contestation du montant sollicité; ce n'est qu'en demande subsidiaire qu'il introduit l'irrecevabilité de la demande du bailleur pour absence de confort minimum prévu par le décret du 6 mars 1987. Puis tout en sollicitant le déclassement du local, il formule une contre-proposition dans laquelle il entérine le montant sollicité à la condition de "voir constater la

L'une des deux assignations délivrées par une locataire dans le cadre de l'article 21, et par laquelle elle sollicitait l'application de la loi de 1948 en produisant un décompte de surface corrigée qu'elle avait fait établir, s'est achevée par un désistement conjoint dont nous ne connaissons pas la teneur. Mais le bailleur s'était opposé à ce retour en soulevant d'une part l'irrecevabilité pour saisine tardive et en contestant le bien-fondé de la demande d'autre part. Les bases d'une négociation sont nombreuses dans une telle configuration.

* *la répartition des désistements par arrondissement* montre que les secteurs où prédominent les grands ensembles immobiliers ne font pas l'objet de désistements: par exemple les 13^o, 18^o et 20^o arrondissements de Paris, cf. le tableau N°38.

Tableau N°38

**Répartition des "désistements"
dans les vingt arrondissements parisiens.**

ARRONDISSEMENT	NB DE "DESISTEMENTS"	NB. TOTAL DE DOSSIERS	% DE "DESISTEMENT" PAR ARRONDIT
1	2	2	100%
2	0	1	0%
3	1	1	100%
4	0	0	0%
6	4	7	57%
7	8	19	42%
8	9	18	50%
9	1	4	25%
10	2	5	40%
11	3	14	21%
12	2	9	22%
13*	3	53	6%*
14	2	13	15%
15	6	16	33%
16*	13	39	33%**
17	12	21	57%
18	4	20	20%
19	3	7	43%
20	1	32	3%
TOTAL	76	281***	100%

* dont 49 dossiers non jugés

** dont 6 dossiers non jugés

*** dont 55 documents non jugés

Si l'on retient les dix arrondissements dont l'effectif total d'affaires est supérieur à dix, deux arrondissements atteignent les 50% de désistements: le 8° et le 17°. Le premier se caractérise par le standing de ses habitations, facteur qui semble favoriser les accords amiables (cf. les taux relevés sur le 7°, 15° et 16° arrondissements); le pourcentage réalisé dans le 17° arrondissement, qui se caractérise par un habitat nettement diversifié sur ce critère, s'explique par la réalisation d'accords au sein de deux immeubles appartenant à des compagnies d'assurances (deux fois quatre affaires).

* *Les bailleurs particuliers assistés dans leur gestion* sont les plus nombreux à négocier directement: alors qu'ils sont présents dans 28% de la totalité de nos dossiers, ils figurent dans 43% des désistements (33 affaires); les particuliers seuls ont une participation identique dans l'un ou l'autre cas. Ceci conduit au fait que plus de la moitié des désistements (54%) sont effectués par des bailleurs particuliers, alors qu'ils participent à 39% seulement de l'ensemble des litiges que nous avons étudiés.

Cette prédominance des bailleurs privés est particulièrement nette dans les dossiers dont nous sommes certaine qu'ils se sont soldés par un renouvellement du bail: sur ces 34 dossiers, 22 demandes émanent de bailleurs particuliers; et sur les 11 accords connus, 10 mettent en scène ces mêmes bailleurs. Nous ne sommes pas en mesure de déterminer si les 34 désistements et radiations restantes recouvrent ou non un renouvellement du bail (1); aussi la seule conclusion certaine que l'on peut tirer de cette observation, c'est que les bailleurs, personnes privées, sont plus soucieux que les bailleurs institutionnels d'informer le tribunal du résultat de leur action.

3.2 Les désistements ne sont pas subordonnés à des taux d'augmentation particulièrement modérés.

1) En effet ces désistements sont demandés en raison "d'un accord amiable", "d'une régularisation"; ou dans une formulation encore plus laconique mais erronée "la radiation est sollicitée". Or nous avons relevé exactement ces mêmes formules dans deux des dossiers qui se résolvent par le départ du locataire. Aussi sommes nous réservées pour l'interprétation des désistements formulés de façon ambiguë.

Le taux moyen d'augmentation y est de 20 points plus élevé que sur l'ensemble du corpus, comme l'indique le tableau N°39.

Tableau N°39
Moyennes d'augmentation sollicitée:
comparaison entre la totalité des saisines judiciaires
et l'ensemble des désistements.

TAUX d'AUGMENTATION	TOTALITE des DESISTEMENTS			ENSEMBLE DES SAISINES		
	Total	1988	1989	Total	1988	1989
Moyenne	131%	90%	101%	119%	70%	81%
Minimum	17%	9%	9%	9%	9%	9%
Maximum	505%	295%	505%	505%	361%	505%

Le taux d'augmentation demandée dans les dossiers terminés par un désistement est supérieur au taux moyen quelle que soit l'année considérée. Ce n'est donc pas parce que la réévaluation du loyer est minime que les négociations aboutissent, comme nous l'avions déjà remarqué pour les accords effectués hors séance de la commission de conciliation.

Par ailleurs l'éventail des augmentations notifiées est dans ces affaires très large, puisqu'on y retrouve aussi bien les deux hausses extrêmes de tout le corpus.

Si l'on s'intéresse aux **sommes en jeu**, le constat est similaire: le loyer moyen avant renouvellement s'élève à 4138 francs; il est donc supérieur à la moyenne générale de ce même loyer (3168 francs). Et le loyer figurant dans la notification est également supérieur en moyenne dans les désistements (7806 francs) à celui de l'ensemble des saisines (5911 francs). Il faut toutefois remarquer que les maximum

relevés sur ce sous corpus représentent des sommes bien inférieures aux maximum constatés sur la totalité des affaires.

Les accords conclus consacrent les termes de l'assignation, et même ceux de la demande initiale.

Nos observations sur la teneur des transactions étant limitées aux treize dossiers qui font état des termes de l'accord, nous les considérons comme simplement indicatrices de tendances.

Nous y adjoignons **les deux jugements de donné acte de la conciliation** intervenue entre les parties, que comporte notre corpus.

Le profil de ces deux affaires est assez différent, à l'image de la diversité que l'on observe sur les désistements. L'une ne comporte aucune mention particulière, l'autre en revanche s'exerce dans le cadre d'une sortie de loi de 1948: les deux parties abandonnent, dans un premier temps de la procédure, leur grief formel respectif: le locataire sa demande d'irrecevabilité à l'encontre de la notification pour absence de bail joint, et le bailleur son assignation, un an plus tard, en validation de congé, le locataire ayant saisi le tribunal après l'expiration du bail. Puis une expertise a été ordonnée pour permettre la fixation judiciaire du loyer, la hausse notifiée s'élevant à 456%; enfin les parties signalent qu'elles se sont mises d'accord sur un montant de loyer, qui s'avère supérieur à celui fixé par l'expert. Nous avons signalé au paragraphe 3.1 un désistement intervenu dans un contexte litigieux extrêmement proche.

Le tableau N°40 nous donne la mesure des concessions réalisées dans ces treize affaires:

Tableau N°40

**Comparaison des montants de loyers
demandés et concédés
dans les désistements et conciliations.**

DOC N°	Avant renouv.	Dans la notificat	Dans l' assignat	Loyer convenu	hausse pour loc	Baisse /assign.
1	1775	3000	3000	2500	41%	17%
2	4249	6089	6089	6089	43%	0%
3	2604	4000	4000	4000	54%	0%
4	1127	2100	2100	1465	30%	30%
5	6371	15075	8283	8283	30%	0%
6	2413	4500	4500	3000	24%	33%
7	5521	8000	8000	6100	10%	24%
8	2419	6800	3333	3333	38%	0%
9	3032	4000	4000	3306	9%	17%
10		7500	7500	7500		
11	7293	22500	17000	13500	85%	21%
12	3706	4926	4926	4926	33%	0%
13	3240	18000	18000	12870	297%	29%
MOYE NNES	3646	8192	6979	5913	58%	13%

Ce tableau même s'il porte sur un effectif limité illustre plusieurs aspects des transactions réalisées:

- tout d'abord la grande diversité des mouvements opérés: certaines négociations consacrent des solutions qui ne s'écartent guère des propositions initiales, comme dans le cas 9; d'autres révèlent des écarts extrêmement importants comme dans le cas 13 - il s'agit de la conciliation constatée par le juge dont nous avons exposé le contexte litigieux ci-dessus.

- en revanche au sein de chaque procédure, la demande des bailleurs reste stable puisque le loyer de renouvellement est identique de la notification à l'assignation dans 10 dossiers. Parmi les trois bailleurs qui réduisent leur prétention, l'un, une compagnie d'assurances, le fait dès la saisine de la CDC en raison d'une convention signée entre la Fédération française des sociétés d'assurances et le Ministère du Logement; l'autre se range à la contre-proposition qu'il avait émise à la séance de la commission et qui avait reçu l'assentiment de cette dernière dans "une décision qu'il demande au tribunal de confirmer".

- mais surtout les accords ne résultent pas d'un effort consenti à part égale entre les parties:

. les locataires acceptent en moyenne une augmentation 4 fois plus élevée que la baisse du loyer de l'assignation à laquelle se résolvent les bailleurs, comme le montrent les moyennes des colonnes 5 et 6,

. six "transactions" sont réalisées sur la base du loyer porté dans l'assignation, soit près de la moitié d'entre elles (1).

Nous sommes donc loin du stéréotype selon lequel les conciliations concrétisent une retrocession équivalente des intérêts, et notamment de la circulaire du 22 juillet 1987 qui mettait en garde les commissions de conciliation contre les arbitrages par moitié, ce qui "ne rendrait pas des prétentions excessives pour autant conformes à l'esprit de la loi".

Trois dossiers font exception, les cas 6, 7 et 9: les bailleurs, trois particuliers assistés dans leur gestion, y font preuve d'un plus grand "esprit de conciliation" puisque leur avancée est supérieure à celle de leur locataire. Pourtant assez paradoxalement deux des augmentations demandées sont parmi les plus faibles de cette série de dossiers; mais les hausses qui en résultent s'étaleront seulement sur trois ans puisqu'elles sont inférieures à 10%. Aucun autre facteur ne transparait du dossier N°7.

1) Parmi ces six acceptations du loyer demandé par le bailleur, il faut isoler le cas N°2. Si le locataire obtempère à cette demande, c'est qu'il fait parallèlement l'objet d'une action en résolution du bail devant le TGI.

En revanche dans le dossier N°9 les parties entérinent le loyer fixé par l'expert, nommé en raison des divergences des parties sur le standing de l'appartement; l'état de dégradation du logement N°6 semble avoir favorisé la réalisation de l'accord amiable, que le locataire avait amorcé en séance de la commission en proposant un montant de loyer (2850 francs) proche du montant concilié, montant qu'il accepte de réévaluer quand les travaux seront réalisés.

Pour en finir avec la teneur des accords privés nous noterons que le déséquilibre des concessions effectuées s'observe également sur la durée du bail renouvelé:

. seulement deux bailleurs personnes privées délivrent des baux de six ans accédant ainsi à la demande de leur locataire. Les trois autres baux de six ans émanent de bailleurs, personnes morales, durée à laquelle ils sont contraints par la loi du 6 juillet 1989 d'application immédiate dans son article 10; les trois conventions ainsi passées sont toutes postérieures à cette loi.

. six bailleurs maintiennent des baux de trois ans, tout en suivant la prescription légale d'un étalement de l'augmentation sur six années.

. les deux derniers baux établis au titre d'une sortie de la loi de 1948 sont de 8 ans.

3.3 La durée de la procédure n'est pas un facteur déterminant de la réalisation des accords privés.

Ces dossiers s'interrompant en cours de traitement par le juge ont une durée moyenne proche de celle de l'ensemble des affaires terminées par un jugement: respectivement 295 jours contre 310 jours. Mais on relève des disparités importantes selon les affaires, puisque 18% des accords s'établissent en moins de trois mois (14 dossiers sur 76), alors qu'un quart d'entre eux exigent plus d'un an pour aboutir (20 dossiers).

** Les désistements consécutifs aux procédures les plus longues* s'observent sur les saisines de 1988: sur 9 affaires conciliées en plus d'un an, 4 excèdent les deux années de procédure et 1 requiert plus de de trois ans. En revanche aucun des 11 dossiers de 1989 n'atteint les deux années.

On remarque également que pour les saisines de 1988, les durées moyennes sont sensiblement équivalentes quelle que soit l'issue de la procédure: 397 jours sur l'ensemble du corpus contre 393 pour les accords privés.

La raison de l'allongement des issues transactionnelles en 1988 est imputable:

- D'une part au nombre plus élevé **des mesures d'instruction** prononcées en ces premiers mois d'application de la loi. Ordonnées dans 8 dossiers sur 23, les expertises sont cinq fois plus fréquentes pour les accords de 1988 que pour ceux de 1989 (4 cas sur 53 dossiers).

Il faut souligner le rôle déterminant que les expertises exercent sur la réalisation des transactions: le montant de loyer sur lequel s'accordent les parties est égal au montant retenu par l'expert dans la moitié des dossiers où l'intervention d'un technicien avait été sollicitée (6 sur 12).

La conception que ce dernier se fait de sa mission n'est pas étrangère à ce résultat. Nous en donnerons pour preuve le cas de cet expert qui dès le premier rendez-vous contradictoire propose aux parties les termes d'un nouveau contrat; puis "constatant leur désir de se rapprocher, nous avons adressé à chacune d'elles et à chaque avocat une note datée du même 24 juillet 1990, donnant jusqu'au 31 août 1990 délai pour faire connaître l'avis de chacun"; ainsi rondement guidées, avant même l'expiration du délai fixé, "les deux parties sont en plein accord sur les bases exposées par notre note. Nous

ne pouvons que le constater". Ce technicien récidivera avec autant d'efficacité dans un autre dossier.

Avec un effet opposé sur la durée, les diligences de l'expert amènent un locataire à accélérer la dédite qu'il envisageait de donner à son bailleur.

- D'autre part la possibilité ouverte au locataire d'initier une nouvelle procédure d'après **l'article 25 III de la loi du 7 juillet 1989** exerce sans doute une influence positive sur la réalisation des accords amiables, en accordant un délai supplémentaire aux parties.

Sur les saisines de 1989, l'effet incitatif de ces dispositions est très net. Un tiers des locataires qui ont recours à l'article 25 III mettent fin à leur différend par une transaction (11 dossiers sur 23); la détermination dont ils font preuve en introduisant cette procédure a pu favoriser l'obtention d'une concession de la part du bailleur. En revanche on ne compte plus qu'un seul cas de ce type sur les 6 saisines de 1988.

L'exercice de cet article allonge certes la durée totale des procédures. On constate toutefois que si les parties parviennent à une transaction, celle-ci suit d'assez près la demande d'une deuxième notification; cette deuxième procédure se résout alors dans des délais extrêmement rapides. C'est ainsi que la durée moyenne des accords réalisés sur les saisines de 1989 tombe de 13 à 8 mois si l'on retient comme date de début de procédure la date à laquelle a été délivrée la deuxième notification.

* *Les désistements précoces de procédure.* Nous avons considéré comme précoces les désistements demandés et prononcés avant toute confrontation des parties en audience du tribunal; si des convocations ont bien été envoyées par les greffes, elles sont restées sans effet, les parties sollicitant un renvoi. Un délai maximum de trois mois environ s'écoule entre la saisie et l'enregistrement par le tribunal de l'abandon de la procédure; cette durée est largement inférieure au temps moyen de traitement de

l'ensemble des désistements et radiations de notre corpus qui est de 295 jours, soit 10 mois.

L'application de ce critère sélectionne une petite population de dossiers (quatorze), qui rassemble des demandes assez hétérogènes. Moins de 5% des dossiers de notre corpus judiciaire appartiennent à cette catégorie de saisines effectuées à titre strictement conservatoire. Leur nombre est plus important en 1988 qu'en 1989: 5 affaires ont été introduites en 1988, 8 en 1989.

Le taux moyen d'augmentation demandé n'explique pas la rapidité de l'accord conclu entre les parties. S'élevant à 99,15%, il est en effet loin d'être modéré; il est supérieur à celui de toutes les saisines judiciaires(81%), et équivalent à celui de l'ensemble des radiations (101%). Quatre notifications ainsi négociées directement par les parties excèdent d'ailleurs les 100% de hausse. Ceci est une nouvelle illustration (a contrario) du caractère simpliste de l'interprétation selon laquelle les demandes les plus excessives accèdent prioritairement à la sphère du règlement institutionnel (1).

De plus l'éventail des hausses recouvert est très large, de 9% à 505%. Ces deux cas extrêmes correspondent à des situations bien particulières:

- la hausse inférieure à 10% résulte d'un correctif apporté dans l'assignation à la notification initiale qui soumettait le renouvellement du contrat à une hausse de 84% (2).

- à l'autre extrémité, il s'agit d'une demande de sortie de loi de 1948 portée au tribunal par le locataire qui en conteste le bien fondé sur différents points (3)

1) Comme sur l'ensemble du corpus, les augmentations sont en moyenne beaucoup plus élevées en 1988 (160%) qu'en 1989 (61%).

105) Le bailleur, une compagnie d'assurances, s'est aperçu qu'il avait commis une erreur sur la surface de l'appartement l'ayant estimé dans un premier temps à 261 m² au lieu de 215 m². Dans cette affaire les négociations semblent avoir cours dès le début de la procédure de règlement: les parties ne se présentent à aucune des séances de la CDC; et l'avocat du demandeur sollicite le renvoi de la première audition au tribunal, "une transaction étant en cours".

L'obtention de l'accord rapide des parties résulte de deux facteurs:

- soit des pourparlers transactionnels ont été entamés à l'initiative des parties dès les premières étapes de la procédure. C'est le cas dans 6 dossiers où la commission de conciliation ne peut que constater l'absence des parties.

- soit le contenu des discussions développées en séance de la commission a fourni les bases du compromis établi par la suite. Deux cas de figure se rencontrent: en 1988, la CDC émet deux avis de rejets de la notification, l'un pour notification non conforme aux dispositions de l'article 31 (absence de bail joint, nous l'avons évoqué ci-dessus), l'autre pour saisine tardive (en février 1988 alors que le bail venait à échéance au 31 janvier); ces réserves ont sans doute ébranlé la détermination du bailleur. En 1989, les avis de non conciliation font tous état de contre-propositions, unilatérales ou réciproques, assorties ou non de l'énoncé par la commission d'un montant de loyer "susceptible de servir de base à un accord".

Nous citerons l'un des rares cas où nous avons connaissance de la teneur de la convention signée entre les parties: en séance de la CDC, le bailleur réduit son offre de hausse de 86% à 30% alors que le locataire accepte une augmentation de 15%; le bailleur qui avait déjà saisi le tribunal, le bail étant à cette date expiré, signale une semaine plus tard qu'un accord a été conclu sur la base de sa contre proposition, assortie d'un bail de 6 ans, à la date ... de la séance de la commission; cela signifie que la transaction a dû être signée à la sortie de cette même séance.

Enfin trois locataires de 1989 font usage de la possibilité ouverte par l'article 25-III de la loi du 6 juillet 1989 de solliciter une nouvelle notification. L'ajournement de l'intervention des instances de règlement a alors pu favoriser le règlement amiable du différend.

3) Reclassement du logement de IIC en IIIA; nullité de la notification pour absence de bail d'une part et non présentation de la notification à l'épouse du locataire, co-titulaire du bail d'autre part; subsidiairement enfin non production de références justifiant le loyer demandé. Le locataire informe le tribunal de son désistement pour accord un mois après le placement de son assignation.

En résumé le succès des résolutions privées du différend ne dépend pas du caractère raisonnable ni justifié des demandes.

Il sanctionne certes la volonté réciproque des parties d'aboutir à un compromis (cf. la fréquence des accords réalisés sur les notifications émises dans le cadre de la procédure de sortie de la loi de 1948). Toutefois divers facteurs peuvent contribuer dans certains cas à affermir cette volonté:

. d'une part l'intervention de tiers ayant cet objectif: cf. l'effet incitatif de la procédure suivie devant la commission de conciliation, et de l'intervention d'experts.

. d'autre part la violation d'obligations procédurales (1): la réciprocité des concessions est alors fortement dépendante des griefs invoqués.

Il est clair qu'une transaction n'aboutit que si la partie la plus forte à la procédure y a intérêt. Compte tenu du caractère unilatéral de la procédure de renouvellement du bail, on comprend pourquoi les désistements pour accord sont si fréquents aux divers stades de la régulation de ces conflits.

Cette étude sur les pratiques contentieuses des parties fait ressortir l'inégalité des positions occupées par les intervenants à la procédure et la faible marge de négociation qui en découle dans ce type de conflit. Comme l'analyse de la teneur des dispositions légales le laissait présager, le débat judiciaire se resserre sur l'objet initial de la demande - l'augmentation du montant du loyer -, et sur la norme qui fonde le bien fondé de cette proposition - la production de références-

1) dont certaines pourraient provoquer la nullité des actes signifiés par le bailleur, ou de la saisine du tribunal.

Ce déséquilibre explique pour partie que la phase préalable de conciliation devant une commission administrative soit sans incidence sur les pratiques contentieuses des parties. L'avis rendu par cette commission et les transactions qui ont été amorcées sous son égide n'ont pas de pertinence dans le cadre du dispositif juridique d'appréciation de la demande, et les parties n'y font pratiquement jamais référence: sur le plan des règles procédurales, l'existence de la saisine de cette institution ne fait guère mieux que l'objet d'une mention; et dans le cours des débats le renvoi aux propos tenus devant la CDC n'a qu'un rôle de renforcement argumentatif, de preuve supplémentaire versée à l'appui d'une démonstration étayée par ailleurs.

Les décisions rendues par les magistrats témoignent elles aussi, nous allons le voir, d'une articulation exclusivement formelle avec le traitement effectué à la phase de conciliation.

CHAPITRE 2: LES EFFETS DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DE CONCILIATION SUR LE REGLEMENT JUDICIAIRE.

Nous disposons de plusieurs indices tendant à accréditer l'hypothèse que ces effets sont relativement limités:

* L'analyse théorique du dispositif juridique des renouvellements de baux montre que la probabilité pour qu'un avis rendu par la commission de conciliation fasse l'objet d'un contrôle juridictionnel ne concerne que le procès-verbal de conciliation (1); or cet acte ayant valeur de transaction ne peut faire l'objet d'un tel contrôle qu'en cas de difficultés d'exécution. Puisque nous n'avons recherché devant les tribunaux d'instance que les dossiers non conciliés devant la commission nous n'avons pas d'exemple d'un tel recours, qui est au demeurant une hypothèse peu probable.

Le juge n'est pas tenu par la décision de rejet prise par la commission, pas plus qu'il n'est lié par la teneur de l'avis constatant la non conciliation. La seule articulation expresse entre les deux phases de règlement du conflit est inscrite dans les dispositions particulières à la procédure ouverte par l'article 21: la saisine du tribunal y est soumise à celle de la commission de conciliation.

L'activité des magistrats n'est donc assujettie qu'à un contrôle normatif procédural du traitement effectué par l'instance administrative: celui de l'effectivité de la saisine préalable de la commission de conciliation par le demandeur. Aussi la résolution

1) cf. l'étude de C.Béroujon sur le statut des règles processuelles en matière de fixation de loyer, Rapport précité, pp. 49 à 60.

du litige devant le tribunal semble pouvoir se poursuivre en dehors de toute référence à la lecture qui a été faite du conflit devant la commission de conciliation.

* L'observation des pratiques contentieuses des parties confirme cette analyse théorique. D'une part les demandeurs apportent tous dans leur assignation la preuve qu'ils ont bien saisi la commission de conciliation; ils entérinent ainsi la dimension essentiellement processuelle de l'enchaînement prévu entre les deux circuits de régulation. D'autre part les parties construisent dans leurs conclusions un objet de litige centré sur la régularité des références produites; dans ce contexte l'avis de la commission ne peut avoir d'autre portée que de constituer un élément factuel supplémentaire entrant dans la définition de la situation du marché locatif. C'est pourquoi nous avons relevé que les renvois faits par les parties à l'avis de la commission ont un statut strictement rhétorique, destiné à compléter l'appréciation portée à partir d'autres arguments sur le bien fondé de la demande.

Nous allons voir que cette double limitation, inscrite dans le dispositif mis en place, préside également au règlement du litige par les magistrats: **la référence au traitement administratif du conflit est inhérente au contrôle de la régularité de l'assignation, mais est accessoire dans l'examen du bien fondé de la demande. L'articulation entre les deux institutions s'effectue sur un plan formel définissant ainsi deux modes étanches de régulation, dont les produits ne sont pas toutefois, on le remarquera, aussi dissemblables qu'on le supposerait.**

1. Les effets du traitement administratif préalable sur le contrôle judiciaire de la régularité de la procédure.

*** Dans le rappel des faits et de la procédure qui précède l'exposé des motifs, les magistrats font systématiquement référence à la procédure suivie devant la commission de conciliation. Cette évocation consiste, tout comme celle qui figure dans les assignations, en un double constat: de l'effectivité de la saisine de la commission d'une part, de la non conciliation des parties d'autre part.**

Par hypothèse ces deux points ne sont jamais sujets à caution dans les dossiers que nous avons étudiés; nous avons en effet suivi dans les juridictions les dossiers examinés par la commission et n'ayant fait l'objet ni d'une conciliation ni d'un accord direct explicite.

Il est plus intéressant de relever que certains des jugements rendus dans le cadre d'une sortie de la loi de 1948 rappellent également que le dossier a fait l'objet d'un examen par la commission de conciliation; cette mention n'a aucune pertinence sur le plan de la régularité procédurale puisque le tribunal peut dans ce cas être saisi directement. Elle peut s'interpréter comme une reprise par les magistrats de la présentation faite du conflit dans l'assignation; rappelons que la plupart de ces demandes (1) ont été introduites par les locataires alors que tout le dispositif est organisé comme consécutif à une initiative du bailleur. Aussi pour ces demandeurs, la formulation du conflit ne souscrit pas prioritairement à des exigences procédurales.

Intégrée à l'historique des actes suivis préalablement à la saisine du tribunal, la référence au traitement du dossier par la commission reste le plus souvent formelle puisque le contenu de l'avis est rarement rapporté dans cette première partie de la

1) 11 sur 13 demandes de renouvellement introduites dans le cadre des articles 28 et suivants de la loi du 23 décembre 1986.

rédaction du jugement. Ces deux traits suffisent à prouver **le caractère strictement processuel du contrôle effectué par les magistrats de la régularité de l'assignation, caractère imposé par les textes.**

*** Une fois posée la régularité de la saisine du tribunal, les magistrats accordent-ils une quelconque attention au contenu de l'avis émis par la commission lorsqu'ils examinent la recevabilité de la demande? La question mérite d'être posée puisque l'on sait que la commission rejettent un certain nombre de demandes en se fondant sur des moyens de droit judiciaire (1).**

Notre corpus d'affaires compte 9 avis d'irrecevabilité rendus par la commission de conciliation. Sur ces neuf avis quatre dossiers se sont achevés par un désistement d'instance après la saisine du tribunal; et une notification introduite dans le cadre de l'article 31 a été renouvelée avant le dépôt de l'assignation au greffe, le bailleur corrigeant ainsi l'irrégularité de la première notification qu'avait dénoncée la commission (absence de contrat joint à l'offre de renouvellement). Il reste donc quatre dossiers, contenant une "décision" d'irrecevabilité rendue par la commission, sur lesquels vont se prononcer les magistrats dont on sait qu'ils ne sont pas liés par les actes émis par une instance administrative.

Trois de ces avis ont été prononcés en visant la nullité prévue dans les articles 21 et 31 de la loi du 23 décembre 1986 pour défaut de reproduction dans la notification des dispositions législatives applicables au renouvellement du bail. Les magistrats retiennent cette exception de nullité soulevée par le locataire (2), et prononcent l'irrecevabilité de la demande. Mais il est significatif de remarquer que aucun de ces trois jugements ne font dans leur motivation référence à la position exprimée par la CDC sur ce

1) Les pouvoirs juridictionnels qu'elle s'arrogé ainsi ne sont pas prévus par la loi, qui lui confère au contraire une mission de conciliation, ni par le décret du 26 juin 1987; ils le sont en revanche aux termes de la circulaire du 22 juillet 1987, cf. sur ce point l'analyse de C.Béroujon, rapport cité, p.33.

2) défendeur dans deux instances et demandeur au titre de l'article 31 dans la troisième.

point; tout se passe comme si les magistrats sanctionnaient par le silence les prérogatives abusives manifestées par la commission dans son avis (1).

Dans la dernière affaire le secrétariat de la commission avait refusé de convoquer les parties pour saisine prématurée retenant la date d'échéance contractuelle pour un bail renouvelable de trois mois en trois mois. Le bailleur dont les protestations n'ont pas été entendues saisit le tribunal qui reconnaît pour le contrat la qualification de bail à durée indéterminée; il rend un jugement par lequel il accède partiellement à la demande d'augmentation du bailleur. Mais dans les motifs relatifs à la détermination de la date d'échéance du bail, le magistrat ne fait aucune allusion au refus de la CDC d'examiner l'affaire; il se contente de répondre à l'argument du défendeur qui, reprenant l'analyse développée par le secrétaire de la CDC, excipe d'une saisine tardive du tribunal. Cette fois le silence est jeté sur une erreur d'appréciation de la commission (2) portant en l'occurrence sur un point relevant bien de ses attributions (les conditions de délai pour sa saisine); les décisions judiciaires, qui sont dotées d'une portée pédagogique, ne semblent pas devoir inscrire parmi leurs destinataires l'instance administrative censée intervenir en amont.

Que ce soit pour rectifier une interprétation erronée ou pour souligner une convergence d'appréciation, les magistrats ne se réfèrent jamais au contenu de l'avis rendu par la commission dès lors qu'ils se prononcent sur la recevabilité de la demande. Cette défiance, conforme à la définition des devoirs du juge (3), contrebalance avec bonheur des directives attribuant une extension excessive aux activités de conciliation

1) L'irrecevabilité est prononcée directement par le secrétariat de la commission dans le dossier relevant de l'article 31; la saisine du tribunal étant dans ce cas inévitable pour le locataire, cela explique sans doute que le secrétariat n'ait pas jugé utile de réunir la commission. La règle pratiquée par la CDC de Paris est en effet que seuls sont pris à l'échelon du secrétariat les rejets pour irrégularité dans la saisine de la commission.

2) Si l'on s'intéresse, en dehors de toute considération sur leur légitimité, à la question des divergences entre les contrôles effectués par les deux instances de régulation, rappelons que seuls deux magistrats relèvent d'office l'irrecevabilité de demandes; l'une introduite dans le cadre de l'article 31 échappait à la compétence de la commission, mais la deuxième aurait pu être relevée par la commission puisque elle concerne la détermination de la date d'échéance du bail, cf. supra le paragraphe consacré aux jugements d'irrecevabilité. Les autres décisions d'irrecevabilité reposent sur des motifs qui sont sans objet au stade de la procédure suivie en commission; ils visent la procédure devant le tribunal, ou les demandes de nouvelle notification.

3) notamment chargé d'assurer le respect du caractère contradictoire des débats.

prévues pour les commissions administratives (1). Elle reflète une distribution hiérarchisée des compétences et des rôles entre les deux institutions chargées du règlement, répartition dont la commission est d'ailleurs consciente quand elle assortit sa position de la mention "sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux" (2).

L'examen au fond de la demande n'implique pas la même réserve des magistrats envers l'analyse du conflit énoncée dans l'avis de non conciliation clôturant l'action de la commission de conciliation.

2. Les effets du traitement administratif préalable sur la résolution du litige au fond.

En théorie le juge a toute latitude pour sélectionner les faits qui fonderont sa décision, à partir du moment où les parties ont pu débattre contradictoirement de ces éléments (art. 16 al. 2 du N.C.P.C.). L'avis de la commission résultant le plus souvent d'une confrontation des deux parties, les notations qu'il contient figurent, au même titre que les références présentées dans les conclusions, parmi les critères contextuels susceptibles d'être retenus par les magistrats.

Mais les avis de non conciliation sont composés de deux types d'informations qui n'ont pas le même statut linguistique:

- Quand les parties ont émis lors de leur audition en séance des contre propositions chiffrées, celles ci sont consignées dans un paragraphe particulier, et introduites par une expression verbale (3) soulignant que la commission prête sa voix

1) les textes ministériels postérieurs à la loi du 6 juillet 1989 continuent de prescrire aux commission de conciliation de se prononcer sur la recevabilité des dossiers dont elles sont saisies.

2) qu'elle réserve en général aux conflits dont elle sait qu'ils feront l'objet d'une saisine du tribunal d'instance, par exemple dans les procédures de sortie de la loi du 1er septembre 1948.

pour "officialiser" des concessions auxquelles se seraient engagées les parties (1). On sait que cette projection sur l'avenir est illusoire, les parties n'étant théoriquement liées que par les prétentions qu'elles formulent dans leurs conclusions. Il n'en demeure pas moins que ces mentions ont une dimension originale dans l'avis par le simple fait qu'elles sont énoncées par les parties; il s'agit de rapporter un discours et non pas de faire connaître une opinion.

- La deuxième partie de l'avis est consacrée à la position prise par les membres de la commission, et éventuellement par les parties, sur les éléments du conflit. Ce texte est un commentaire qui formellement (2) est analogue à celui énoncé par l'expert dans son rapport.

Ces deux ordres de notations qui diffèrent sur le plan de leur valeur énonciative ont une portée équivalente du point de vue des principes juridiques qui organisent l'action de juger. La pratique des magistrats montre cependant une utilisation différenciée de chacune de ces mentions.

* *Les contre propositions chiffrées*, transcrites dans l'avis et réitérées dans les conclusions des parties, participent directement à la détermination du montant de loyer fixé par le juge. C'est le processus juridictionnel classique selon lequel le magistrat se prononce dans la limite des prétentions exprimées par les parties.

Une configuration plus originale se produit lorsque le magistrat décide d'un prix identique à celui offert en commission sans que les parties l'aient explicitement reproposé dans leurs conclusions:

3) par exemple: "La commission prend note..., donne acte..., enregistre..."

1) Elles n'y figurent que si les parties ont donné leur assentiment express en séance.

2) c'est à dire du point de vue de la forme linguistique, en dehors de toute considération sur la valeur juridique de ce document.

. C'est assez souvent le cas pour les réductions concédées en commission par les bailleurs. L'étude de la formalisation du litige par les parties a montré que rares sont les bailleurs qui reprennent dans leurs assignations les contre propositions auxquelles ils ont consenti devant la commission de conciliation. Les magistrats saisis d'un objet de demande défini par l'assignation hésitent à faire directement référence à ces réductions. S'ils retiennent cependant la contre proposition émise devant la commission, ils ne présentent jamais leur décision comme ayant été influencée par cette prise de position du bailleur; ils décident d'un montant sans faire allusion au fait que cette somme est équivalente à celle offerte en commission (1). **Le contenu de l'avis ne sert qu'à élargir la liste des références auxquelles se rapportent les magistrats pour évaluer le montant du loyer.**

. Mais certains usages de l'avis de non conciliation sont plus problématiques. Nous verrons dans la troisième partie consacrée à l'étude du processus décisionnel que près d'un quart des acceptations partielles sont en réalité des décisions qui déboutent le bailleur de sa demande pour insuffisance de preuves, mais qui ratifient une augmentation du loyer du fait de la contre proposition du locataire devant le tribunal (2). Les magistrats renvoient bien évidemment au contenu de l'avis de la commission pour expliquer leur décision; mais ils ne précisent pas toujours si le locataire a reformulé sa proposition au cours du débat judiciaire (3). Nous avons un exemple de décision où le magistrat face aux propositions fluctuantes du locataire retient le montant enregistré dans l'avis de la commission; la commission, comme il est rappelé dans les motifs, "a estimé à l'unanimité cette offre raisonnable".

L'utilisation de l'avis dans une telle décision est conforme aux dispositions de l'article 7 du N.C.P.C. qui autorisent le magistrat à fonder sa décision sur des faits

1) Nous avons nous même eu conscience que le montant arrêté par le juge coïncidait avec celui proposé par le bailleur en commission uniquement lors du travail systématique de comparaison entre les différents montants évoqués dans les dossiers; mais la simple lecture des motifs des jugements ne permet pas de relever ces équivalences.

2) Rappelons que les locataires maintiennent beaucoup plus fréquemment que les bailleurs leur offre de transaction d'un stade à l'autre de la procédure.

3) Les parties ayant parfois retiré leurs dossiers de plaidoeries avant que nous ayons effectué les relevés, nous n'avons pu vérifier la persistance de cette offre dans les conclusions des défendeurs. Un doute est permis sur ce point d'autant que le parallèle avec les véritables décisions de rejet montre que les cinq locataires à avoir accepté une augmentation devant la commission concluent au débouté pur et simple de la demande du bailleur.

non invoqués par les parties. Mais la portée des concessions effectuées devant la commission dépasse en ce cas la seule sphère du règlement administratif: les offres effectuées dans un cadre de négociations amiables engagent leurs auteurs; elles sont susceptibles d'être retenues lors du traitement judiciaire en dépit des rétractations effectuées par les parties dans leurs conclusions. **C'est un des rares cas, nous semble-t-il, où le contenu de l'avis de non conciliation se trouve doté d'un réel effet juridictionnel** (1). Cette incidence est limitée à l'évaluation par laquelle les magistrats concluent leur appréciation du bien fondé de la demande d'augmentation; la référence à l'avis est d'une tout autre nature dans les motifs par lesquels le juge opère l'examen du fondement de la demande.

*** L'analyse du conflit consignée dans l'avis ne sert jamais de fondement aux motivations des jugements.** S'il y est fait référence dans les décisions, cet écho est très circonscrit: la position prise par la commission de conciliation est simplement utilisée à titre d'argument supplémentaire pour étayer une décision dont le fondement a été motivé par d'autres critères. **Les magistrats citent, ou rappellent, le contenu de l'avis de non conciliation pour justifier a posteriori la conclusion à laquelle les a conduits leur analyse de la matière litigieuse.**

. *Les jugements d'acceptation totale de la demande* du bailleur sont une illustration exemplaire de renvois à visée essentiellement rhétorique à l'avis de non conciliation. Les magistrats ne se contentent pas de constater que la procédure devant la commission de conciliation s'est poursuivie régulièrement; ils rapportent dans les motifs consacrés au bien fondé de la demande le contenu de l'avis de non conciliation.

Or il se trouve que dans ces affaires les membres de la commission ont été unanimes pour estimer justifiée la demande du bailleur (2); et les juges ne manquent pas

1) Les conclusions de l'expert ont un statut différent à cet égard: soit les magistrats reprennent à leur compte le montant proposé par l'expert, comme ils le font pour une moyenne de loyers établie par l'OLAP; soit ils entérinent une contre proposition des parties qui découle du rapport. En aucun cas ils n'enregistrent des propos tenus par les parties en dehors du temps du procès.

2) Cela n'est pas vrai des deux groupes de dossiers concernant des ensembles immobiliers: dans de telles situations les deux collègues abandonnent leur fonction de tiers arbitre pour épouser la position de la partie dont

de rappeler l'unanimité dont est assortie la prise de position de la commission. Mais ce rappel n'est jamais un motif suffisant; il est toujours accompagné, en général précédé, d'attendus dans lesquels le montant demandé est présenté comme justifié par des références qui satisfont aux conditions légales de preuve. L'attendu consacré à l'avis de la commission n'est donc pas non plus un motif nécessaire puisque sa suppression ne risquerait pas d'entraîner la nullité de la décision pour insuffisance de motifs; il s'agit bien d'un argument supplémentaire destiné, peut-être, à convaincre le défendeur de la "justesse" d'une décision vers laquelle convergent les différentes instances chargés d'examiner le dossier.

. On aurait pu s'attendre à ce que le même souci persuasif soit lisible dans *les décisions qui déboutent le demandeur*: le magistrat s'appuyerait alors sur l'avis de la commission constatant la non justification de la demande pour indiquer au bailleur la concordance existant avec l'analyse du tribunal. Nos données ne permettent pas de conclure à la généralisation de cette hypothèse.

Tout d'abord un élément externe s'y oppose: la majorité des avis rendus par la commission sont des avis séparés (9 sur 15)! Les six autres avis ont bien relevé à l'unanimité que le bailleur n'a pas justifié de sa demande conformément aux prescriptions de l'article 21. Mais deux décisions seulement reproduisent le contenu de l'avis en soulignant d'un trait la mention "à l'unanimité"; cette citation figure dans le rappel de la procédure. Ces deux jugements ont été rendus le même jour par un même magistrat contre deux bailleurs institutionnels différents. Les autres décisions de rejet ne soufflent mot de l'avis rendu par la commission. Ce résultat incite à considérer la référence à l'avis comme une variante stylistique, imputable à des choix rédactionnels propres à chaque magistrat, plutôt que comme une règle d'agencement des motifs. Le statut essentiellement rhétorique de la référence à l'avis de non conciliation de la commission se trouve pourrait-on dire par défaut confirmé.

. L'étude de l'usage des avis dans *les décisions d'acceptation partielle* n'apporte aucun éclairage différent: les avis unanimes concluant à la non justification de la demande sont les plus nombreux; leur mention en tant qu'élément de la motivation des

ils sont les représentants au sein de la commission. Les avis consignants la position de la commission sont donc toujours dans ces cas des avis partagés.

jugements y est aléatoire et possède toujours une valeur argumentative de second plan. Cette relative ignorance de la teneur de l'avis s'exerce aux deux phases de la prise de décision des juges: sur l'appréciation du caractère bien ou mal fondé de la demande aussi bien que sur l'évaluation du montant du loyer à renouveler.

Le mutisme vis à vis de l'analyse effectuée en commission n'est que le reflet des dispositions législatives: ces dernières, tout en faisant de la saisine de la commission une condition de la saisine ultérieure du tribunal, la chargent d'une mission stricte de conciliation alors qu'elles confient aux seuls magistrats la résolution définitive du conflit; cette hiérarchisation des tâches se double d'une hiérarchisation des compétences que montrent bien *les procédures introduites dans le cadre de l'article 31*: la saisine de la commission y est facultative et la référence à l'avis rendu par cette dernière n'existe pratiquement plus dans ces décisions.

L'articulation prévue entre les deux circuits de régulation place les deux institutions dans une chronologie linéaire sans faire toutefois de la première procédure une phase d'instruction pour la procédure judiciaire. La comparaison entre les modalités de renvois à l'avis de non conciliation d'un côté et celles des renvois à l'expertise de l'autre est à cet égard éclairante. Si les conclusions émises par les uns ou par les autres peuvent ne pas transparaître dans les motifs des décisions, la référence à l'avis de l'expert, quand elle a lieu, est intégrée aux opérations d'évaluation qui permettent la prise de décision; nous remarquerons dans le prochain chapitre le poids déterminant de l'expertise dans la fixation de la valeur locative du logement. La mention de l'expertise dans les attendus est un des noeuds de l'articulation du raisonnement judiciaire; ce n'est pas un détour rhétorique pour asseoir la force persuasive de l'argumentation exposée dans les jugements.

Il nous reste maintenant à rendre compte de la façon dont les juges ont tranché les litiges qui leur étaient soumis. Le mode de règlement du conflit opéré par les magistrats est déterminé par les caractéristiques impulsées par le dispositif juridique: l'examen de la demande à l'aune de la norme substantielle les conduit à une appréciation discrétionnaire du montant du nouveau loyer.

3ème PARTIE : LE REGLEMENT DU LITIGE PAR LES MAGISTRATS D'INSTANCE.

Près des deux tiers des conflits de notre enquête font l'objet d'une décision des magistrats. Les règlements opérés aboutissent massivement (82%) à une réévaluation du loyer du bail soumis à renouvellement. Ce résultat recouvre toutefois une appréciation assez diversifiée des termes dans lesquels le bailleur a formulé sa proposition de nouveau bail, et de la controverse litigieuse qui s'en est suivie. Aussi après avoir recensé les principales caractéristiques des décisions rendues, nous analysons les motivations des jugements prononcés pour dégager les différentes modalités du processus décisionnel des magistrats.

Chapitre 1 UNE CARACTERISATION DE LA PRODUCTION JUDICIAIRE.

L'hétérogénéité des règlements judiciaires apparaît à la lecture de la répartition des décisions rendues (cf.1. l'issue de la procédure). Elle caractérise également la durée des procédures: le temps de traitement des demandes en fixation judiciaire de loyer est supérieur à celui du contentieux locatif habituellement soumis aux tribunaux d'instance; mais cet allongement est tributaire du type de décisions rendues (cf.2. la durée de la procédure). Enfin diverses actions judiciaires ponctuent la résolution de ces litiges: procédures connexes et appels des jugements de première instance (cf.3. l'extension de la procédure).

Précisons au préalable que nous avons dû éliminer de cette exploitation des issues judiciaires près d'un quart de notre corpus de dossiers: 68 sur 281. La raison

principale en est que 60 affaires n'ont toujours pas connu d'issue deux ans après la saisine du tribunal (1); ce constat est à lui seul l'indice d'un traitement diversifié des contentieux.

Le tableau N°41 indique sur quel volume de dossiers nous effectuons l'étude du règlement judiciaire. Nous avons isolé les dossiers clos par des "accords" au sens large (2), dont nous avons rendu compte dans le paragraphe consacré aux pratiques transactionnelles des parties. L'étude qui va suivre portera donc sur toutes les autres issues connues au 1er septembre 1991, soit 137 dossiers (cf. la dernière ligne du tableau).

1) Ce nombre élevé d'affaires en attente de jugement au 1er septembre 1991 s'explique par la présence de deux ensembles immobiliers dont l'un regroupe 48 dossiers dans le 13^e arrondissement et l'autre 6 dans le 16^e arrondissement. Les autres dossiers ont connu des renvois successifs avec parfois nomination relativement tardive d'un expert: comme dans le cas de ce dossier du 16^e arrondissement où suite à l'appel interjeté sur un premier jugement accordant une augmentation partielle du loyer, le locataire a déposé une nouvelle demande de notification en application de l'article 25-3 de la loi du 6 juillet 1989; dans le cadre de cette nouvelle procédure, le deuxième magistrat ordonne en juin 1990 une mesure d'expertise afin d'apprécier si le loyer actuel est manifestement sous-évalué et de fixer le loyer du nouveau bail.

Les 8 dossiers regroupés sous l'appellation "divers" visent soit l'impossibilité où nous avons été d'avoir accès au dossier (trois problèmes d'archivage), soit cinq objets de demande en dehors de notre axe d'étude (quatre expulsions que nous avons évoquées dans le chapitre précédent à la fin de notre analyse sur la formulation des actes introductifs d'instance, et un règlement d'arriérés suite au décès du locataire).

2) c'est à dire à la fois les quelques conciliations constatées par un jugement de donné acte ou motivant la radiation de l'affaire, et les radiations beaucoup plus nombreuses prononcées à la suite d'un désistement pour accord (dont la teneur n'est pas connue), ou d'un abandon de procédure.

Tableau N°41

**Base des données d'enquête
pour l'étude du règlement judiciaire.**

	TOTAL		1988		1989	
Saisine TI après CDC	281	100%	68	100%	213	100%
Doc éliminés TOTAL	68	24%	6	9%	62	29%
dont divers	8		5		3	
non jugés	60		1		59	
Doc à issue identifiée TOTAL	213	76%	62	91%	151	71%
dont "accord"	76 36%		23 37%		53 35%	
accord privé	74		22		52	
conciliation T.I.	2		1		1	
dont autres jugements	137 63%		39 63%		98 65%	

1. L'issue de la procédure:

Pour caractériser la production judiciaire, nous reprenons les catégories en usage dans les greffes des tribunaux; mais nous avons dû modifier les critères de définition de certaines de ces catégories.

Les jugements d'irrecevabilité ne posent aucun problème d'identification; et notre codage est sur cette catégorie analogue à celui des greffes.

En revanche pour classer les décisions ayant fait l'objet d'un examen au fond, les secrétariats des greffes se fondent sur la répartition des dépens décidée par le juge. Les "acceptations totales" de la demande correspondent à l'attribution de la totalité des dépens au défendeur, les "acceptations partielles" à un partage des dépens entre les parties, et les "rejets" sont réservés aux demandeurs condamnés aux dépens de l'instance.

Ce critère, qui a le mérite de pouvoir s'exercer sur l'ensemble des litiges dont traitent les tribunaux d'instance et de permettre ainsi un traitement statistique, donne en matière de fixation judiciaire du loyer une image faussée du traitement de la demande. En effet la très grande majorité des magistrats mettent les dépens à la charge des demandeurs quelle que soit la solution apportée à la demande figurant dans l'assignation. Or cet objet de demande, très stéréotypé nous l'avons vu, est définissable de manière homogène pour l'ensemble des procédures suivies, tous cadres juridiques confondus (article 21, article 31, retour à la loi de 1948): il s'agit de l'augmentation de loyer du bail soumis à renouvellement telle qu'elle figure dans la notification envoyée par le bailleur. Cette notification, dont découle l'ensemble des procédures judiciaires, définit l'état de la relation contractuelle dont le bailleur propose de modifier un élément; à ce titre elle constitue le point de référence unique de la situation à partir duquel il est possible de qualifier la transformation que le contrat subit à l'issue du procès en fixation du loyer.

C'est pourquoi nous classons à l'aide ce critère:

- . en "acceptation totale" les jugements qui entérinent le montant de loyer figurant dans la notification, ou éventuellement modifié par le bailleur dans l'assignation,
- . en "acceptation partielle" toute décision qui comporte une augmentation de loyer inférieure à celle demandée par le bailleur,
- . en "rejet" les décisions qui maintiennent le loyer au taux en vigueur à la date du renouvellement,
- . enfin nous avons créé une rubrique supplémentaire pour les quelques dossiers dans lesquels le juge ne fixe pas le montant du loyer du bail renouvelé mais se

prononce sur l'applicabilité de la loi du 1er septembre 1948 au contrat renouvelé suite à la demande formulée en ce sens par le locataire (1).

Le tableau N°42 retrace l'application de ce critère aux 137 dossiers de notre enquête soumis à l'appréciation des magistrats.

Tableau N°42

**Répartition des jugements
par type de décision et année de saisine.**

Type de décisions	TOTAL		1988		1989	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
SANS jugement au fond	12	9%	3	8%	9	9%
AVEC jugement au fond:	125	91%	36		89	
Accept. Totale	9	7%	1	2%	8	8%
Accept. Partielle	96	69%	30	77%	66	67%
Rejet	15	11%	2	5%	13	13%
Application l.48	5	4%	3	8%	2	2%
Nombre de dossiers	137	100%	39	100%	98	100%

Sans entrer à ce moment de l'exposé dans l'analyse détaillée des décisions rendues, cette répartition appelle quelques remarques:

1) Ces demandes font toutes suites à une notification de renouvellement dans le cadre de l'article 21: l'une fait l'objet d'une saisine du tribunal par le locataire; les quatre autres s'ont effectuées sous forme de demandes reconventionnelles du locataire défendeur.

* *La distribution des décisions est relativement parallèle entre les deux années d'assignations considérées.* Le nombre limité de dossiers en 1988 incite à la prudence interprétative; il semblerait toutefois que dans les premiers temps d'application de la loi les magistrats aient hésité à prononcer des jugements tranchant sur le bien fondé des demandes (cf. le pourcentage plus faible en 1988 des rejets comme des acceptations totales) et se soient davantage cantonnés dans le choix de solutions intermédiaires. Le recours à l'expertise, plus fréquent en 1988, et le taux de hausse visé dans les assignations, plus élevé en 1988, ne sont pas sans incidence sur ces fluctuations.

* *Le faible pourcentage de jugements d'irrecevabilité* indique que les magistrats n'exercent guère de contrôle sur le respect des diverses conditions formelles de procédure qu'édictent pourtant les textes en matière de renouvellement de baux. Si nous interprétons en termes de contrôle minimum l'action des juges, c'est parce que nous avons eu l'occasion, lors de notre travail sur la commission de conciliation, de relever de nombreuses irrégularités dans les notifications délivrées par les bailleurs, notamment sur les dates d'expiration des baux. L'analyse des motifs d'irrecevabilité confirmera cette première estimation qui est par ailleurs conforme aux résultats observés au niveau national (1).

* *Le nombre, dérisoire* pour le domaine du contentieux locatif, *d'acceptations totales* de la demande exige que l'on entre dans le détail des dossiers. Nous nous contentons à ce stade de rappeler que la définition que nous avons donnée de cet appellatif est extrêmement sélective puisqu'elle exige la stricte égalité entre montant de loyer sollicité et montant de loyer fixé judiciairement.

* *La part des rejets apparaît elle aussi minime* si l'on a en mémoire la faible conformité aux exigences légales des références fournies par les bailleurs (2). Le contrôle par les juges du fondement des réévaluations sollicitées s'exprime donc moins par le débouté des demandes que par une réduction du quantum avancé.

1) Une décision d'irrecevabilité sur mille actes de clôture selon les statistiques du Ministère de la justice, Cf. Infostat N°23, juin 1991.

2) Nous serons conduits à revoir à la hausse cette évaluation du nombre des rejets quand nous étudierons les motifs des décisions.

* C'est du moins ce qui ressort de *la fréquence des acceptations partielles*, décisions qui rassemblent les trois-quarts des jugements que nous avons étudiés (96 sur 137). L'appréciation souveraine des juges du fond s'est donc, dans ce contentieux pourtant circonscrit par les conditions de validité des preuves apportées au soutien de la demande, portée préférentiellement sur l'acte même d'évaluation d'un montant.

Mais la fixation d'un montant intermédiaire de loyer recouvre une large palette de pourcentages de hausse, comme le révèle l'examen détaillé des taux d'augmentation partielle allouée.

*** *La diversité des augmentations partielles prononcées*: Si les juges prononcent en moyenne une hausse de 43%, la dispersion autour de cette valeur moyenne est forte: les augmentations s'échelonnent entre un minimum de 2% et un maximum de 201%. La médiane qui se situe à 29% d'augmentation montre que dans la moitié des dossiers cette hausse n'excède pas 30%; c'est donc qu'un petit nombre de dossiers avec un taux d'augmentation élevé entraîne vers le haut la moyenne des hausses accordées, cf. Tableau N°43.**

Tableau N°43

**Répartition des décisions d'acceptation partielle
par tranches d'augmentations fixées judiciairement.**

Taux de hausse	N b d e décisions	%
< ou = 10%	6	6%
10 à 20%	19	20
20 à 30%	22	23%
30 à 50%	26	28%
50 à 100%	13	14%
> 100%	8	9%
TOTAL	94(1)	100%

(1) Deux dossiers sont manquants dans ce tableau: l'un parce que le magistrat a sursis à statuer sur le montant du loyer au constat de la réalisation de travaux d'aménagement; l'autre parce qu'il n'a pu chiffrer le montant mensuel du loyer de l'appartement dont la superficie n'était pas donnée.

Il ressort de cette distribution que plus de 70% des jugements d'acceptation partielle prononcent des augmentations de loyer comprises entre 10 et 50%; les effectifs par tranches sont équilibrés à l'intérieur de cet intervalle.

En revanche au-delà de 50% d'augmentation, les effectifs chutent rapidement; on notera également que la limite d'une augmentation inférieure ou égale à 10%, prévue par la loi du 14 janvier 1989 (1), isole une faible population de dossiers. *L'éventail des hausses prononcées est donc important, mais sa distribution est irrégulière, les valeurs marginales étant faiblement représentées.*

1) au terme de laquelle les hausses supérieures à 10% doivent faire l'objet d'un étalement sur six années quelle que soit la durée du renouvellement. D'application immédiate, elle n'a pas incité les bailleurs à réduire leur prétention ni devant la commission de conciliation ni devant les tribunaux.

Si l'on compare les taux de hausses fixées judiciairement aux taux sollicités par les bailleurs, on s'aperçoit que les magistrats réduisent de moitié l'objet de la demande dont ils ont été saisis. En effet les bailleurs ont demandé dans leur assignation un pourcentage moyen d'augmentation s'élevant à 85%, dont la médiane se situe à 56% (1).

Le tableau N°44 présente les moyennes de loyers correspondant aux trois moments clés de la procédure judiciaire (à la date du renouvellement, dans l'assignation et dans la décision) ainsi que la comparaison entre les taux moyens demandés et accordés. Nous distinguons ces données selon le cadre procédural des demandes pour donner une idée des écarts constatables entre les divers montants; mais ces deux ensembles ont des effectifs très disparates puisque seulement quatre assignations relèvent des articles 25 et suivant de la loi du 23 décembre 1989.

A la lecture de ce tableau qui porte rappelons-le sur les seules décisions d'acceptations partielles, il semble que **l'action des magistrats consiste majoritairement à trancher le litige en fixant un montant de loyer situé à mi-chemin entre les prétentions respectives des parties (2).** Assez paradoxalement les juges occuperaient la position que la circulaire ministérielle du 22 juillet 1987 enjoignait aux commissions de conciliation de ne pas adopter, à savoir "une attitude de facilité ... qui consiste à "couper la poire en deux"".

1) Ces pourcentages sont légèrement inférieurs à ceux qui figuraient dans la notification initiale du bailleur: respectivement 88% et 58%. La diminution des prétentions du bailleur entre la notification et l'assignation survient rarement: 8 cas sur 96 dossiers; une fois le bailleur assigne sur une augmentation non pas diminuée par rapport à celle de la notification, mais encore plus élevée.

2) à condition d'assimiler la demande du locataire à celle d'un maintien du loyer en cours à la date du renouvellement.

Tableau N°44

**Acceptations partielles de la demande et cadre procédural:
répartition des loyers moyennes avant et après renouvellement,
et comparaison des taux de hausse demandés et fixés judiciairement.**

	Total	art.21	art.31
Moyenne des loyers			
Avant renouvellement	3366	3406	2448
Dans l'assignation	6462	6399	7905
Dans le jugement	4855	4805	5968
Taux moyen d'augmentation			
Demandé dans l'assignation	85%	78%	234%
Fixé dans le jugement	43%	38%	151%

Mais le critère du taux d'augmentation retenu dans le dispositif ne nous renseigne pas sur la façon dont les magistrats appréhendent les normes applicables à l'objet contentieux défini par la loi du 23 décembre 1986. Seule l'analyse des motifs des décisions permettra de connaître l'appréciation que le juge porte sur le bien fondé des demandes.

Nous verrons en effet que la catégorie des décisions d'acceptations partielles est massive sans être homogène, et que l'appartenance à cette catégorie recouvre des solutions extrêmement diverses, non plus seulement sur le montant de l'augmentation allouée mais aussi sur les critères qui fondent cette évaluation: le juge, tenu de se prononcer dans les limites des prétentions des parties, peut estimer non justifiée la demande du bailleur et décider cependant d'une augmentation de loyer; de la même façon une demande parfaitement fondée peut donner lieu à une réduction du prix de loyer dont

elle est assortie. Toutes ces configurations sont bien exemplifiées dans nos données, ce qui conforte notre réticence vis à vis des catégories utilisées dans les greffes pour classer les décisions: *la teneur du dispositif*, qu'elle soit dégagée à partir du critère de l'attribution des dépens ou de celui d'une augmentation partielle du loyer, *n'est pas un bon indice de la position adoptée par le juge dans l'appréciation des termes du litige*; si cette assimilation est justifiée à propos des jugements de rejet et d'acceptation totale, il n'en est plus de même dans les décisions dites d'acceptation partielle.

Le contentieux de la fixation du loyer occupe une place originale au sein du contentieux locatif soumis aux tribunaux d'instance par la diversité des solutions retenues: l'acceptation totale de la demande du bailleur n'est pas systématique comme dans les demandes en paiement; l'exercice de la défense y est plus actif, comme l'attestent le nombre non négligeable de rejets d'une part, et la présence effective des locataires à la procédure d'autre part (95% des jugements sont rendus contradictoirement, les 5% restant étant tous des réputés contradictoires); enfin les magistrats adoptent massivement un type de décision dont le dispositif est un compromis (fixation d'un montant de loyer intermédiaire à celui que préconisent les parties). La durée des procédures confirme cette première caractérisation des solutions adoptées par les magistrats.

2. La durée de la procédure:

Nous avons évalué cette durée en calculant le temps écoulé entre la date de placement de l'assignation au greffe et la date du jugement (1). Elle est remarquable à deux titres:

* Le temps de traitement des demandes tendant à la fixation judiciaire du loyer est plus de deux fois supérieur à celui constaté en matière d'impayé de loyer, qui constitue la majeure partie du contentieux locatif des tribunaux d'instance: alors que le contentieux de l'inexécution du contrat s'achève en 4 mois (2), les procès en fixation de loyer que nous avons étudiés s'étendent en moyenne sur plus de 10 mois (311 jours).

* La durée des affaires varie avec le type d'acte clôturant l'instance: les jugements d'acceptation partielle sont trois fois plus longs que ceux qui entérinent intégralement la demande du bailleur; les rejets au fond ne requièrent pas plus de temps que les déclarations d'irrecevabilité; enfin les procédures les plus lentes sont celles où le locataire demande à bénéficier de la loi du 1er septembre 1948

Le tableau N°45 résume l'ensemble de ces informations; nous y rappelons à titre comparatif la durée moyenne des désistements et conciliations:

1) Nous avons retenu cette date tout en sachant que cette décision ne met pas un terme définitif au litige; bien que d'exécution immédiate, les jugements de première instance sont susceptibles d'être remis en cause par les voies de recours classiques, sans compter la possibilité d'un nouveau traitement par le même tribunal d'instance dans le cadre de la procédure ouverte par l'article 25-III de la loi du 6 juillet 1989, cas que nous avons rencontré, cf. supra note 1) consacrée aux affaires non encore jugées dans notre enquête.

2) Cette moyenne porte sur les affaires introduites en 1988 sur la France entière, cf. Infostat N°7, octobre 1989.

Tableau N°45

Répartition de la durée moyenne (en jours) des affaires en fonction des types de décisions rendues.

T Y P E DECISION	D E	DUREE moyenne	Durée minimum	Durée maximum
Accept. Totale		106	47	169
Irrecevabilité		239	99	582
Rejet		239	50	530
Accept. Partielle		329	54	1019
Applic. Loi 48		725	260	1126
TOTAL		310	47	1126
Désist.+ Conc.		295	6	1107

La grande variété des temps de traitement des dossiers confirme le constat d'hétérogénéité de la production judiciaire en la matière.

L'allongement de la durée des procédures peut avoir une double origine:

. L'une échappe à la maîtrise des magistrats: les parties sollicitent un nombre important de renvois, le plus souvent parce que des procédures transactionnelles sont en cours. La longueur des procédures achevées par un désistement atteste de l'importance du facteur temps pour le succès des transactions. Et les dossiers qui sont résolus par l'intervention d'un magistrat portent parfois la trace de telles tentatives transactionnelles. A cela se surajoute l'éventualité ouverte par l'article 25-III de la loi du 6 juillet 1989 d'initier une nouvelle notification; cette procédure a des effets plus limités sur l'allongement des procès dans la mesure où elle est faiblement mise en oeuvre: 17 fois sur 138 dossiers.

. La deuxième cause d'étirement des instances relève de la libre disposition du juge qui par une décision avant dire droit nomme un technicien pour compléter les informations apportées par les parties.

Les opérations d'expertise, rares dans le contentieux locatif, sont réapparues devant les tribunaux d'instance avec les litiges nés de l'application de la loi du 26 décembre 1986. Près d'un quart de nos dossiers (34 sur 138) contiennent de telles mesures d'instruction dont la durée moyenne est d'environ 8 mois; ce qui augmente d'autant la durée de traitement de ces dossiers (presque 19 mois en moyenne au lieu de dix).

Elles sont effectivement plus fréquentes dans les procédures les plus longues, celles qui aboutissent à une acceptation partielle de la demande (1); nous verrons en étudiant chaque type de décision que ce mode de fin est quasiment le seul pratiqué après une mesure d'expertise ou de constat.

Soulignons que les magistrats ont eu au fil des mois de moins en moins recours à l'aide de techniciens. Nos affaires introduites en 1988 recèlent trois fois plus d'expertises que celles de 1989: soit respectivement 46% (18 dossiers sur 39) contre 16% (16 dossiers sur 99); elles sont d'ailleurs beaucoup plus longues: la durée moyenne est de 399 jours pour les jugements rendus sur les assignations de 1988, et n'est plus que de 275 jours sur celles de 1989.

3. L'extension de la procédure.

Par ce terme nous désignons les diverses actions judiciaires intentées par l'une ou l'autre des parties dans le contexte de l'instance en fixation de loyer. Ces actions

1) Le recours à l'expert accompagne systématiquement les demandes de retour à la loi de 1948 pour le calcul de la surface corrigée et celui du montant du trop perçu à rembourser.

relèvent des pratiques contentieuses des parties; nous les évoquons néanmoins dans ce développement relatif au processus décisionnel des magistrats parce que concomitantes à la procédure de fixation judiciaire du loyer, elles sont soumises à l'appréciation des mêmes magistrats. Elles font donc partie du contexte factuel dans lequel s'élabore la solution du litige né du renouvellement du bail. De plus certaines d'entre elles ont une incidence directe sur la durée des procédures et l'accroissement des contentieux soumis aux juridictions.

Lors de notre étude des dossiers dans les greffes nous avons trouvé la trace, au hasard des relevés, soit de procédures annexes à celle de la demande en fixation judiciaire du loyer, soit de voies de recours exercées à l'encontre des décisions des juges d'instance. Cette exploitation n'ayant eu aucun caractère systématique, nous en rendons compte à titre purement indicatif des tensions et des enjeux auxquels donne lieu la procédure de renouvellement des baux ouverte par les lois de décembre 1986 et de juillet 1989.

* Nous n'avons eu, rappelons-le, qu'une connaissance fortuite *des appels* interjetés sur les décisions relevant de notre échantillon: cinq cas.

Signe de l'insatisfaction d'une partie, quatre de ses appels sont déposés par des bailleurs:

. L'un s'exerce à l'encontre d'une décision avant dire droit par laquelle le juge déboutait le bailleur, un particulier non assisté dans sa gestion, de sa demande de 116% d'augmentation dans le cadre de l'article 21, un constat d'huissier n'ayant pas été effectué lors de la signature du bail; le magistrat relève la bonne foi du locataire qui avait entamé une procédure d'application de la loi du 1er septembre 1948, sans succès le bailleur étant alors décédé.

. Un bailleur institutionnel interjette appel d'une décision déclarant nulle la notification qu'il a produite en omettant d'y faire figurer les dispositions de l'article 21.

. Les deux derniers visent des acceptations partielles de la demande. L'une entérine la proposition du locataire pour une augmentation de 11%, la prétention du bailleur (particulier assisté d'un administrateur) à une hausse de 122% "n'étant pas sérieusement justifiée" ("références inexploitable"). La deuxième décision accordait une hausse de 13% au lieu des 24% demandée par une compagnie d'assurances.

. Un locataire enfin sollicite le réexamen de son dossier après une décision d'acceptation partielle par laquelle le juge ramenait de 58 à 48% l'augmentation formulée par le bailleur. La Cour d'appel se désaisira du dossier pour caducité parce que le locataire ayant sollicité une deuxième notification auprès de son bailleur dans le cadre de l'article 25 III de la loi du 6 juillet 1989, une deuxième instance est en cours devant le tribunal d'instance.

Tous ces recours s'exercent à l'encontre de jugements dont le dispositif restreint la prétention d'une partie dans des proportions très variables d'une affaire à l'autre. Pourtant la partie qui s'estime lésée par cette décision, le bailleur dans la plupart des cas, n'hésite pas à interjeter appel de la décision rendue.

L'augmentation très nette des taux d'appel en matière de baux devant la Cour de Paris en 1988, puis dans une moindre mesure en 1989 et en 1990, confirme le durcissement des pratiques contentieuses des parties en matière de réévaluation des loyers. Ces observations n'ont porté que sur des données très parcellaires, mais sont confirmées par les données de la statistique judiciaire (cf. *Infostat* N°23, juin 1991) En effet l'accroissement général du contentieux locatif devant les cours d'appel est bien imputable à l'apparition de recours contre les décisions prononcées par les tribunaux d'instance sur les demandes de fixation judiciaire du loyer (1).

* *Diverses autres procédures* sont menées parallèlement à l'instance en fixation de loyer. Ce phénomène a une signification analogue à celle de la contestation par

1) Cette progression s'élève à 20% pour la cour d'appel de Paris au cours des trois dernières années, cf. *Infostat* N°23.

voie d'appel; il traduit l'extrême vigilance apportée par les parties à la conduite de leur action et à la solution qui y est donnée.

Environ 15% de nos dossiers sont ainsi concernés par des actions qui sont directement reliées à la procédure de renouvellement du bail. Elles n'ont pas toutes le même relief:

. Un tiers (7 sur 21) visent le jugement rendu. L'une par le biais d'une demande en interprétation de la décision rendue: le magistrat a décidé d'une augmentation de 3% sur trois ans), mais le bailleur institutionnel estime qu'une confusion a été opérée puisqu'il demandait 3% par an sur trois ans, soit 9% d'augmentation en fin de bail; le juge le renverra à user des voies de recours prévues par le code. Les six autres consistent en des jugements en rectification d'erreur matérielle demandée par des locataires d'ensembles immobiliers, soit pour des incohérences entre les chiffres énoncés dans les motifs et ceux du dispositif, soit que le montant arrêté correspondait à des logements d'une taille inférieure (1).

Il s'agit là d'incidents imputables à l'administration d'un contentieux de masse créé par les nouvelles dispositions en matière de renouvellement de baux.

. Les autres actions sont significatives de la tension régnant entre les parties contractantes, comme par exemple la saisie par un bailleur du juge des référés pour que soit ordonné au locataire de laisser libre l'accès de son appartement pour la réalisation de travaux; ceci alors que l'action en fixation judiciaire est en cours et que le locataire sollicite un rejet pour non conformité du local.

. Les treize autres instances sont relatives à des demandes en résiliation de bail: pour des locaux annexes à celui de l'appartement soumis à renouvellement (2), ou directement pour la location dont le loyer est objet du litige (3).

1) L'un de ceux-ci fera d'ailleurs l'objet d'une action supplémentaire: une demande en retranchement émanant du locataire, le correctif apporté aboutissant à un montant supérieur à celui fixé par le bailleur dans ses écritures, demande à laquelle ce dernier s'oppose d'ailleurs mais que le juge entérinera.

Nous avons mentionné l'existence de pratiques similaires dans le chapitre consacré à la constitution de la matière litigieuse, et dans celui relatif aux issues transactionnelles; nous avons d'ailleurs constaté dans ce dernier cas qu'elles constituaient un facteur souvent décisif du succès des négociations.

Signalons également que, parmi les dossiers que nous avons éliminés de notre corpus pour non conformité à notre objet, deux des trois bailleurs, sollicitant l'acquisition de la clause résolutoire pour non paiement du loyer ou des charges, ont vu leur proposition de renouvellement rejetée par la commission de conciliation pour notification prématurée; face à ce même refus un troisième bailleur notifie alors à son locataire un congé pour vente. Tout se passe comme si les obstacles rencontrés par le bailleur (arrêt de la procédure en commission, ou simplement résistance du locataire à l'augmentation) dans sa demande de réévaluation du loyer l'incitait à mettre un terme définitif à la relation contractuelle avec le locataire.

L'examen de ces données chiffrées nous a permis de dresser une caractérisation globale de **la production judiciaire en matière de fixation de loyer**: elle se différencie du contentieux locatif habituellement soumis aux tribunaux d'instance par la diversité des solutions retenues (et en particulier une fréquence réduite des acceptations totales de la demande des bailleurs (1)) **et par l'allongement de la durée des procédures**. L'analyse détaillée des diverses décisions prononcées par les magistrats montre que la place originale que ce contentieux

2) 10 demandes de congé relatives à des garages sont ainsi annulées par les magistrats qui reconnaissent à ces locaux, suivant la jurisprudence en la matière, le caractère d'annexe à la location des appartements même s'ils font l'objet d'un contrat particulier.

3) au motif de la sous location d'une chambre de bonne dans un cas; d'une vente de l'appartement qui n'aura finalement pas lieu dans une autre affaire; et enfin une opposition à commandement de payer formée par un locataire qui a pourtant signifié dans les délais au bailleur son départ de l'appartement à l'échéance du bail et ne s'acquittait donc plus des loyers d'un appartement dont il n'était plus locataire! Le maintien abusif de la demande illustre, dans la dernière affaire, le caractère systématique de l'action des bailleurs, surtout dans le cadre de demandes groupées émises envers les locataires d'un ensemble immobilier comme c'était le cas en l'occurrence.

1) Sur le critère de la satisfaction de la demande, un petit quart des jugements déboutent le bailleur de sa demande d'augmentation: en effet si l'on regroupe dans une même catégorie les décisions d'irrecevabilité, de rejets et celles qui accèdent à la demande reconventionnelle du locataire de retour aux dispositions protectrices de la loi du 1er septembre 1948, on totalise 23% des dossiers.

occupe au sein du contentieux locatif provient de l'appréciation souveraine effectuée par les juges du fond sur la notion de "loyer fixé en référence aux loyers pratiqués dans le voisinage" édictée par les textes, plus qu'elle ne résulte de la variété des situations litigieuses.

CHAPITRE 2. L'APPRECIATION SOUVERAINE DE L'OBJET CONTENTIEUX PAR LES MAGISTRATS: DES SOLUTIONS COMPOSITES.

1. Les jugements d'irrecevabilité.

Le petit nombre de jugements (9%) sanctionnant l'irrégularité formelle de la procédure consacre la faiblesse de cet axe argumentatif dans les conclusions en défense. Notre étude de la construction de l'objet litigieux par les parties montre que bien peu de défendeurs portent la contestation sur le terrain du non respect des règles procédurales, pourtant abondantes en la matière; de plus l'attraction exercée par l'objet de la demande introductive d'instance est si forte qu'une telle position défensive s'accompagne presque toujours d'une défense au fond. De nombreux indices permettent de penser que les juges obéissent à la même logique.

** Les relevés d'office par le juge sont l'exception.*

En effet sur les douze déclarations de nullité de la demande du bailleur, que nous avons relevées dans les 137 décisions étudiées, deux seulement sont prononcées par le juge sans avoir été soulevées par le locataire:

- Dans le premier dossier l'échange entre les parties s'est uniquement porté sur la qualité des références fournies de part et d'autre. Le magistrat relève que la date d'expiration du bail avancée par le bailleur dans sa proposition de renouvellement est erronée, ce dernier ayant retenu la date du 23 juin 1989 alors que le bail expire à sa date d'échéance contractuelle.

- Dans le deuxième, le bailleur qui a saisi le tribunal n'est ni comparant ni représenté lors de la première audience. Le locataire qui sollicite qu'un jugement soit rendu en application de l'article 468 du NCPC, fait une contre proposition sur le montant. S'agissant d'une procédure intentée dans le cadre des articles 25 et suivants de la loi du 23 décembre 1986, le tribunal relève que: "Aucune pièce n'est fournie au tribunal permettant de vérifier la régularité de la notification. S'agissant de textes d'ordre public, l'absence d'opposition du locataire ne suffit pas à prouver la régularité de la proposition qui lui a été faite. Le refus du loyer proposé interdit d'estimer qu'un accord existe". Il s'agit là du cas bien particulier de la nullité prévue aux termes de l'article 31.

Dans les dix autres litiges, les locataires ont contesté la recevabilité de la demande; et les magistrats fondent leur décision sur les mêmes constats d'irrégularité:

Les exceptions visent dans six dossiers le non respect des conditions de délais, que ce soit dans le cadre de la procédure classique ou dans celui de la procédure instituée par l'article 25-III de la loi du 6 juillet 1989⁽¹⁾. Trois autres solutions dénoncent l'absence de conformité de la notification envoyée par le bailleur ⁽²⁾. La dernière affaire est plus complexe car plusieurs chefs de demande étaient formulés dans l'assignation; le bailleur est débouté de sa demande en fixation judiciaire de loyer pour défaut d'intérêt à

1) Deux saisines tardives du tribunal; une erreur sur la date d'expiration du bail; et dans le cadre de l'article 25-III une notification tardive, et deux saisines hors délai de la commission de conciliation d'une part, du tribunal d'instance de l'autre.

2) Elles le sont toutes à l'instigation du défendeur. L'une parce que le bailleur propose un nouveau bail où se trouvent modifiés non seulement le loyer mais aussi la disposition des lieux loués; les deux autres pour non reproduction des dispositions applicables au renouvellement du bail: article 21 pour l'un, et articles 25 et 28 à 33 pour l'autre.

Ce dernier litige illustre la tenacité du bailleur à obtenir une réévaluation du loyer au mépris toutefois des règles procédurales élémentaires. Un mois après un jugement prononçant une réduction du loyer, la loi de 1948 étant applicable au local, le bailleur adresse une notification de renouvellement, la première d'une série de quatre en deux ans. Puis pour se soustraire à l'irrégularité décrite ci-dessus, la propriétaire, une vieille dame gérant elle-même son bien, adresse, avant la décision du juge, une nouvelle proposition reproduisant cette fois les textes applicables (dont le loyer est d'un montant supérieur à celui des précédentes notifications), et saisit de nouveau le tribunal. Celui-ci prononcera une seconde fois la nullité au motif que, comme le dénoncent les locataires, elle ne contient aucune liste de références; la bailleuse arguera que cette nullité a été couverte par l'envoi d'une notification complémentaire dans le cadre de l'article 25-III de la loi de juillet 1989, argument refusé par le juge en raison du caractère tardif de cette quatrième notification. Cinq mois après cette dernière décision la bailleuse saisit le tribunal d'une demande de congé, après avoir fait constater que les locataires n'habitent plus bourgeoisement l'appartement et qu'ils n'ont pas droit au maintien dans les lieux!

agir, le locataire ayant donné congé dans les délais légaux, après l'examen par la commission de conciliation mais avant l'assignation au tribunal.

Il semble ainsi que, à moins d'une incitation explicite par les défendeurs, les magistrats ne contrôlent guère la validité formelle des actes accomplis antérieurement à la saisine du tribunal.

L'opportunité de l'exercice d'un tel contrôle est pourtant bien réelle. Nous en donnerons pour seul exemple le cas de ce bailleur qui est administrateur de biens par profession et dont la demande n'a pu aboutir en raison d'une série d'irrégularités. Une première notification n'est pas examinée par la commission de conciliation pour saisine prématurée ⁽¹⁾. La seconde établie trois mois plus tard sera également déclarée nulle par la commission, puis par le tribunal pour non reproduction de l'article 21, la date d'expiration du bail comportant de surcroît une erreur sur l'année. Le locataire, peut-être mis en garde par la commission de conciliation, avait conclu en ce sens; mais il avait en outre conclu au rejet de la demande pour références non probantes ⁽²⁾. Dans ses motifs le juge, après avoir constaté la nullité de la proposition, entérine la critique du bien-fondé de la proposition développée par le défendeur.

** Les magistrats du fond ont, tout comme les parties, leur attention focalisée sur l'objet de la demande introductive d'instance.*

Nous avons en effet relevé à trois reprises, **dans l'exposé des motifs conduisant à une décision d'irrecevabilité, des attendus relatifs à la défaillance du bailleur dans l'administration de la preuve du bien fondé de la demande.** Ces motivations superfétatoires peuvent répondre à un souci pédagogique de la part des juges; elles n'en sont pas moins révélatrices de l'attraction exercée par le

¹⁾ en raison de la confusion classique chez les administrateurs de biens entre date d'expiration contractuelle et date d'expiration légale du bail.

²⁾ sur six références une seule correspond à un bail signé plus de trois ans avant la proposition du bailleur.

système de preuves, par référencement aux loyers du voisinage, dont la loi de décembre 1986 a assorti la fixation du loyer.

On peut d'autre part se demander si la coexistence dans une même décision de motifs opérant à des niveaux différents ne risque pas de porter à confusion. En effet ces décisions sont susceptibles d'être considérées comme discordantes ⁽¹⁾ avec celles où les juges déboutent à juste titre les défendeurs de leur demande d'annulation de la proposition du bailleur, annulation fondée sur l'insuffisance des références fournies.

Ce moyen d'irrecevabilité très souvent évoqué par les défendeurs ne peut prospérer, l'insuffisance des références n'étant pas sanctionnée par la nullité aux termes de l'article 21 de la loi 23 décembre 1986, non modifiée sur ce point par la loi du 6 juillet 1989. Nous profitons de cette remarque pour indiquer que sont systématiquement déclarés inopérants les griefs fondés sur une saisine prématurée de la commission de conciliation, sur l'application du décret du 29 août 1989, ou sur la non réitération de sa notification par le bailleur alors que le locataire n'en a pas fait la demande comme l'y invite l'article 25-III de la loi du 6 juillet 1989.

Signalons pour clore ce chapitre que les mesures arrêtées dans les dispositifs des jugements d'irrecevabilité sont sans grande surprise:

. Les baux sont reconduits aux conditions antérieures de loyer. Une légère divergence est toutefois constatable quant à la durée du contrat renouvelé lorsque le bailleur est un institutionnel: sur 4 baux de ce type deux sont renouvelés pour six ans et deux pour trois ans, alors que la durée du bail antérieur au renouvellement était pour tous les quatre de six années.

. Les dépens sont à la charge du bailleur, sauf dans un dossier où ils sont partagés. Les demandes de versement de dommages et intérêts sont toutes rejetées. Mais deux locataires sur six voient satisfaire leurs demandes effectuées au titre de l'article 700:

¹⁾ à tort, soulignons le.

il s'agit d'affaires au cours desquelles le bailleur s'est montré particulièrement négligent⁽¹⁾; tous les bailleurs sont déboutés sur ce point.

Le contrôle effectué par les magistrats d'instance sur la recevabilité de la demande s'avère limité, en nombre de dossiers, mais aussi dans son étendue. Il porte principalement sur le respect des délais imposés à la saisine du tribunal et ne s'exerce que partiellement sur la validité formelle de l'acte générateur de la procédure: les juges vérifient que la notification délivrée par le bailleur comporte bien la reproduction des textes applicables, mais ne portent guère leur attention sur la conformité des baux soumis à renouvellement (sur leur date d'expiration notamment). Enfin les parties jouent un rôle déterminant dans ce contrôle, bien peu de juges relevant d'office les irrégularités commises.

2. Les jugements statuant au fond.

La mise en oeuvre de la norme économique instituée par les lois régissant le contentieux de la fixation du loyer suppose qu'une double opération soit effectuée par les magistrats. En premier lieu le juge doit contrôler le bien fondé des demandes d'augmentation, qui doivent reposer sur la présentation de références représentatives (norme juridique). Mais cette évaluation ne suffit pas à répondre à la demande formulée dans l'assignation; le juge doit déduire de cette première appréciation le montant du loyer à fixer pour le bail en renouvellement (norme économique). Les deux étapes de ce processus décisionnel mettent en jeu deux types de rationalités normatives, et sollicitent le pouvoir souverain d'appréciation des magistrats, ce qui n'est pas sans provoquer l'énoncé de solutions divergentes.

¹⁾ Il s'agit d'une part du bailleur administrateur de biens dont nous avons cité les multiples erreurs; d'autre part d'un bailleur qui saisit le tribunal un an après l'expiration du bail, la proposition de renouvellement ayant été suivie d'une notification pour vente au profit de la fille du demandeur, congé abandonné par la suite.

2.1. Les décisions fondées sur une rationalité de type purement juridique.

Nous regroupons sous cette appellation les jugements dont les motifs sur le fond de la demande respectent la chronologie du processus décisionnel prévu par les dispositions légales: dans un premier temps le magistrat contrôle que le bailleur a administré la preuve du bien fondé de sa demande par la présentation de références conformes aux exigences légales. Du résultat de ce contrôle dépend la mise en œuvre de la deuxième étape du raisonnement, l'évaluation du montant de loyer applicable au bail renouvelé: si la demande n'est pas légalement fondée, le magistrat déboute le bailleur de ses prétentions; mais certains loyers renouvelés sont néanmoins augmentés, le locataire ayant au cours des débats avancé une contre proposition. Si le juge estime la demande entièrement fondée, il entérine simplement l'augmentation sollicitée. Nous examinons successivement ces trois cas de figure.

2.1.1. Les décisions de rejet sanctionnent presque systématiquement une défaillance du bailleur dans l'administration de la preuve du bien fondé de sa demande.

Le nombre et la comparabilité des références sont en effet les motifs récurrents des jugements qui refusent l'augmentation sollicitée par le bailleur; décisifs dans les deux tiers des décisions de rejet (10 décisions sur 15), ils sont complétés par un constat sur le prix dans trois autres dossiers. Il reste donc seulement deux jugements où le refus de l'augmentation est fondé sur l'appréciation du caractère non sous évalué du montant de loyer en vigueur à la date du renouvellement du bail (¹): **le critère du montant du loyer constitue rarement à lui seul une motivation suffisante.**

¹) le loyer avant renouvellement se situe, dans un cas, "à moins d'un franc du mètre carré de la moyenne du prix des appartements [comparables]", dans l'autre à plus de 50% au-dessus de cette moyenne.

Pour juger de la conformité du loyer demandé "aux prix pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables", encore faut-il que des éléments de référence figurent dans le dossier. Nous avons constaté que nombre de notifications soumises à l'avis de la commission de conciliation en étaient dépourvues; trois des bailleurs déboutés au tribunal n'avaient toujours pas fourni de références dans leurs assignations (1).

Le dispositif légal ne précise pas le statut qu'il convient de donner aux références: s'agit-il de pièces constitutives du dossier, ou de justificatifs de la demande en renouvellement devant nécessairement préexister à l'action en justice, voire à la notification? Aussi face à la carence du bailleur, les magistrats ont, en général, deux attitudes: soit ils ordonnent que soient communiquées les pièces manquantes, soit ils nomment un expert (2). Dans les trois dossiers étudiés ici, cette tentative pour obtenir des éléments de preuve de la part du bailleur, que ce soit ou non par le biais de l'expert, se solde par un échec (3).

Quand elles existent, les références souffrent d'un manque de précision qui empêche de vérifier leur pertinence (4). Le défaut le plus souvent relevé par les magistrats pour estimer insuffisamment justifiée la demande du bailleur est celui de la date

1) Un magistrat toutefois se place pour en juger non pas à la phase judiciaire mais à la date de l'examen en commission de conciliation: "Il convient de dire que la SA P. n'avait pas devant cette commission fourni les six références rendues obligatoires par le décret du 15 février 1989, qu'en conséquence sa demande était insuffisamment justifiée."

2) C'est fréquemment le cas dans les décisions d'acceptation partielle, mais rarement dans les décisions de rejets où nous n'avons relevé que deux jugements avant dire droit sur 19 dossiers, cf. note suivante.

3) Soit le bailleur ne fournit aucune référence au juge; soit l'avocat du bailleur sommé par l'expert se contente de verser un arrêt de la 6ème chambre rendu sur l'appel interjeté par le même bailleur; dans le dernier dossier le bailleur présente des baux que l'expert, et à sa suite le juge, réfute pour leur date trop récente et leur standing supérieur (ascenseur).

Précisons que cette dernière instance est celle où nous avons relevé une demande du locataire tendant, au vu du rapport d'expertise, non pas au maintien du loyer en vigueur lors du renouvellement mais à sa diminution. Le tribunal après avoir critiqué les références du bailleur ne fera pas droit à la demande du locataire au motif que: "Attendu qu'à l'inverse le locataire ne peut prétendre à une minoration du loyer ce qui ne correspond pas à la finalité de la législation en cause."

4) cf. "Etant remarqué en outre que faute d'indiquer la surface de l'appartement ou les prix au m2 actuellement payés par les locataires, le bailleur ne permet pas au tribunal de constater que le prix payé est manifestement inférieur à celui des locaux comparables."

trop récente des locations choisies en référence ⁽¹⁾. Viennent ensuite l'absence de comparabilité sur le critère de la taille puis sur celui de la localisation ⁽²⁾.

Le contrôle du bien fondé de la demande s'articule donc strictement sur la notion de comparabilité telle qu'elle a été définie dans l'article 21 et précisée par le décret du 15 février 1989. L'opération directement économique du processus décisionnel, i.e. l'estimation de la valeur locative du logement, est exclue des motifs de ces jugements, hormis les cas où la non sous évaluation est patente (cf. les deux cas cités ci-dessus en note, où il nous semble d'ailleurs significatif que les magistrats aient recours à la notion de "sous évaluation manifeste" posée par la loi du 6 juillet 1989 d'application immédiate, comme le soulignent non sans insistance les magistrats).

Cette polarisation des juges sur la seule question de la validité formelle des preuves censées soutenir l'objet de la demande n'est pas fortuite; elle nous semble caractéristique de l'interprétation stricte de la mission dont certains magistrats entendent être chargés dans le cadre du contentieux de la fixation du loyer:

Les décisions de rejet procèdent de l'application d'une rationalité fondamentalement juridique, conformément à la logique du contentieux des obligations contractuelles. Malgré le petit nombre de solutions qui déboutent le bailleur de ses prétentions, nous avons relevé quelques indices d'une volonté des magistrats de ne pas se laisser enfermer dans un contentieux de l'évaluation:

- Les juges font rarement appel à l'avis d'un tiers pour fonder leur décision de rejet: nous avons noté le faible nombre d'expertises dans ces dossiers (2 sur 19

¹⁾ cf. "Attendu que l'article 21 se réfère au prix des loyers constatés au cours des trois dernières années pour des locaux comparables, non à celui des loyers conclus pendant la même période."

²⁾ cf. "Que sur les douze références dans l'immeuble même, versées aux débats par la bailleuse, trois seulement concernent des superficies équivalentes au local litigieux toutes les autres étant beaucoup plus petites, alors qu'il est constant que le Cabinet C. est gérant de tout l'immeuble." et "Qu'aucune référence n'est fournie par la bailleuse concernant des appartements situés dans le même immeuble et qui, aux dires de la défenderesse, ont tous des loyers inférieurs au sien."

affaires); on sait que l'action de ces techniciens déborde souvent la stricte mission d'information dont ils sont chargés (notamment la production d'éléments comparatifs en cas de carence du bailleur) et aboutit à proposer un montant de loyer pour le bail en renouvellement (1). Certes le recours à l'expertise s'est beaucoup ralenti au fil des mois qui ont suivi l'introduction judiciaire des instances, et notre ensemble de jugements de rejets ne comportent que deux affaires intentées en 1988, contre treize en 1989. Mais au delà de cette donnée circonstancielle, il semble que la raison pour laquelle peu d'experts sont nommés dans les jugements de rejet réside dans le fait que les magistrats, auteurs de ces décisions, hésitent à s'en remettre à l'appréciation d'un tiers pour se prononcer sur le respect par le demandeur des conditions édictées par la seule norme substantielle applicable au litige.

Nous en trouvons confirmation dans le fait qu'ils n'utilisent pas davantage l'avis émis par la commission de conciliation: cette dernière a rendu dans ces affaires sept avis unanimes dénonçant l'absence de justification de la demande conformément aux dispositions de l'article 21, et huit avis où les collègues se séparent sur cette question des références; si tous ces avis sont mentionnés avec plus ou moins de précisions dans le rappel de la procédure, seulement deux décisions soulignent dans le cours des motifs l'unanimité avec laquelle la commission a énoncé sa critique de la demande (2).

- Les décisions de rejet, rendues sans l'interférence de tiers, sont également indifférentes à la position défensive occupée par le locataire:

Les défendeurs sont ni plus ni moins présents que dans les autres instances (3). Mais leur argumentation sur le bien fondé de la demande (4) n'est

1) nous y reviendrons plus longuement dans l'étude des décisions d'acceptations partielles.

2) Cette position à l'égard de l'avis émis par la commission de conciliation rapproche les décisions de rejet et d'irrecevabilité, et les distingue des acceptations totales de la demande, cf. infra la troisième partie de ce développement consacrée aux effets de la procédure administrative sur le règlement judiciaire.

3) quatre décisions sont réputées contradictoires, dont deux pour la non comparution de l'un des époux cotitulaires du bail.

4) Deux conclusions en irrecevabilité sont évacuées: une demande en nullité pour saisine prématurée de la commission de conciliation; une demande de requalification du bail au titre de la loi du 1er septembre 1948. Ces demandes reconventionnelles sont suivies de conclusions subsidiaires tendant à la reconnaissance du caractère non sous évalué du loyer pratiqué à la date du renouvellement.

pratiquement jamais examinée ni reprise dans les motifs du jugement. Les conclusions contestent le prix réclamé par le bailleur en se fondant sur la qualité de l'appartement mis à la disposition du locataire, mais également sur la non représentativité des références présentées par le bailleur. Ces éléments sont rarement mentionnés, pas plus que les références qu'ils apportent parfois en propre: une seule décision fait état d'une vérification par le juge de la comparabilité des éléments justificatifs fournis par le locataire. en en critiquant certains éléments. La charge de la preuve est ainsi conçue comme relevant strictement des obligations du demandeur.

- Le contrôle effectué par le juge sanctionne prioritairement le non respect par le bailleur des conditions légales de validité formelle ou matérielle de sa demande. La rareté des considérations sur le montant du loyer sollicité en atteste amplement (1). Mais cette volonté que l'on peut qualifier de pédagogique ressort également des commentaires relatifs à la qualité du bailleur dont sont émaillés certains attendus (2). De même l'imputation des dépens à la charge exclusive des demandeurs consacre l'absence de vigilance de ces derniers (3).

Les décisions de rejet sont donc motivées par une vérification de la conformité légale des preuves sur lesquelles les demandeurs doivent appuyer leurs prétentions. La concentration des magistrats sur cette stricte opération de qualification suppose une interprétation ferme du concept de comparabilité; elle ne peut se réaliser qu'en dehors de toute évaluation relative au montant du loyer, évaluation qui est pourtant au coeur du litige dont le magistrat est saisi.

1) Le pourcentage d'augmentation sollicitée par le bailleur est dans ces dossiers égal à la moyenne relevée sur l'ensemble du corpus: 82%. L'écart entre les demandes y est aussi important puisque le pourcentage minimum est de 5% et le maximum de 219%.

2) cf. les remarques sur le fait que le bailleur est un institutionnel, ou un administrateur de biens, et dispose de ce fait d'un fonds suffisant pour y puiser des références conformes.

3) Tout comme dans les jugements d'irrecevabilité, ces deux types de solutions sanctionnant un manquement du bailleur aux prescriptions légales.

Le faible pourcentage de rejets parmi les jugements au fond (12%) laisse entendre que peu de magistrats s'en tiennent à cette application stricte de la norme juridique substantielle applicable. Mais cette pratique est en réalité plus répandue; en effet un deuxième groupe de décisions relève de l'exercice d'une rationalité normative identique, même si le règlement opéré par le juge conduit à une réévaluation du loyer.

2.1.2. Des décisions de rejet sous couvert d'acceptation partielle de la demande.

Près d'un quart des jugements d'acceptation partielle (21 sur 96) sont en fait des décisions qui déboutent les bailleurs de leur demande. Dans ces dossiers les magistrats estiment que la qualité des références fournies par le bailleur est insuffisante pour établir le bien-fondé de sa demande. Ils prononcent néanmoins une augmentation du loyer afin d'entériner la contre proposition émise par le locataire (1). Les motifs de ces décisions sont pour la plupart très proches de ceux qui conduisent à un rejet de la demande, la différence des solutions retenues résidant dans l'interdiction faite aux magistrats de se prononcer *infra petita* (2).

Mais certains magistrats assortissent leur dénonciation de la validité formelle des références de considérations sur la valeur de l'offre faite par le locataire (3). Il arrive même parfois que l'approbation du montant proposé par le locataire prenne dans les motivations le pas sur les arguments strictement juridiques (4); la reconnaissance de la bonne foi des locataires supplante alors le strict

1) par exemple: "Attendu que l'expert relève que les références accompagnant la notification de la proposition du nouveau loyer ne correspondaient pas aux caractéristiques de l'appartement loué et qu'elles ne répondaient pas aux exigences du décret du 15 septembre 1988; Que ce seul fait aurait compromis la recevabilité de la demande de Mr.X.[le bailleur] si Mlle Y. [la locataire] n'avait réitéré son offre de voir porté à 2460 francs le loyer du bail renouvelé; Que dans ces conditions il y a lieu de déclarer satisfaisante la proposition de la défenderesse".

2) en vertu des articles 4 et 5 du NCPC.

3) par exemple: "Attendu qu'en présence des références produites de part et d'autre et compte tenu de ce qu'elles doivent inclure deux tiers d'anciennes locations, le tribunal a des éléments pour dire que l'offre de Mr X.[le locataire] d'un loyer de 2.400 francs par mois est satisfaisante". La critique des éléments justificatifs fournis par le bailleur se fait plus discrète et s'accompagne d'un satisfecit sur le montant du loyer qui résultera de la décision.

respect des limitations fixées par les codes au pouvoir d'appréciation du juge (1). Ce renversement des priorités argumentatives s'observe surtout dans les décisions prises sur les données de 1989, sous l'effet sans doute de l'acquisition par les magistrats d'une "compétence" dans le domaine de la valeur locative des appartements sur le marché parisien (2).

L'offre du locataire a pu intervenir à différents moments de la procédure ouverte par l'envoi de la notification; il s'agit le plus souvent de contre-propositions effectuées au cours du débat judiciaire. Mais il arrive que certains magistrats reprennent une proposition émise lors de la phase administrative de conciliation (3), sans que nous ayons la certitude que le locataire ait maintenu son offre lors de la comparution au tribunal (4). Certains motifs portent la trace d'une appréciation pointilleuse par le magistrat sur le montant de ces offres successives: ainsi le magistrat fait produire à la procédure suivie devant la commission des effets sur la formulation des prétentions; ce qui n'est pas sans poser problème au regard des dispositions des articles 4 et 5 du N.C.P.C. aux termes desquels la matière litigieuse est exclusivement constituée par les conclusions des parties déposées devant le juge (5).

4) par exemple: "Aux termes du deuxième rapport de l'OLAP ... le prix moyen du loyer des logements de cinq pièces ... s'élève au 1er janvier 1989 à 60 F le M2. L'offre des locataires [à 60 F] est donc entièrement satisfaisante".

1) Comme dans cette affaire où le juge s'en remet à la fourchette de prix présentée par l'expert, nommé suite aux protestations des locataires sur l'absence de comparabilité des références fournies par le bailleur. Il ajoute: "Il y a lieu de donner acte aux époux X. de la bonne foi avec laquelle ils ont proposé la somme de 11.300 francs [i.e.correspondant au milieu de la fourchette de l'expert], et d'entériner simplement cette offre, la bonne foi dans l'exécution d'un contrat étant la principale qualité requise par le Code Civil". On remarque dans ces affaires que quelques demandes formulées par les locataires au titre de l'article 700 sont acceptées en raison du caractère excessif et non fondé de la demande introductive d'instance.

2) cf. infra la diminution des mesures d'instruction prononcées cette année là, précisément pour cette raison.

3) c'est le cas dans la moitié de ces affaires: 11 sur 22.

4) En effet nous ne disposons pas toujours lors des relevés des conclusions des parties. Ainsi un magistrat, après avoir disqualifié les références d'un bailleur, retient l'offre du locataire effectuée durant l'audience de la commission, offre dont le magistrat précise qu'elle a été estimée raisonnable par ladite commission; mais il apparaît dans des notes manuscrites figurant dans le dossier que le locataire a réduit lors d'une audience le pourcentage d'augmentation auquel il consentait.

5) Ainsi un locataire a accepté devant la commission une augmentation de 35%; lors d'une audience sa femme accepte l'offre du propriétaire aboutissant à une hausse de 53%; à l'audience suivante le mari juge cette augmentation excessive et ne propose plus qu'une hausse de 10%. Le juge qui a réfuté la validité des documents produits par le bailleur, estime la dernière contre proposition du locataire insuffisante et conclut: "Attendu que le tribunal peut toutefois, au vu de l'avis de la commission de conciliation pris à l'unanimité ... et pour éviter une mesure d'expertise, établir le loyer sur la base de 55 F le m2 [i.e.l'offre émise par le locataire devant la

Le montant de l'augmentation qui résulte de ces décisions, où le libre jeu des pratiques transactionnelles l'emporte parfois sur le contrôle des critères juridiques d'appréciation du bien fondé de la demande, est loin d'être négligeable: il varie de 5 à 42% et s'élève en moyenne à 23%.

Notons pour finir que ces solutions *mixtes*, en ce qu'elles s'apparentent à un rejet de la demande mais entérinent en partie l'augmentation sollicitée, s'appliquent aussi bien dans les procédures ouvertes dans le cadre de l'article 31. D'autre part elles ont tendance à diminuer sur nos données de 1989: elles représentent 30% des acceptations partielles de demandes déposées en 1988 (9 dossiers sur 30) et seulement 20% de celles de 1989 (12 sur 66). On ne peut inférer de cette évolution ni que la qualité des éléments fournis par le bailleur se soit sensiblement améliorée au cours du temps - nous avons déjà constaté qu'il n'en était pas ainsi ⁽¹⁾ -, ni que les magistrats aient relâché leur contrôle juridique (puisque les jugements de rejet sont surtout émis à l'encontre de procédures introduites en 1989: 13 sur 15); reste l'hypothèse, qu'il faudrait tester sur un échantillon plus vaste, d'un accroissement, spontané ou suscité, des offres faites par les locataires.

Au total, ce sont 29% des bailleurs qui se trouvent déboutés de leur demande pour n'avoir pas légalement prouvé le bien fondé de l'augmentation qu'ils sollicitent: 15 rejets et 21 "simili rejets" sur 125 jugements au fond. Et en définitive l'exercice d'un contrôle juridique sur la validité des demandes sanctionne la défaillance des bailleurs dans l'administration de la preuve plus souvent qu'il ne constate la conformité de leur action aux exigences légalement requises. En effet un nombre extrêmement réduit de jugements au fond établissent que le bailleur a produit des références satisfaisant à toutes les contraintes de comparabilité; il s'agit des neuf décisions entérinant intégralement les prétentions du bailleur, soit 7% des solutions se prononçant sur le fond des demandes.

commission]". La multiplicité des motifs obéit à une préoccupation centrale, la fixation d'un "juste" prix, au mépris semble-t-il des principes juridiques de la procédure civile, cf. sur cette question l'analyse de C. Beroujon, rapport précité, p 54 et 55.

1) cf. supra l'étude sur la constitution d'une matière litigieuse par les parties.

2.1.3. Les acceptations totales de la demande.

La solution adoptée dans ces décisions implique que les demandes aient été jugées conformes aux deux critères que définit la procédure d'augmentation du loyer: sur le moyen de la preuve, mais aussi sur celui de la valeur locative du logement qui est présumée en découler. Cette deuxième phase du contrôle exercé par les magistrats suppose une évaluation de type économique de l'objet de demande.

Nous intégrons néanmoins ces décisions dans l'ensemble des litiges dont le règlement est fondé sur une rationalité de type juridique parce qu'elles dénotent une conception radicale de la logique du système légal de référencement: les magistrats ne présentent pas leur solution comme résultant de leur propre évaluation de la valeur économique du logement, mais comme une conséquence immédiate de la régularité formelle des actes émanant du demandeur. Tout se passe comme si la production par le bailleur de références valides entraînait l'adoption systématique du montant de loyer qu'il sollicite.

Mais la rareté de ce type de règlement (1) oblige à supposer que cette interprétation du dispositif légal n'est possible que sous certaines conditions, que nous allons tenter de mettre à jour.

Les neuf demandes intégralement satisfaites par la décision judiciaire se différencient de toutes les autres instances sur deux points: la relative faiblesse du taux d'augmentation sollicitée par le bailleur, 18% en moyenne (2) et la brièveté, également relative, de la procédure (trois mois au lieu de dix pour la moyenne des jugements). Cette

1) Les acceptations partielles de la demande sont huit fois plus fréquentes dans nos données.

2) et la médiane à 17%, ce qui montre bien l'homogénéité des dossiers sur ce point. La moyenne des loyers avant renouvellement est à 2497 francs, celle des loyers notifiés à 2960 francs.

double caractéristique suffit à définir le contexte particulier de ces dossiers: la solution tranchée, adoptée rapidement par les magistrats, s'explique par la modération de l'objet de demande dont le bien fondé est de ce fait définitivement justifié.

Une telle configuration fait ressortir un net déséquilibre dans la position des parties à l'instance: la conjonction de critères juridiques formels (ou de preuve) et matériels (ou économiques) assure la légitimité des prétentions du bailleur. On complètera cette description en notant que:

- huit fois sur neuf les demandeurs sont des bailleurs institutionnels.
- les locataires n'opposent guère de défense active au fond, comme en témoignent l'absence de recours à la procédure instituée par l'article 25-III de la loi du 6 juillet 1989 et à des mesures d'expertise (1). La faiblesse des conclusions présentées en défense sur la norme substantielle est parfois manifeste: dans trois dossiers, les bailleurs fournissent des éléments justificatifs adéquats et indiquent un loyer moyen supérieur à celui proposé; la commission de conciliation a sur ces trois affaires rendu un avis unanime aux termes duquel elle estime justifiée la prétention du bailleur (2). Malgré cette mise en garde, les locataires ne présentent aucune contre argumentation sur le terrain des références: l'un ne comparait pas, le deuxième refuse toute augmentation sans autre justification, et la troisième, après avoir vainement soulevé l'irrecevabilité en contestant à tort la date d'effet du bail, obtempère à la demande du bailleur; elle règle un mois après la saisine du tribunal le nouveau loyer demandé, le bailleur ayant d'ailleurs assigné sur un loyer réduit de 8% par rapport à sa proposition initiale (3).

- Les six dossiers restants sont composés de deux fois trois affaires, conduites dans le cadre de deux ensembles locatifs dans lesquelles une défense collective

1) ces deux traits contribuent par ailleurs à la rapidité de la prise de décision.

2) Deux des notifications comportaient des références, ce qui est loin d'être toujours le cas, cf. la première partie de cette étude consacrée à l'activité de la commission de conciliation.

3) Dans ce dernier dossier, des considérations d'équité font que les dépens sont mis à la charge du bailleur, contrairement à ce qui se pratique généralement dans les décisions accédant intégralement à la demande formulée dans l'assignation. En revanche un demandeur, le seul qui soit un particulier, se voit accordé le bénéfice de l'article 700 ainsi que l'octroi de dommages et intérêts.

soutenue a été organisée par les locataires. Le rapport de forces entre les parties est donc bien différent de celui des dossiers précédents; mais cette donnée restera sans effet sur le déroulement du processus décisionnel. Les magistrats concluent au bien fondé de la demande des bailleurs qui apportent des références conformes et qui sollicitent un montant de loyer "se situant dans le bas de la fourchette proposée". Nous allons comparer les motifs de ces jugements parce qu'ils révèlent une appréciation divergente, de mêmes critères normatifs, par les deux magistrats chargés de ces dossiers:

. Sur la localisation des références, les magistrats s'opposent quant à l'opportunité de retenir à titre de comparaison les seuls loyers en vigueur dans l'ensemble immobilier concerné. L'un le refuse au motif "qu'il serait contraire à l'esprit de la loi de ne tenir compte que des loyers du même immeuble appartenant au même bailleur et suivant la même politique locative, ce qui prive ces références de tout caractère comparatif". L'autre en revanche estime "qu'il est constant que l'immeuble X comportant un nombre très important de logements est une entité non comparable aux autres immeubles du quartier; qu'il constitue à lui seul un ensemble de données de référence".

. Sur la détermination de la valeur locative, et l'effet dévaluant de prestations locatives médiocres, les positions sont de nouveau divergentes:

Le deuxième magistrat tire argument de ce qu'il limite le choix d'éléments comparatifs aux autres logements de l'ensemble immobilier, pour évaluer la valeur de l'appartement aux prix moyens constatés dans l'immeuble quel que soit l'état de dégradation dans lequel il se trouve; il enchaîne ainsi sur l'attendu précédemment cité: "qu'il ne peut dès lors qu'être constaté que le défaut d'entretien de l'ensemble de l'immeuble ou les nuisances générales affectent tous les appartements et ne sauraient justifier le rejet de la demande". Toutefois il propose d'entériner le prix proposé par le bailleur, qui se situe dans la moitié basse de la fourchette "ce qui apparait justifié compte tenu des désagréments soulignés".

Dans l'autre groupe de litiges, le juge a effectué un transport sur les lieux pour estimer la qualité des prestations offertes aux locataires. Et c'est à la suite de ces constatations qu'il retiendra finalement lui aussi la moyenne du prix au m² proposé par le bailleur, ce qui correspond au prix "actuellement pratiqué dans le quartier pour des logements de ce type". Les deux modes de calcul, s'ils ont un résultat similaire, sont fondés sur des critères bien différents.

. Enfin la répartition des dépens ne s'effectue pas sur la même base dans les deux groupes d'affaires, alors qu'elle est fondée sur une motivation analogue: l'action a été entreprise dans l'intérêt exclusif du bailleur, et la résistance des locataires était légitime; mais ils sont laissés à la charge du demandeur dans un cas, partagés entre les deux parties dans l'autre.

Les analyses discordantes des magistrats ont en l'occurrence peu d'effets sur la solution judiciaire, la marge d'appréciation des magistrats étant dans le contexte de ces dossiers relativement réduite. Ce n'est pas toujours le cas, nous en donnerons quelques exemples en étudiant les décisions accédant partiellement à la demande du bailleur.

Les décisions d'acceptation totale de la demande sont exceptionnelles dans nos données parce qu'elles supposent que la demande soit à la fois fondée et modérée. Résolus rapidement (quatre mois pour la plus longue), ces dossiers se caractérisent en outre par l'expression atténuée des antagonismes (1): l'exercice réduit des prétentions en défense se conjugue avec la position assurée des demandeurs (des bailleurs institutionnels) pour rendre ces affaires proches de celles traitées dans le contentieux locatif de l'exécution.

Elles sont en cela bien différentes de celles qui se soldent par un rejet de l'objet de demande, avec lesquelles elles ont cependant un point commun: l'examen de la demande est dominé par le contrôle de la régularité formelle des éléments justificatifs produits par le bailleur. Les motifs des jugements qui tranchent le litige en énonçant une solution médiane n'ont pas cette cohérence.

1) Remarquons qu'aucune procédure diligentée dans le cadre d'une sortie de la loi de 1948 n'y figure alors que la durée moyenne d'occupation y est assez élevée: 10 ans.

2.2. Les décisions qui entremêlent critère juridique et critère économique.

Ces jugements se caractérisent par la mise en oeuvre simultanée, et non pas successive, des deux ordres d'opérations sur lesquelles repose l'appréciation de la demande: la fixation d'un montant de loyer y est intégrée au processus d'évaluation du bien fondé de la demande au lieu d'en être un simple effet conséquent.

Cet amalgame des critères juridique et économique à la première étape du raisonnement du juge provoque l'hétérogénéité de la production judiciaire à la fois dans les termes du dispositif et dans l'énoncé des motifs. Nous avons souligné dans la première partie l'extrême diversité des taux d'augmentation décidés par les magistrats dans le cadre des acceptations partielles de la demande du bailleur. Et l'examen des motifs d'un premier ensemble de jugements a montré que certains magistrats s'en tenaient au contrôle des conditions de validité de la demande pour prononcer leur décision; mais les solutions que nous allons examiner maintenant révèlent que les revalorisations de loyer décidées par les juges reposent sur une appréciation ambiguë des éléments justificatifs de la demande.

Nous avons constaté que cette catégorie de décisions qualifiées, selon l'usage des greffes, d'acceptations partielles n'est pas homogène puisque nous en avons extrait un sous groupe de jugements qui déboutent le demandeur. Nous avons voulu vérifier si, à l'inverse, n'y figuraient pas des acceptations totales déguisées. Les magistrats reconnaissant la validité formelle de la demande en concluent à la légitimité du prix de loyer demandé pour le renouvellement du bail; ce montant serait toutefois légèrement diminué par le juge pour des raisons conjoncturelles que l'analyse des jugements permettraient d'identifier.

2.2.1. Des acceptations partielles qui accèdent presque intégralement à la demande d'augmentation.

Nous avons analysé les jugements qui se situent à l'extrémité opposée du spectre des acceptations partielles; nous les avons définis à partir du taux de la réduction appliquée par les juges à la hausse sollicitée par les bailleurs (1). Nous avons retenu dans ce groupe les solutions qui diminuent de 10% au plus la demande du bailleur. Nous obtenons un nombre de jugements légèrement supérieur à celui observé dans la configuration précédente (cf. les 21 "simili rejets"): 25 dossiers sur 96, soit un peu plus du quart des acceptations partielles.

Ce résultat est pour une part imputable à la présence dans ce groupe de 16 décisions rendues dans le cadre de demandes émanant d'un même bailleur institutionnel gérant un vaste ensemble immobilier. Cela a certes pour effet de gonfler l'effectif de ce sous ensemble de dossiers; mais cette donnée est par ailleurs significative de la proximité existant entre ces décisions et celles qui ont fait l'objet d'une acceptation totale de la demande. En effet ce groupe immobilier est le même que l'un des deux ensembles dont nous avons étudié les caractéristiques dans le paragraphe consacré aux acceptations totales (cf. 2.1.3.).

Le critère retenu pour isoler ce sous groupe de décisions partielles est de ce fait parfaitement opérant: les motifs du magistrat chargé de la totalité des demandes relatives à cette société immobilière sont strictement identiques d'une solution à l'autre (2); les péréquations appliquées en raison de l'étage de chaque appartement sont seules responsables de la distribution des jugements dans des catégories différentes. Pour cette raison, nous assimilons ce groupe de seize dossiers à la catégorie précédente des jugements qui fondent leur motivations sur une rationalité strictement juridique parce qu'elles maintiennent l'évaluation économique dans le cadre délimité par le dispositif

1) Ce taux est calculé en rapportant la différence entre les montants de loyer figurant dans l'assignation et le jugement au montant du loyer de l'assignation.

2) Le juge constate sur les références que "le demandeur a satisfait dans ses nouvelles écritures aux prescriptions du décret du 16 février 1989 et présenté des références de loyers anciennes et nouvelles" et sur le prix proposé "qu'il correspond au prix au m² actuellement pratiqué dans le quartier pour des logements de même type et dont le demandeur fournit les références".

légal: le montant du loyer se déduit des prix cités en référence par le demandeur en respectant les conditions de comparabilité exigées.

Les 9 instances restantes présentent des propriétés externes communes avec les décisions prononçant l'acceptation totale: un traitement rapide des procédures et la relative modicité de l'augmentation demandée en majorité par des bailleurs institutionnels. Ces trois traits caractérisent, on l'a vu, les demandes intégralement acceptées par les magistrats. Or ces affaires sont jugées en cinq mois (cf. 3,5 mois pour les acceptations totales qui sont traitées les plus rapidement, contre près de onze mois en moyenne des acceptations partielles); seulement quatre jugements sont rendus à l'encontre de bailleurs personnes privées, et la moyenne des augmentations sollicitées s'y élève à 41%, alors qu'elle est deux fois plus élevée sur l'ensemble des décisions d'acceptation partielle (88%).

Mais l'analogie entre les deux séries de décisions s'arrête à ces données situationnelles; en effet les **magistrats n'effectuent pas** dans les neuf dossiers qui nous intéressent **un contrôle du bien fondé de la demande aussi rigoureux que dans le cas des acceptations totales**. Cela se manifeste de deux façons: soit le magistrat ne se prononce pas sur la qualité des références fournies par le bailleur (deux dossiers (1)); soit le magistrat ne tire pas la conséquence de l'appréciation qu'il effectue sur les documents fournis par les bailleurs pour justifier du bien fondé de leur prétention (sept dossiers).

Cette démarche, qui est la plus fréquente, est caractéristique d'**un processus décisionnel ambivalent dans lequel des considérations économiques dominent les évaluations effectuées par les juges**. Quel que soit le résultat du contrôle sur les références, les magistrats opèrent une **réduction du montant demandé en se fondant sur une estimation de la valeur locative de l'appartement**:

1) un bailleur social, qui proposait une augmentation inférieure à 10%, voit sa demande amputée pour "tenir compte des avantages offerts par les dispositions du décret N° 80-732 du 18 septembre 1980" (concernant la récupération des frais de main d'oeuvre relatifs à l'entretien des immeubles).

- les références sont estimées conformes aux prescriptions légales dans deux dossiers. Les juges réduisent cependant le prix proposé en se fondant sur l'ancienneté d'occupation du locataire ou sur l'offre effectuée par le bailleur devant la commission de conciliation, mais abandonnée dans l'assignation (1).

- à l'inverse les références sont jugées insuffisantes dans cinq dossiers. Mais les magistrats n'en concluent pas pour autant au débouté de la demande: dans trois décisions, les motifs sont des plus réduits, mais tout en critiquant la qualité des références présentées, le tribunal "estime pouvoir fixer à ..." le montant du loyer à renouveler; dans une instance où a été mise en oeuvre la procédure prévue à l'article 25-III de la loi du 6 juillet 1989, la sous évaluation mise en avant par le bailleur n'est pas reconnue et la qualité des références est jugée insatisfaisante, toutefois l'existence d'un parking suffit à justifier les deux tiers de l'augmentation demandée par le bailleur; enfin contrairement au cas précédent le juge retient la notion de sous évaluation manifeste pour autoriser la réévaluation d'un loyer alors que le bailleur n'a justifié que de locations récentes dans ses écritures.

- Un dernier indice de l'interférence d'une rationalité de type économique dans l'appréciation du fondement juridique des demandes apparaît dans les instances où a été mise en oeuvre la procédure prévue à l'article 25-III de la loi du 6 juillet 1989. Dans ce contexte les juges se fondent systématiquement sur la notion de "sous évaluation manifeste" pour entériner la demande d'augmentation même quand celle-ci n'est pas formellement prouvée par le bailleur.

A l'inverse de ce qui se passe dans les acceptations totales, les dépens ne sont pas tous mis à la charge du bailleur puisqu'ils sont partagés dans trois jugements, et mis à la charge du locataire dans une décision, celle où le magistrat reprend la contre proposition émise par le bailleur en audience de la commission.

Remarquons pour finir que ces solutions qui satisfont presque l'intégralité de la demande du bailleur conduisent à un taux d'augmentation allouée (34%) supérieur à celui des solutions équivalant dans leur motifs à un rejet de la demande du bailleur (23%),

1) Nous n'avons relevé qu'un autre cas similaire dans tous les jugements, alors que des contre propositions avaient été formulées par les bailleurs en commission dans 24 dossiers.

mais que la différence constatée entre ces deux moyennes n'est pas aussi forte que l'on pouvait supposer; ceci corrobore deux de nos remarques:

. que les demandes réclamées par les bailleurs dans le sous groupe des acceptations presque totales ne figurent pas parmi les augmentations les plus conséquentes.

. que les offres effectuées par les locataires dans le groupe des simili rejets constituent des avancées non négligeables accomplies sur des propositions nettement plus élevées.

Les décisions d'acceptation partielle dans lesquelles les magistrats réduisent dans une proportion infime (1) la demande du bailleur ont un certain nombre de traits communs avec les décisions d'acceptation totale. Mais si nous avons pu rapprocher cette dernière catégorie de solutions du contentieux de l'exécution, une telle conclusion n'est pas permise ici. En effet les juges pondèrent la demande en fixation de loyer par une évaluation à la fois juridique et économique de son bien fondé.

Il nous reste maintenant à caractériser toutes les décisions d'acceptation partielle qui n'appartiennent à aucun des deux sous groupes que nous avons déjà étudiés.

2.2.2. Les "véritables" acceptations partielles.

Nous considérons ces décisions comme "véritables" uniquement parce qu'elles présentent des solutions intermédiaires, qui ne consistent pas à se rapprocher ni de la proposition émise par le défendeur ni dans une moindre mesure de celle du

1) Nous nous permettons ce qualificatif en nous fondant sur le fait que les quelques bailleurs qui proposent une augmentation inférieure ou égale à 10% usent d'adjectifs similaires pour justifier leur demande.

demandeur. Elles concernent plus de la moitié des décisions d'acceptation partielle: 50 sur 96.

Bien que nous les ayons définies par un critère négatif (1), elles se distinguent par deux propriétés qui dessinent un profil commun à toutes ces affaires: **les solutions adoptées par les juges aboutissent à un taux d'augmentation supérieur au taux moyen des acceptations partielles, et sont prises à l'issue de procédures longues du fait de mesures d'instruction fréquentes.**

* *Les loyers fixés* par les magistrats dans ces décisions entraînent une augmentation moyenne de 48% du loyer avant renouvellement contre 43% sur l'ensemble des décisions d'acceptation partielle. Comme il est d'usage dans nos données, cette moyenne recouvre une distribution très dispersée, où la présence de quelques hausses particulièrement élevées suffit à tirer vers le haut l'ensemble des valeurs: le taux d'augmentation fixée judiciairement varie entre 8% et 202% et la médiane, à 35%, est de 13 points inférieure à la moyenne.

L'augmentation des hausses allouées par les magistrats est le reflet d'une augmentation des hausses demandées dans les assignations. En effet les bailleurs sollicitent en moyenne une augmentation de loyer s'élevant à 108% alors que cette même moyenne est de 85% pour l'ensemble des acceptations partielles (2).

Ce parallélisme entre les taux d'augmentation prononcés et demandés montre que l'action des juges se situe prioritairement dans l'acte de validation du bien fondé de la demande. Une fois qu'ils ont reconnu la recevabilité de la demande d'augmentation, les magistrats ne peuvent fixer un montant de loyer qu'à l'intérieur des limites définies par les conclusions des parties. Or nous avons à plusieurs reprises souligné que les textes législatifs en matière de renouvellement des

1) Elles sont le résultat de l'exclusion des deux précédents sous groupes.

2) De nouveau ce taux regroupe des valeurs très différentes puisque la médiane n'est plus qu'à 74% (cf. médiane à 55% sur l'ensemble des acceptations partielles); le taux minimum est de 25% et le taux maximum de 329%.

baux réduisent l'examen au fond des prétentions du bailleur à un contrôle de la validité formelle des preuves qui sous-tendent son action; à partir du moment où ils ont vérifié la régularité des éléments justificatifs, les magistrats n'ont d'autres latitudes que de tirer les conséquences de ce constat et de fixer un montant de loyer en fonction de celui que postule le demandeur.

Si les montants alloués sont dépendants des montants sollicités, il redevient pertinent, même dans le cadre d'une analyse du processus décisionnel, de s'interroger sur *la qualité des bailleurs demandeurs* à ces jugements. On s'aperçoit alors que les **bailleurs particuliers sont beaucoup plus présents** que dans les autres instances; alors qu'ils sont minoritaires dans le reste des acceptations partielles leur nombre est ici pratiquement égal à celui des institutionnels: 24 bailleurs privés contre 26 demandeurs personnes morales. Ce point explique l'élévation des hausses figurant dans les assignations, puisque nous avons montré précédemment que les augmentations les plus fortes émanent des bailleurs privés.

De plus on remarque au sein de ces bailleurs particuliers une proportion inaccoutumée de propriétaires gérant eux-mêmes leur bien (10 sur 24 personnes privées). Ces derniers ne représentent guère plus du tiers des bailleurs particuliers présents dans les jugements d'acceptation partielle.

Cette double particularité (demandes d'augmentations plus élevées et représentation plus importante des bailleurs privés) est sans doute à l'origine du deuxième trait qui caractérise ces instances.

* *Le traitement de ces dossiers est lent*: la procédure dure en moyenne plus d'un an (417 jours), soit quatre fois plus longtemps que pour les autres décisions d'acceptation partielle. Cette durée est toutefois variable selon les instances puisqu'elle peut atteindre 1019 jours ou à l'inverse ne pas excéder 54 jours.

L'allongement des procédures s'explique par **la fréquence des mesures d'instruction** ordonnées dans le cadre de ces affaires: 24, soit un dossier sur

deux. Le recours à l'expert est une caractéristique propre à ce groupe de décisions qui concentrent ainsi presque toutes les mesures d'expertise précédant un jugement sur le fond (1).

Mais ce phénomène va en diminuant d'une année à l'autre: plus de la moitié de ces experts (14) ont été nommés sur les assignations introduites en 1988. Or c'est sur l'année 1988 que l'on relève les plus forts taux d'augmentation demandés. Comme par ailleurs à cette date les données recueillies par l'OLAP commencent tout juste à être disponibles, les magistrats manquent d'éléments pour évaluer les termes d'une augmentation à laquelle les défendeurs s'opposent d'autant plus qu'elle est plus élevée.

Il semble donc qu'un profil relativement homogène se dégage de ce dernier sous-groupe d'acceptations partielles: face à des bailleurs privés en plus grand nombre et ayant des prétentions plus importantes, les magistrats font davantage appel à des techniciens pour disposer des informations leur permettant d'apprécier le bien fondé des demandes et fixer un montant de loyer. Nous allons dans le paragraphe suivant nous interroger sur la place prise par l'expertise dans ces procédures.

* *Les expertises* sont dans la plupart des cas (2) ordonnées en raison de l'insuffisance des éléments d'information présentés au soutien de la demande (3). Mais remarquons que les magistrats n'ont pas une position unanime sur ce point.

1) On dénombre en effet un total de 34 décisions avant dire droit: les six autres expertises sont intervenues pour moitié dans les jugements de rejet et pour moitié dans les décisions qui prononcent une recatégorisation du bail sous le régime de la loi du 1er septembre 1948.

2) Dans deux procédures intentées dans le cadre de l'article 31 la mission confiée à l'expert ne porte pas sur la question des références, mais sur la fixation de la somme dont le locataire demande le remboursement en raison des travaux qu'il a effectués dans l'appartement, ou sur la réelle conformité du logement aux conditions d'habitabilité fixées par le décret du 6 mars 1987. Nous n'évoquons pas ici les affaires où les locataires demandent reconventionnellement que soient appliquées au bail les dispositions de la loi du 1er septembre 1948.

3) Le motif récurrent des jugements avant dire droit est ainsi libellé: "Le tribunal ne disposant pas en l'état de références quant aux loyers constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour des logements comparables, il convient de recourir à une mesure d'expertise".

Si la majorité d'entre eux font ainsi appel à un technicien pour pallier la défaillance du bailleur dans l'administration de la preuve du bien fondé de sa demande (1), certains juges ne se résolvent à cette intervention d'un tiers dans le débat que dans la mesure où elle leur permet de faire l'économie de certaines mesures d'enquête, sur la surface de l'appartement ou sur son standing. Ces constatations pourraient être effectuées directement par le juge, l'article 263 du NCPC disposant que l'expertise doit demeurer une mesure subsidiaire; c'est pourquoi certains magistrats justifient la délégation de ces opérations par le désaccord persistant des parties ou par l'affirmation réitérée du défaut d'accord des parties devant la commission de conciliation. Un magistrat se refuse d'ailleurs à effectuer **un tel transfert de la fonction juridictionnelle** et enjoint au demandeur de communiquer au tribunal les pièces justificatives manquantes; et nous rappelons que d'autres magistrats prononcent des rejets de la demande au vu de l'absence ou de l'insuffisance des références. C'est ainsi qu'un même bailleur, propriétaires de deux appartements dans le même immeuble, verra sa demande de fixation judiciaire du loyer partiellement acceptée dans un cas et rejetée dans l'autre pour la simple raison que les dossiers, rigoureusement analogues dans leurs conclusions, ont été confiés à deux magistrats différents.

Le contenu de la mission confiée à l'expert reflète les conceptions divergentes que les magistrats se font de l'aide "technique" qu'ils sollicitent. Certains ne recherchent qu'à compléter l'information déficiente, ou contestée, fournie par le bailleur et définissent parfois de façon très précise la notion de comparabilité des références qu'ils veulent voir appliquée par l'expert (2). D'autres juges

1) cf. l'attendu figurant souvent dans les jugements définitifs: "Que le Tribunal trouve dans le rapport d'expertise les références nécessaires pour apprécier le bien fondé de la demande".

2) que ce soit sur la notion de voisinage: "à savoir dans une proximité suffisante. Cette notion est plus étroite que l'arrondissement parisien et même le quartier, sauf à justifier d'un homogénéité architecturale et sociologique du quartier ou du fait que les immeubles sont sur une ligne de changement de circonscription.", sur celle de caractérisation du logement: "la qualité technique de la construction (matériaux, isolation, état d'entretien, éléments d'équipements et de décoration, etc...), les caractéristiques propres du logement (confort, environnement, exposition, étage, entretien etc...), son statut juridique.", ou sur celle de la date d'occupation dont les critères étaient flottants avant les précisions apportées par le décret du 15 février 1989: "Les éléments de référence doivent refléter les caractères d'occupation du parc immobilier locatif, en retenant une proportion normale de logements récemment loués et de logements occupés depuis plusieurs années, étant observé que selon les données nationales, les logements mis en location depuis trois ans représentent moins de 20% du parc locatif non HLM et non soumis à la loi du 1er septembre 1948".

demandent en outre au technicien de "fournir au tribunal tous éléments utiles pour fixer le prix du nouveau loyer et de donner son avis sur le montant de ce nouveau loyer"; l'expert n'est donc plus chargé d'une stricte mission d'enquête, dont la délégation à un tiers est déjà discutable, mais d'une véritable participation au processus décisionnel, la fixation judiciaire du loyer qui selon la loi est réservée au magistrat.

Mais quoiqu'il en soit des limites apportées à la définition de leur mission, tous les experts concluent leur rapport par la proposition chiffrée d'un montant de loyer conseillé. Nous ne nous étendrons pas ici sur la teneur des rapports d'expertise; nous signalons simplement que de rares experts présentent un compte rendu précis de leur constatations sur l'état du logement et les références disponibles, et accomplissent une étude statistique fouillée des informations qu'ils ont réunies. La plupart en revanche se contentent de travailler sur un échantillon restreint de références qu'ils recueillent le plus souvent auprès de l'OLAP sans rechercher les éléments justificatifs adaptés aux spécificités du local litigieux; peut-être faut-il voir dans la faible valeur informative des rapports d'expertise une cause supplémentaire de la désaffection progressive des magistrats à l'égard des mesures d'instruction confiées aux dits experts (1). Et cela d'autant plus que de telles mesures accroissent notablement la durée des procédures; les experts déposent leur rapport dix mois en moyenne après la date à laquelle ils ont été saisis, les missions les plus rapides ne descendant pas en dessous de trois mois, les plus longues pouvant s'étaler sur près de deux ans.

Ayant focalisé l'objectif de leur mission sur l'établissement d'un prix de loyer, les experts proposent soit un montant soit une fourchette de prix qui aboutissent toujours à une augmentation de loyer, augmentation le plus souvent substantielle (2). En effet les loyers conseillés par les experts aboutissent à un taux moyen d'augmentation du

1) Nous illustrerons l'indigence des enquêtes remises par les experts avec l'exemple de ce rapport de carence dans lequel l'expert, chargé par voie de consultation "de fournir aux tribunal tous éléments quant à la valeur locative ...etc", indique que la locataire ne s'est rendue à aucune des deux convocations qu'il lui avait adressées, et conclut son rapport dans lequel ne figure aucune étude sur les loyers pratiqués, par une conjecture sur la position du locataire face au litige (les appréciations moralisatrices sur le comportement des parties sont assez fréquentes dans les rapports des techniciens): "L'attitude de la locataire permet de penser qu'elle n'a pas de motifs sérieux à faire valoir à l'encontre de la demande en fixation de loyer qui est introduite à son encontre par le propriétaire. En tout cas elle ne nous a pas permis d'accomplir la mission qui nous a été donnée par le tribunal".

2) Aucune des propositions présentées par les experts ne descend au dessous du seuil de 10% d'augmentation du loyer avant renouvellement, prévu par la loi de janvier 1989.

bail soumis à renouvellement de 52% (la médiane est à 35%). Ces sommes représentent par rapport au taux d'augmentation sollicitée par les demandeurs dans leur assignation une réduction de 27% (la médiane est à 20%). **La confrontation de ces deux taux montrent que les montants de loyer indiqués par les experts tendent à se rapprocher des prix proposés par les bailleurs;** cette donnée constitue pour certains magistrats la preuve que la demande du bailleur est bien fondée (1).

Or les magistrats, après avoir noté que l'expert "a régulièrement poursuivi sa mission" et approuvé tant le choix des références que le mode de calcul effectué, **entérinent purement et simplement les conclusions contenues dans le rapport.** Les seuls correctifs apportés parfois concernent l'évaluation des décotes ou des majorations calculées pour tenir compte des particularités de la situation locative. C'est ainsi que sur les 20 expertises énonçant un montant de loyer (2), les juges adoptent pour 11 d'entr'elles (soit plus de la moitié) le montant de loyer fixé par l'expert (3); ils le réduisent dans six dossiers (4) et l'augmentent dans les trois autres (5).

L'intervention des experts dans la procédure a pour effet d'accroître le montant de loyer qui sera fixé par les magistrats. C'est du moins la tendance qui ressort de la comparaison des loyers fixés judiciairement avec ou sans mesure d'instruction dans le cadre de la procédure de l'article 21 (6), comme le résume le tableau N°46

1) A un locataire qui après le rapport de l'expert conclut à l'absence de fondement de la proposition du bailleur, un juge répond: "Le fait que l'expert n'ait pas retenu les références produites par la demanderesse n'établit pas le caractère injustifié de la demande dès lors que les conclusions de l'expert aboutissent elles aussi à une forte hausse de loyer".

2) les quatre autres rapports ne se prononcent pas sur le prix.

3) Il en résulte une hausse moyenne de 36% alors que le bailleur sollicitait une augmentation de 63%;

4) prononçant ainsi à une moyenne d'augmentation de 31%, quand l'expert suggérait en moyenne 49% de hausse et que le bailleur en réclamait 105%.

5) ce qui aboutit à une augmentation moyenne de 92% du loyer de ces baux, contre 86% prôné par l'expert et 137% par le bailleur.

6) Nous n'avons pas pris en compte les procédures menées sur l'article 31 car une seule d'entre elle a fait l'objet d'une mesure d'expertise relative à la fixation judiciaire du loyer.

Tableau N°46

Comparaison des taux d'augmentation fixée judiciairement dans les procédures article 21 ayant ou non fait l'objet d'une mesure d'expertise.

	AVEC expertise	SANS expertise
Taux moyen d'augmentation sollicité par bailleur	88%	108%
fixé par le juge	59%	55%
Taux moyen de réduction de l'assignation au jugement	21%	24%

Ce tableau montre que les loyers fixés par les juges après l'intervention d'un expert conduisent à des augmentations de loyer plus importantes qu'en l'absence d'expertise (cf. ligne 2 du tableau). On pourrait croire que cette différence résulte en partie du fait que les pourcentages de hausse demandés par les bailleurs s'avèrent plus importants quand aucune expertise n'est ordonnée (cf. ligne 1). Mais le calcul de la réduction, résultant de la décision des juges, sur le taux d'augmentation envisagé par le bailleur (cf. ligne 3) montre que cette diminution est plus importante quand les magistrats évaluent seuls le montant du loyer: la différence entre les deux taux peut paraître modérée; mais il faut bien voir que la minoration la plus forte s'exerce sur les taux d'augmentation les plus importants ce qui accentue considérablement l'écart creusé entre les montants de loyer figurant dans l'une ou l'autre colonne.

L'effet le plus sensible du recours à l'expert est donc globalement celui d'une augmentation: de la durée et du coût des procédures d'une part, du montant des loyers fixés par les magistrats d'autre part (1). Et son intervention dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer est de plus en plus délaissée par les magistrats.

1) nous en donnons une ultime illustration en proposant de comparer deux instances introduites avec le même objet de demande (le loyer réclamé dans le premier dossier s'élève à 15.200 F., à 15.000 F. dans le deuxième) par

*** Les décisions d'acceptation partielle rendues sans expertise aboutissent**, comme l'indique le tableau N°28, **à un montant de loyer qui se situe à mi-chemin de la demande du bailleur**. Les augmentations qui en résultent pour le locataire s'élèvent en moyenne à 51%: la moyenne des loyers avant renouvellement est de 3849 francs, celle des loyers renouvelés de 5989 francs, pour une moyenne de loyers demandés dans l'assignation de 8122 francs. Mais cette distribution n'est régulière qu'en deça du seuil de 50% de hausse et chute rapidement au delà (1).

Les motifs présentés par les juges pour justifier de l'évaluation du montant qu'ils arrêtent sont souvent succincts. Le loyer actuel et les fourchettes de prix avancées par les parties sont les éléments du calcul systématiquement mentionnés avant l'énoncé du résultat: "qu'au vu de ces éléments il convient de fixer le nouveau loyer à ..."; suit un montant très souvent fourmulé en francs par mètre carré sans que soit davantage explicité son mode de calcul (2). Des considérations sur les caractéristiques du logement, la durée et les modalités d'occupation par le locataire étaient parfois les pondérations effectuées par les magistrats à partir des moyennes de prix constatées (3).

Le contrôle de l'existence et de la qualité des références présentées par le bailleur fait l'objet d'un ou plusieurs attendus selon les cas. En

un même bailleur institutionnel pour deux appartements d'un même immeuble: l'une sera résolue en 319 jours par une augmentation de 11% au lieu des 116% sollicités (le magistrat se rangeant à la contre proposition du locataire devant l'absence d'éléments justifiant de l'état de l'immeuble - qui paraît mal entretenu- et du manque de sérieux des références versées par la SCI bailleuse). La deuxième confiée à un autre juge fait l'objet d'une expertise (en raison de l'insuffisance des références !), se déroule sur 506 jours et se clôt par une augmentation de 83% au lieu des 204% demandés: ce dernier locataire payait avant le renouvellement du bail un loyer inférieur de plus de 42% à celui de son voisin (les deux appartements ont une surface identique); à l'issue de la procédure le rattrapage a bien été opéré puisqu'il verse un loyer supérieur de 16%.

1) la moitié des litiges (15 dossiers) se résolvent par une hausse qui n'excèdent pas 40%; 9 décisions sont comprises entre 50 et 100%, et 2 excèdent les 150% d'augmentation.

2) dont on imagine mal d'ailleurs comment il pourrait être plus détaillé.

3) L'état du logement est toujours apprécié à la date du renouvellement du bail; c'est pourquoi les promesses de travaux émises par les bailleurs ne sont jamais prises en considération pour déterminer le montant du bail à renouveler.

effet l'attitude des juges est très diversiforme tant dans l'étendue de la vérification que dans l'expression des conclusions qui en sont tirées (1). On peut schématiser en trois types les différents modes par lesquels les juges examinent la qualité des preuves apportées:

. le plus rudimentaire consiste à affirmer que des références étaient annexées à la notification, ou ont été versées au dossier judiciaire. Ces attendus sont plus fréquents sur les demandes de 1988, car ils sont antérieurs aux précisions réglementaires de février 1989 sur les critères à retenir pour analyser la valeur comparative des éléments de référence (2).

. dans le deuxième type une évaluation est portée sur la validité des justificatifs fournis par le bailleur, qui prend en compte un ou deux critères mais est rarement exhaustive. De toute façon il ne s'ensuit aucune conclusion sur le caractère bien, ou mal, fondé de la demande mais une estimation directe de la valeur locative du logement (3); nous retrouvons la démarche décrite pour les décisions d'acceptation presque totale: un télescopage entre les deux opérations, juridique et économique, du processus d'évaluation de la demande.

. l'argumentation la plus fréquente conduit les magistrats qui dénoncent l'insuffisance des références présentées par le bailleur à examiner celles qui sont produites par le locataire (4). Et c'est au vu de cette confrontation qu'est fixé le montant

1) Nous l'avons déjà constaté quand nous avons exposé la démarche des magistrats qui prononcent un jugement de rejet.

2) cf. après avoir noté la régularité de la procédure (notification comportant l'indication de 3 références d'appartements dans le même immeuble et remplissant les conditions imposées par le décret du 15 septembre 1988, et saisie régulière de la commission de conciliation et du tribunal) le juge ajoute: "Eu égard aux références produites par les parties et notamment les trois portant sur des appartements de surface comparable dans le même immeuble il apparaît que compte tenu de l'état de l'immeuble et de la qualité de son environnement le loyer actuel représentant 42 francs du m² est manifestement sous évalué" et conclut immédiatement après: "Pour tenir compte des références fournies mais aussi de la localisation de l'appartement au rez-de-chaussée le loyer du bail renouvelé doit être fixé à 60 francs le m² mensuel soit 11.000 Frs".

3) cf. la succession d'attendus suivante: un paragraphe consacré au rappel des normes fixées par le décret du 15 février 1989, suivi de: "Le bailleur verse aux débats des références de baux anciens de 2,3,4 et 5 ans faisant apparaître un prix au m² allant de 52 à 79 francs et en moyenne de 65 francs le m²;" paragraphe lui même suivi de: "Compte-tenu de la situation de l'immeuble de l'ancienneté de l'occupation, du prix moyen au m² des locations dans le voisinage, il y a lieu de fixer à 2.600 francs le loyer mensuel de Mme X;" précisons pour la curiosité du lecteur que le montant fixé correspond à un prix de 60 francs le m².

4) cf. "Attendu que le bailleur produit aux débats une liste de références provenant de l'OLAP qui, à elles seules, ne sont pas suffisamment représentatives au sens de l'article 21 de la loi du 23 décembre 1986 dès lors qu'elles ne

du nouveau loyer. Assez souvent opéré ce renversement (1) de la charge de la preuve du bien fondé de la demande, rejeté sur la personne du défendeur est quelque peu paradoxal au regard des principes du droit processuel.

Les dispositions légales laissent aux magistrats une large marge d'appréciation quant à la valeur probante des références. Il pourrait en résulter une grande disparité dans la détermination des montants de loyer. Les données de notre enquête ne permettent pas de conclure à l'existence d'un tel effet; elles nous inciterait plutôt à mettre en doute la pertinence d'une relation de causalité entre le contrôle des références et la fixation d'un montant de loyer, en ce qui concerne tout au moins les décisions d'acceptation partielle:

* L'analyse des montants d'augmentation décidés par les juges a montré en effet que si les pourcentages de hausse peuvent montrer des écarts importants, une large moitié d'entre eux sont concentrés dans une fourchette inférieure ou égale à 50%, et que les hausses les plus fortes s'appliquaient à des logements bien particuliers (2). **Une**

concernent que des baux récents portant sur des locaux ne dépassant pas, pour la plupart, 200m²; Attendu que la locataire produit également une liste de références plus variées desquelles il résulte un prix variant entre 32 et 86 F le m²; Attendu qu'il paraît juste au vu de toutes ces références, des caractéristiques de l'immeuble et de la superficie de l'appartement de fixer le prix du loyer à 54 F le m², soit à la somme mensuelle de 16.200 F".

Certains juges étayaient cette arithmétique par le rappel des objectifs de la loi. Ainsi à un bailleur qui justifie l'emploi de références récentes dans la notification par le fait que seule était applicable l'ancienne rédaction de l'article 21, il est répondu: "Prétendre appliquer au locataire déjà dans les lieux exactement le même loyer qu'au locataire entrant est contraire à l'esprit de la loi". Dans le sens inverse il est précisé à un locataire que "l'article 21 de la loi susvisée est destiné à remédier aux disparités constatées sur le marché locatif, en permettant aux bailleurs dont le loyer est manifestement sous-évalué, de rattraper le cours habituel".

4) Elles sont prises, répétons le, avant toute intervention d'expert. Mais dans deux dossiers le juge renvoie à l'avis rendu en ce sens par la commission de conciliation; la référence à un tiers pour renforcer la décision n'est donc pas totalement exclue.

1) Ce terme peut paraître excessif. Pourtant il apparaît clairement à la lecture des jugements qu'une contestation argumentée des défendeurs sur la qualité des références présentées par le bailleur est toujours prise en compte; tout comme l'est l'absence d'une défense active, cf. "Au vu de ces éléments non contestés par le locataire ni devant la commission de conciliation ni devant le tribunal et qui reflètent les loyers constatés dans le voisinage..., le nouveau loyer peut être fixé à...". Notons que deux locataires ne comparaissent pas dans ce groupe de dossiers.

même logique à dominante économique préside donc à l'évaluation des loyers confiée aux magistrats; elle consiste, selon les termes mêmes de la loi, à autoriser une revalorisation des montants pratiqués, et à en contrôler le quantum. Dans les décisions d'acceptation partielle, l'appréciation portée sur les éléments censés soutenir cette réévaluation n'a d'incidence que sur la deuxième phase de l'opération, comme l'indique **le fait que la courbe des hausses fixées judiciairement soit parallèle à celle des hausses requises par les bailleurs**. Nous avons déjà mesuré les effets devant la commission de conciliation des propositions initiales qui impulsent toute la procédure: l'unilatéralité et la systématité qui caractérisent les actes de demande continuent à produire les mêmes effets à la phase juridictionnel du traitement du litige.

* D'autre part les conditions de recueil de nos données ne nous ont pas permis de réunir en nombre suffisant *les éléments d'une étude comparative des décisions d'acceptation partielle rendues dans le ressort d'un même tribunal par des magistrats différents* (1). L'exemple cité en note montre toutefois que la liberté d'appréciation des juges s'exerce moins sur le montant du loyer que sur d'autres éléments du dispositif; nous allons donner d'autres illustrations de ces points de divergence qui pourraient précisément être contrôlés par la Cour de Cassation.

2) Les locataires occupent depuis près de vingt ans des appartements situés dans les quartiers les plus prestigieux de Paris, le 7^{ème} et le 16^{ème} arrondissements.

1) Le suivi des dossiers depuis la commission de conciliation, nous a amenée à retenir un nombre trop restreint de dossiers dans chacun des vingt tribunaux d'instance de Paris. Nous avons eu une fois l'occasion de confronter les jugements rendus par deux magistrats sur des assignations déposées à deux mois d'intervalle par le même bailleur pour des logements situés dans le même immeuble: les deux magistrats relèvent le défaut de représentativité des références fournies par le bailleur (sur la date et la superficie) et diminuent dans des proportions équivalentes (loyers fixés à 16.200 F. et 16.500 F.) le montant sollicité par le bailleur (20.000 F.). L'augmentation qui en résulte pour les locataires est toutefois bien différente dans les deux instances (95% et 183%), vu les loyers pratiqués avant le renouvellement du bail (respectivement 8.288 F. et 5.824 F.); l'augmentation la plus forte est assortie d'une motivation supplémentaire relative à la sous évaluation manifeste du loyer: "Attendu toutefois que le tribunal dispose d'éléments suffisants pour dire que le loyer actuel est manifestement sous évalué". En revanche ces deux décisions diffèrent sur deux points: la durée du bail renouvelé est portée à six ans dans la deuxième instance, le magistrat décidant sans que cette mesure n'ait été soulevée par aucune des parties "que le bail ne peut intervenir pour une durée inférieure à six ans en application de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, la bailleresse étant une personne morale". Par ailleurs ce magistrat partage les dépens par moitié entre chacune des parties alors que l'autre juge estime que "vu la proposition faite par la locataire devant la commission de conciliation, il est juste de laisser les dépens à la charge de la demanderesse".

L'applicabilité de certains articles de la loi du 6 juillet 1989 suscite des interprétations divergentes selon les magistrats, en dépit des dispositions contenues dans le deuxième alinéa de l'article 25 de cette loi (1):

. sur la notion de *sous-évaluation manifeste* posée dans l'article 17-c comme condition préalable à la réévaluation des loyers des contrats soumis à renouvellement. Quand l'une ou l'autre des parties font usage de cette notion après la publication de la loi, la plupart des magistrats admettent la légalité de la référence à ce critère (2). Mais d'autres plus rares la refusent (3).

. sur *la durée du bail* qui aux termes du premier alinéa de l'article 10 de la loi de 1989 est de six ans pour les bailleurs institutionnels; mais l'article 25-II de la même loi semble exclure l'application de cet alinéa aux contrats en cours. Les magistrats sont dans nos données rigoureusement partagés sur ce point (4).

Un dernier point relatif à la fixation judiciaire du loyer nous a paru sujet à caution: l'étalement de l'augmentation sur six années dès lors qu'elle dépasse les 10% de hausse. La quasi totalité des jugements rendus après la publication de la loi du 13 janvier 1989 respectent ses dispositions; nous avons cependant relevé trois décisions aux termes des lesquelles l'augmentation excédant les 10% serait effective à l'échéance du bail conclu pour trois ans (5).

1) Il stipule que "Jusqu'à leur terme, les contrats de location en cours à la date de la publication de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des deux derniers alinéas de l'article 10, des articles 15, 17, 18, 19 et 24 s'appliquent à ces contrats dès la publication de la présente loi".

2) cf. l'exemple cité dans la note précédente ainsi que les rejets des demandes du bailleur prononcés au motif que les références fournies n'établissent pas la sous-évaluation du loyer en vigueur.

3) "Attendu que l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989 n'est pas applicable aux baux dont le renouvellement est intervenu antérieurement à la promulgation de la loi...Qu'il appartient à Mme X si celle-ci souhaitait pouvoir bénéficier des dispositions de la loi nouvelle, d'adresser à son bailleur, conformément à l'article 25-III de la loi du 6 juillet 1989, une demande de nouvelle proposition de loyer dans le délai d'un mois à compter de la publication de la loi nouvelle, ce qu'elle n'a pas fait; Que les modalités de fixation du prix du nouveau loyer demeurent donc régies par les dispositions de la loi du 23 décembre 1986 qui n'exigent pas que le loyer soit manifestement sous-évalué pour donner lieu à réévaluation".

4) Trois jugements font application de la loi de 1989 et décident d'un renouvellement pour six ans; trois la refusent, mais le juge retient néanmoins dans un cas la proposition émise par la SCI bailleuse qui a déclaré dans ses conclusions être tenue par la loi de 1989 à renouveler le bail pour six ans.

La production judiciaire paraît homogène sur tous *les autres chefs de demandes*, soulevés au cours de la procédure de fixation du loyer. Ces demandes secondaires sont peu nombreuses:

- la plus fréquente est relative aux *conclusions formées reconventionnellement* par les locataires sur la nature du régime juridique applicable au bail. Le juge sollicite alors le concours d'un technicien dans deux hypothèses: soit pour déterminer si local présente bien les normes de confort et d'habitabilité requises par le décret du 6 mars 1987, soit pour calculer la surface corrigée et le trop perçu de loyers si le bail à renouveler ne présentent pas les conditions autorisant l'application des articles 21 ou 31.

Sur 11 demandes en ce sens émanant des locataires, 5 sont retenues par les juges (1). Ces décisions ne donnent alors pas lieu à la fixation d'un loyer, mais à l'évaluation des sommes que le bailleur doit reverser au locataire en remboursement de trop perçu ou de travaux. Bien que peu nombreuses ces décisions sont une manifestation supplémentaire de la libre interprétation des dispositions légales qu'effectuent les bailleurs particuliers et les administrateurs de biens qui les assistent dans leur gestion (2).

Les décisions déboutant le locataire de sa contestation sur la régularité du bail soumis à renouvellement, se fondent sur la validité de la chaîne des baux précédents, sur "la renonciation tacite mais certaine et non univoque du locataire à se prévaloir des dispositions protectrices de la loi du 1er septembre 1948", ou sur l'absence de preuves relatives à la non conformité du local. Une seule fois, et dans le cadre d'une sortie de loi de 1948, le juge nomme un expert pour l'aider à déterminer si le logement ne satisfait pas comme l'affirme le locataire aux normes de confort.

5) Les hausses prononcées étant de 18% (décision du 24 janvier 1989), 43% (mars 89) et 83% (octobre 89 après expertise).

1) Elles sont prises, répétons le, avant toute intervention d'expert. Mais dans deux dossiers le juge renvoie à l'avis rendu en ce sens par la commission de conciliation; la référence à un tiers pour renforcer la décision n'est donc pas totalement exclue.

2) Ces derniers sont présents dans quatre procédures sur cinq.

- Viennent ensuite *les demandes en remboursement de travaux* effectués par le locataire. Sur six conclusions en ce sens, cinq seront refusées au motif que le locataire n'apporte pas la preuve du bien fondé des travaux réalisés, ou de la légalité de la participation du bailleur à leur prise en charge (en cas de convention particulière lors de la signature du bail initial notamment); une seule donnera lieu à la poursuite de la procédure avec la nomination d'un expert dans le cadre d'une sortie de la loi de 1948.

- Enfin nous noterons que *les demandes tendant à modifier toute autre clause du bail* que celle relative au montant du loyer sont conformément à la loi rejetées; ainsi des modifications apportées à l'assiette de la location ou au dépôt de garantie.

Pour ce qui est des *dépens*, ils sont dans les trois quarts des jugements d'acceptation partielle "intermédiaires" mis à la charge des bailleurs (1). Cette répartition ne correspond pas aux usages habituels des tribunaux pour les décisions ayant reconnu le bien fondé de la demande; elles font donc toujours l'objet d'une motivation particulière dont le contenu est stéréotypé (2). L'imputation faite au locataire est la plus rare (3) et elle n'est pas spécialement motivée; il en est de même lorsque les frais sont partagés entre les deux parties (4). Les frais d'expertise sont inclus dans les dépens, sauf dans quatre jugements (5). Enfin aucune somme n'est allouée à aucune des parties au titre de l'article 700, ni à celui de dommages et intérêts les magistrats refusant de qualifier d'abusif le fait pour un locataire de s'opposer à une demande de loyer. Mais dans trois décisions, le juge accède à la demande du bailleur tendant à ce que lui soient versés des intérêts sur les arriérés de loyers.

1) 39 décisions sur 50.

2) L'attendu type rappelle que la procédure a été engagée au seul bénéfice du bailleur et qu'aucune faute ne peut être reprochée au locataire.

3) 3 décisions.

4) 8 décisions.

5) deux bailleurs supportent seuls les frais d'expertise alors que les dépens étaient partagés entre les deux parties; la répartition exactement inverse se produit dans les deux autres décisions.

Les "véritables" acceptations partielles constituent des décisions composites à plus d'un titre:

. la fixation du loyer à un montant intermédiaire entre ceux que demandent les parties traduit l'ambivalence de l'appréciation portée par les magistrats sur l'objet du litige.

Quand ils ont constaté le bien fondé de la demande d'augmentation, ils sont parfois conduits à en réduire le quantum en raison de caractéristiques factuelles. Cette position classique pour les juges du fond est peu fréquente dans le contentieux de la fixation judiciaire du loyer.

En effet la recevabilité de la demande, telle qu'elle est définie dans les lois de décembre 1986 et de juillet 1989, est prononcée au vu d'un critère formel: le respect des conditions de comparabilité des références présentées à l'appui de la demande. Or ce formalisme est rarement satisfait dans son intégralité; les juges hésitent toutefois à prononcer de ce fait le rejet d'une demande dont le fondement économique relève d'une évaluation dont les critères sont tout autres. Aussi se contentent-ils (trop?) souvent d'admettre la recevabilité de la demande tout en sanctionnant son irrégularité formelle par une réduction du montant de l'augmentation souhaitée.

. l'appel à un tiers technicien révèle lui aussi l'hésitation des magistrats à accomplir, en l'absence de critères objectivement définis dans les dispositions légales, le calcul de la valeur économique du loyer. D'autre part cette mesure est ambiguë dans la mesure où l'expert a pour mission de réunir les éléments justificatifs d'une demande dont le magistrat a déjà reconnu le bien fondé! Elle a surtout permis aux magistrats de se constituer dans les premiers temps d'application de la loi un fonds de connaissances en la matière; mais sur le plan de l'évaluation du loyer, l'intervention de l'expert se traduit par un alignement des loyers

fixés judiciairement sur les montants demandés dans l'acte introductif d'instance.

Ambiguïté des motifs et hétérogénéité des conclusions qui en sont tirées sur les montants de loyer, telles sont les principales caractéristiques de ce sous ensemble de décisions d'acceptation partielle. L'arbitraire dont ces jugements paraissent empreints résulte de la double activité évaluative que doivent produire les magistrats: interprétation des concepts standards de la seule norme substantielle de référence d'une part, et estimation du prix de loyer applicable d'autre part.

L'hétérogénéité de la production judiciaire en matière de fixation du loyer n'est ainsi que le reflet du contenu des dispositions légales en ce domaine. Et pourtant l'objectif de la loi était de rétablir l'uniformité des statuts locatifs; un double système de régulation a été mis sur pied pour y parvenir prévoyant l'intervention successive de deux institutions étatiques. Mais le contrôle opéré par ces deux instances ne pouvait suffire à enrayer les effets disparates et inflationnistes d'un processus de réévaluation dont l'origine et la conduite sont entre les mains des bailleurs.

CONCLUSION

Les deux institutions chargées de la mise en application des dispositions relatives au renouvellement du bail, la commission de conciliation et le tribunal d'instance, développent leur activité conformément à la logique des règles qui définissent leur compétences respectives et leur attribuent une mission spécifique. **L'absence d'articulation autre que procédurale entre ces deux circuits de régulation fait que les magistrats ignorent les positions adoptées sur le conflit par la commission, qu'ils soient ou non en accord avec son analyse. Mais ce n'est pas l'un des moindres paradoxes de notre étude que de constater que, malgré l'étanchéité existant entre ces deux institutions, les produits de leur activité présentent des analogies certaines: les modes de clôture des conflits qu'elles engendrent ont des caractéristiques à ce point similaires qu'ils semblent procéder d'un fonctionnement relativement proche.**

En effet les différentes issues des dossiers ont une répartition parallèle dans l'une et l'autre phase de règlement:

. la proportion de désistements en cours de procédure est presque équivalente: 39% devant la commission, 36% devant les tribunaux d'instance. Qui plus est lorsque ces désistements correspondent à un accord des parties sur le prix du loyer, les taux d'augmentation concédés par les locataires sont dans les deux cas relativement élevés: 38% à la phase de conciliation, 58% à la phase judiciaire.

. les pourcentages d'irrecevabilité sont également similaires: 10,5% prononcés par la commission, 9% par le tribunal.

. **les acceptations totales de la demande, qui n'ont pas toutefois la même signification devant les deux institutions** puisque les décisions imposées par le juge correspondent en commission à une conciliation sur le taux d'augmentation sollicitée par le bailleur, **représentent dans les deux circuits une issue peu fréquente**: 13% en commission, 7% au tribunal.

D'autre part *les hausses de loyer applicables pour le renouvellement du bail* sont l'enjeu central de négociations dans un conflit dont elles marquent à la fois l'origine et le terme. Or les taux d'augmentation arrêtés à l'issue de l'un et l'autre mode de régulation *sont proportionnellement analogues*: les accords concluant les affaires au stade de la commission s'établissent en moyenne sur une augmentation de 38% pour une hausse initialement demandée de 62%; les jugements d'acceptation partielle prononcent une augmentation de 43% alors que les bailleurs sollicitaient dans leurs assignations une hausse de 88%.

Une telle congruence dans les modes de fin des dossiers confiés à ces deux instances est à rapporter à la teneur de la norme substantielle applicable. Celle-ci prévoit une opération évaluative centrale: la référencement aux loyers du voisinage déterminerait le loyer applicable. Mais l'analyse des dossiers fait douter de la pertinence de ce lien logique d'implication: nous avons constaté que la notion de prix de marché ne peut pas jouer ce rôle de prémisse déterminante; définie dans la loi par des critères relatifs à sa validité formelle dans la procédure judiciaire, elle ne peut pas servir à contrôler les fondements économiques des demandes. Et l'existence d'un observatoire des loyers ne suffit pas à pallier l'absence de critère objectif pour décider du bien fondé des pratiques économiques des contractants sur le marché locatif; la pérennisation depuis trois ans des mesures réglementaires de blocage des prix sur le marché parisien en est une manifestation supplémentaire (1).

1) Signalons à propos de ces décrets de blocage qu'ils ne font pas obstacle à l'action en justice des bailleurs tendant à la revalorisation du loyer, comme en a décidé le tribunal d'instance de Versailles dans une décision du 8 mars 1990: "Attendu dès lors que ce décret du 28 août 1989, pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet

Les motivations des jugements, tout comme la constitution de la matière litigieuse par les parties ou l'argumentation développée dans les avis de partage de la commission, se présentent comme mettant en oeuvre un cheminement déductif qui conduirait au montant de loyer préconisé à partir des éléments justificatifs produits. Mais cette construction, même appuyée sur les constatations d'un expert, ne parvient pas à combler l'indétermination du cadre juridique sur lequel la décision est censée se fonder. Aussi l'appréciation souveraine des juges domine l'ensemble des jugements rendus sur le fond des demandes en fixation judiciaire du loyer. La diversité des productions qui en résulte fait certes partie de "la règle du jeu" dans laquelle évoluent bien souvent les magistrats du fond; elle est cependant la manifestation d'un échec de dispositions législatives dont l'objectif avoué était de parvenir à une harmonisation des statuts locatifs.

La faiblesse du dispositif de régulation se lit également dans la faiblesse de l'articulation entre les deux phases de la procédure. Au lieu d'aboutir à une production différenciée, le caractère discrétionnaire de la norme de référencement qui polarise les débats conduit les deux institutions à reproduire chacune dans leur sphère de compétence une même économie de fonctionnement.

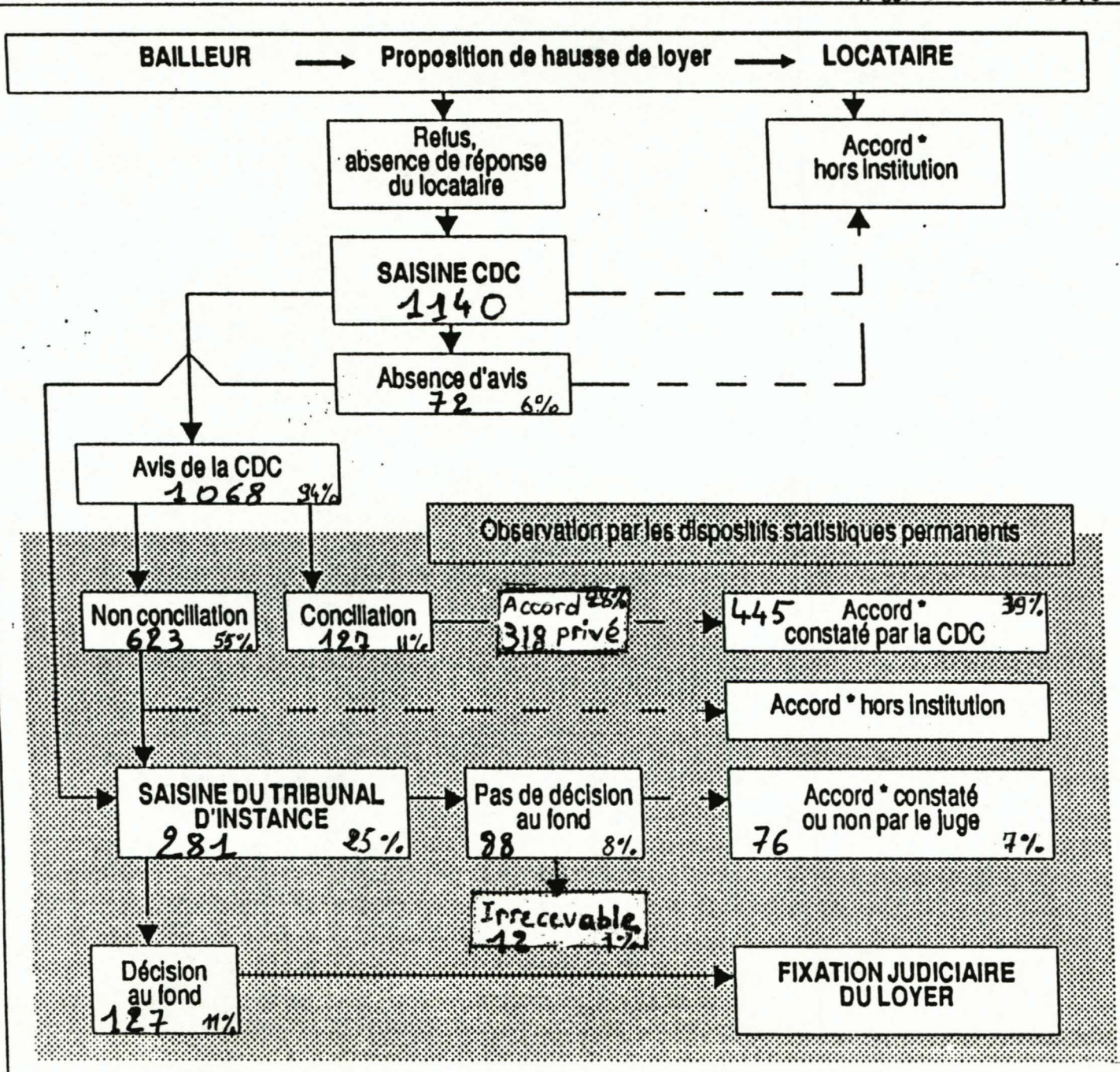
Toutefois l'absence de liaison entre les deux circuits, pourtant définis en termes non pas de concurrence mais de successivité, ne permet pas de conclure à une totale inefficacité du rôle de l'instance administrative. Chargée de faciliter un consensus entre les parties afin de limiter le nombre des saisines judiciaires, elle assure indirectement cette fonction de tri: le nombre de conciliations qu'elle contrôle est très limité du fait de l'adhésion de chacun des collèges de la commission à des critères normatifs opposés. Mais l'inégalité de la position de chacune des parties dans la procédure de renouvellement systématiquement mise en oeuvre par les bailleurs a pour effet de

1989, instaure un blocage temporaire des loyers dans la région parisienne, dont les effets cessent le 29 août 1990; Attendu en conséquence et compte tenu du défaut d'accord des parties, il convient d'ordonner une mesure d'instruction telle que spécifiée au présent dispositif aux fins de déterminer les modalités de fixation du nouveau loyer", jugement cité dans la *Semaine Juridique*, pratique 1991, p.200.

multiplier le nombre de désistements en cours de procédure ou avant la saisine du tribunal. C'est du moins ce qui résulte de nos observations sur le suivi des dossiers du traitement administratif au règlement judiciaire: les situations factuelles soumises aux juridictions ne se caractérisent pas, dans le cas général de l'application de l'article 21 de la loi du 23 décembre 1986, par une exacerbation particulière des conflits; les solutions apportées par les tribunaux en témoignent qui ne renouvellent pas sensiblement le mode de traitement des demandes.

les phases de la procédure

% sur la base de 1140



Sources : - schéma publié dans INFOSTAT - N°23 juin 1991
- données chiffrées de nos enquêtes.

ANNEXE I

COMMISSION DE CONCILIATION

GRILLE de RELEVÉS

N° Dossier

I BAIL

Identité du bailleur :

Régie :

Identité du locataire :

Date de la signature du bail : Durée :

Date d'effet : Date d'expiration :

Renouvellements :

Statut locatif: Loi 1982 Loi 1948 Sortie loi 1948

Adresse logement :

Ensemble immobilier 100 logements

50 100 logements

50 logements

maison individuelle

Date de construction : Travaux de rénovation oui non ni

Type : Superficie : Etage: Ascenseur oui non

Salle de bains Salle d'eau Garage Parking

Gardien Balcon Prix inclus dans le loyer oui non

Loyer fixé dans le bail :

Indexation indice coût de la construction oui non

autre indice:

Loyer au moment de la saisine :

II PROPOSITION NOTIFIEE AU LOCATAIRE

Date notification :

Montant proposé pour le nouveau loyer :

Pourcentage de hausse par rapport au loyer actuel :

Formes de la proposition :

Courriers successifs : Nouvelles propositions:

Dernier état de la proposition :

Références oui non Nombre

Moyens de vérification : Baux fournis Simple liste

1 - Type logement: Superficie: Etage: Proximité géographique oui non

Date du bail : Loyer principal :

2 - Type logement: Superficie: Etage: Proximité géo oui non

Date du bail : Loyer principal :

3 - Type logement: Superficie: Etage: Proximité oui non

Date du bail : Loyer principal :

N° Jugement :

GRILLE DE RELEVÉS

Magistrat :

Cadre juridique: Art 21

Art 31

Date de l'assignation :

Date de l'enregistrement:
au greffe

Huissier significateur :

Signification à Personne

Domicile

Mairie

Parquet

I PARTIES AU PROCES

Demandeur B L

Identité :

Adresse

Régie :

Représentation par avocat :

Défendeur

Identité :

Adresse :

Comparution personnelle

Défaut

Représentation

Avocat

II BAIL

Date : Durée :

Date d'expiration conventionnelle :

d'expiration légale :

Caractéristiques du Logement :

Type : Etage : Superficie :

Ascenseur :

Gardien :

Garage :

Loyer mensuel :

Charges :

III ACTES ANTERIEURS A LA PROCEDURE JUDICIAIRE

Date de la notification au locataire :

Forme :

Loyer proposé :

Date de la saisine de la CDC :

Date de la séance :

Issue de la procédure :

ANNEXE II

PREFECTURE
DE
PARIS

PARIS, le

ANNEXE III

COMMISSION DEPARTEMENTALE
DE CONCILIATION

LETTRE - TYPE

50 Avenue Daumesnil
75012 PARIS
Tél. : 43.46.13.00

AFFAIRE :
LOGEMENT :
REQUERANT : Le Représentant Ju Bailleur

Messieurs,

Par lettre du 30/03/89 la Commission Départementale de Conciliation de Paris a été saisie en application de l'article 21 de la loi 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.

Je vous informe que la Commission précitée ne peut examiner ce litige : la proposition de renouvellement de bail qui a été notifiée, en date du 20/01/89, pour un bail d'une durée de 0 an(s), expirant le 23/06/89 n'étant pas légale au regard des exigences de l'article 21 de la loi du 23 décembre 1986 car, sous réserve de preuve contraire, celle-ci n'a pas été notifiée dans les délais prévus par la loi susvisée.

En effet, l'article 21 alinéa 2 de cette loi dispose que :

..."La notification correspondante doit être effectuée :

b) Pour les autres contrats, six mois au moins avant leur terme...":

Sous réserve de l'interprétation souveraine des Tribunaux judiciaires, la nullité de cette proposition de renouvellement entraîne une reconduction tacite du contrat pour une durée de trois ans conformément à l'article 9 alinéa 3 de la loi du 23 décembre 1986.

Il vous appartient donc, si vous l'estimez utile, de faire valoir vos droits auprès du Tribunal d'Instance de l'arrondissement où se situe le logement.

Une copie de la présente est adressée, pour information, à la partie adverse.

Veillez agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

Par délégation du Président de la
Commission de Conciliation de Paris;
L'Attaché d'Administration Centrale


M.T. YEH

Afin d'être entendu(e)(s) par les membres de la formation de conciliation, vous devez vous présenter en personne à cette réunion muni de toutes pièces nécessaires à l'examen du dossier. A ce titre, les bailleurs devront produire les références habituellement constatées dans le voisinage au cours des trois dernières années pour des logements comparables leur ayant permis de proposer le nouveau loyer. Les références doivent pouvoir être justifiées en séance par la production de copies de quittances ou de baux.

Par ailleurs, une personne de votre choix, à l'exclusion des membres de la formation de conciliation, pourra vous assister à cette séance.

Toutefois en cas de motif légitime d'empêchement, une personne dûment mandatée, ayant impérativement pouvoir de concilier en votre nom pourra vous représenter en séance.

J'attire votre attention sur le fait que la formation de conciliation, composée de représentants d'organisations de locataires et de représentants d'organisations de bailleurs en nombre égal, a pour but d'aboutir à un accord entre les deux parties concernées par le litige

A toutes fins utiles, je vous précise que vous pouvez consulter le dossier qui sera soumis à la commission en vous adressant au 43.46.13.00 p 32-61 ou 35-59 .

Veillez agréer, <POLITELOC>, l'expression de mes sentiments distingués.

par délégation du Président de la
Commission de Conciliation de Paris,

L'Attaché d'Administration Centrale

M.T. YEH

**PREFECTURE
DE
PARIS**

PARIS, LE 26 Avril 1989

**COMMISSION DEPARTEMENTALE
DE CONCILIATION**

50 Avenue Daumesnil
75012 PARIS

ANNEXE III

LETTRE - TYPE

<NCORLOCATAIRE>
<ADRESSECORLOC>
<CODPOSTCORLOC> <VILLECORLOC>

Requérant : <REQUERANT>
Dossier N° : <N°DE DOSSIER>

<POLITELOC> ,

Par lettre en date du <DATESAISIE> la Commission
Départementale de Conciliation de Paris a été saisie :

de l'affaire : <AFFAIRE>

concernant le logement : <ADRESSELOC>

en application de l'article 21 de la loi du 23
décembre 1986 qui dispose :

"En cas de désaccord ou à défaut de réponse du
locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou
l'autre des parties saisit la commission mentionnée à
l'article 24 dans les conditions prévues à cet article.
Celle-ci rend un avis dans un délai de deux mois".....

Je vous informe que la Commission de conciliation se
réunira :

LIEU :

La Préfecture de Paris
50 Avenue Daumesnil
75012 PARIS
(métro ou RER Gare de Lyon - Sortie rue de Chalon)
Batiment A (sur Avenue)

9ème Etage - Salle 906

DATE :

- <DATECOMMISSION>
- <HEURE>

.../...

**PREFECTURE
DE
PARIS**

PARIS, le

ANNEXE III

COMMISSION DEPARTEMENTALE
DE CONCILIATION

LETTRE-TYPE

50 Avenue Daumesnil
75012 PARIS
Tél. : 43.46.13.00

AFFAIRE :
LOGEMENT :
REQUERANT : Le Bailleur

Messieurs,

Par lettre du 12/07/89 la Commission Départementale de Conciliation de Paris a été saisie en application de l'article 21 de la loi 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.

Je vous informe que la Commission précitée ne peut examiner ce litige : la proposition de renouvellement de bail qui a été notifiée en date du 24/01/89 n'étant pas légale au regard des exigences de l'article 21 de la loi du 23 décembre 1986 modifié par la loi du 13 Janvier 1989, qui dispose :

"Cette notification reproduit intégralement à peine de nullité les dispositions du présent article (modifié) et mentionne le montant du loyer proposé".

En conséquence, sous réserve de la preuve contraire, la notification de renouvellement de bail, ne reproduisant pas intégralement l'article 21 (modifié) de la loi précitée, peut être considérée comme nulle et ne fait donc courir aucun délai à votre égard, sous réserve toutefois de l'appréciation souveraine du Juge.

Une copie de la présente est adressée, pour information, à la partie adverse.

Veillez agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

Par délégation du Président de la
Commission de Conciliation de Paris;

L'Attaché d'Administration Centrale



M.T. YEH

- AVIS DE LA COMMISSION -

En l'absence des parties, dûment convoquées, la Commission a décidé le report de l'examen de cette affaire à une séance ultérieure.

La Commission rappelle que, dans le cadre de l'article 21 de la loi du 23.12.1986 et au cas où le bail viendrait à expiration avant que la Commission ne puisse rendre son avis définitif dans cette affaire, il appartient au bailleur de saisir le Tribunal d'Instance à titre conservatoire avant l'expiration du bail.

L'article 21 énonce en effet :

..."A défaut d'accord constaté par la Commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour trois ans à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision"...

Un représentant du
collège des locataires

Un représentant du
collège des bailleurs

**PREFECTURE
DE
PARIS**

PARIS, le

ANNEXE III

COMMISSION DEPARTEMENTALE
DE CONCILIATION

LETTRE TYPE

50 Avenue Daumesnil
75012 PARIS
Tél. : 43.46.13.00

AFFAIRE :
LOGEMENT :
REQUERANT : Le Représentant du Bailleur

Messieurs,

Par lettre du 24/05/89 la Commission Départementale de Conciliation de Paris a été saisie en application de l'article 21 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Je vous informe que votre saisine de la Commission de Conciliation est prématurée.

En effet, l'étude de votre dossier indique que le bail, expire le 30/09/91. Aussi, conformément à l'article 21 de la loi susvisée, :

"En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la Commission mentionnée à l'article 21 dans les conditions prévues à cet article".

Il vous appartient de ressaisir la Commission Départementale de Conciliation de ce litige dans le délai évoqué ci-dessus.

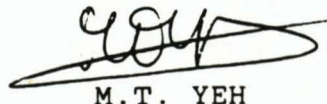
Ceci étant, si le locataire manifeste clairement par écrit son désaccord sur le montant du loyer proposé dans le cadre du renouvellement de bail prévu à l'article 21 de la loi précitée, vous avez la possibilité légale de saisir la Commission de Conciliation dès la réception du refus exprès du locataire.

Copie de la présente est adressée, pour information, à la partie adverse.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

Par délégation du Président de la
Commission de Conciliation de Paris;

L'Attaché d'Administration Centrale



M.T. YEH

3 ANNÉES D'ACTIVITÉ DES C.D.C.

Source : MINISTÈRE DU LOGEMENT

Nombre d'affaires traitées (1)	1987		1988		1989	
	1er semest.	2d semest.	1er semest.	2d semest.	1er semest.	2d semest.
France (tous départements)	144 100 %	2 719 100 %	5 311 100 %	8 046 100 %	11 184 100 %	4 689 100 %
Ile de France	78 54 %	1 972 73 %	3 801 72 %	5 952 74 %	7 756 69 %	3 902 83 %
Paris	50 35 %	986 36 %	2 137 40 %	2 301 29 %	2 949 26 %	1 662 35 %
Province (tous départements Sauf Ile de France)	66 46 %	747 27 %	1 510 28 %	2 094 26 %	3 428 31 %	787 17 %
Lois en vigueur	Loi du 23.12.86				loi du 6.7.89	

— (1) —
Articles
21 et 31,
loi du 23.12.86
et
17, b, 17, c, et 25, III,
loi du 06.07.89

ACTIVITÉ DES C.D.C. LES PLUS SOLlicitÉES EN 3 ANNÉES

Nombre d'affaires traitées (1)	1987	1988	1989
- PARIS	1036	4438	4611
- Hauts de Seine	394	1617	2411
- Seine-Saint-Denis	51	1323	1441
- Val de Marne	204	900	1052
- Essonne	245	580	1059
- Yvelines	78	526	927
- Val d'Oise	35	248	100
- Seine et Marne	7	121	57
<u>- ILE DE FRANCE</u>	2 050 (74,6%)	9 753 (73%)	11 658 (73,4%)
<u>- FRANCE (100%)</u>	2 863	13 357	15 873

Nombre d'affaires traitées (1)	1987	1988	1989
- Rhône	186	602	967
- Bouches du Rhône	43	336	473
- Alpes Maritimes	72	350	387
- Haute-Garonne	53	220	310
- Var	49	234	99
- Hérault	38	111	200
- Isère	23	131	146
- Haut-Rhin	23	214	62
- Bas-Rhin	21	92	131
- Haute-Savoie	9	99	68
- Côte-d'Or	8	86	83
<u>PROVINCE</u>	813 (28,4%)	3 604 (27%)	4 215 (26,6%)

STATISTIQUE DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION DE
CONCILIATION DE PARIS POUR L'ANNEE 1988

	INSCRIS ORDRE DU JOUR	AVIS DEFI- NITIF DE LA CDC	AVIS UNANIMES	AVIS SEPRES	CON- CILIATIONS
	Nbres	Nbres %	Nbres %	Nbres %	Nbres %
JAN.	464	240 51.7	117 48.8	82 34.2	41 17.1
FEV.	508	272 53.5	135 49.6	92 33.8	45 16.5
MARS	576	288 50.0	143 49.7	103 35.8	42 14.6
AVRI	728	335 46.0	150 44.8	129 38.5	56 16.7
MAI	908	473 52.1	213 45.0	150 31.7	110 23.3
JUIN	880	493 56.0	257 52.1	154 31.2	80 16.2
JUIL	504	217 43.1	97 44.7	78 35.9	42 19.4
AOUT	634	186 29.3	113 60.8	42 22.6	31 16.7
SEPT	859	463 53.9	253 54.6	123 26.6	87 18.8
OCT.	1036	419 40.4	209 49.9	103 24.6	97 23.2
NOV.	835	346 41.4	185 53.5	116 33.5	45 13.0
DEC.	922	706 76.6	241 34.1	421 59.6	44 6.2
TOT.	8854	4438 50.1	2113 47.6	1593 35.9	720 16.2

OBJET : Statistiques de la Commission Départementale de Conciliation de Paris en 1988 et 1989.

Source = C. D. C.

SAISINES DE LA COMMISSION DE CONCILIATION
DE PARIS DE JANVIER A DECEMBRE 1988

	Article 21	Article 31	TOTAL
JAN.	383	41	424
FEV.	641	46	687
MARS.	901	50	951
AVRIL	504	29	533
MAI	664	15	679
JUIN	700	27	727
JUILLET	519	20	539
AOUT	845	13	858
SEPT.	633	12	645
OCTO.	780	13	793
NOV.	872	5	877
DEC	735	6	741
TOTAL	8 177	277	8 454

art 21 96.72 %
art 31 3.28 %

	1 9 8 9												Total
	Jan	Fév	Mars	Avri	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	
Art. 17 b	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	10	4	1
Art. 17 c ou 21	819	1709	1382	822	803	1056	311	612	855	887	206	184	964
Art. 31	5	30	10	1	0	4	1	1	1	0	0	0	5
TOTAL	824	1739	1392	823	803	1060	312	613	856	888	216	188	971

Source : C.D.C.

II. L'activité de la Commission de Conciliation en 1989 :

	1 9 8 9												Total
	Jan	Fév	Mar	Avri	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	
Inscrits à l'ordre du jour	966	968	1132	1120	1155	1096	957	556	493	488	597	542	10070
dossiers ayant fait l'objet d'un avis de report	257	106	267	475	348	227	221	149	103	143	185	162	2643
dossiers traités définitivement dont :	709	862	865	645	807	869	736	407	390	345	412	380	7427
conciliations dont :	334	497	527	377	437	371	363	144	177	151	185	184	3747
conciliations hors commission	223	330	394	288	316	257	318	125	140	127	146	152	2816
conciliations en commission	111	167	133	89	121	114	45	19	37	24	39	32	931
absence de conciliation dont :	375	365	338	268	370	498	373	263	213	194	227	196	3680
avis unanimes des collèges bailleurs et locataires	210	197	228	151	232	263	290	218	171	153	136	151	2400
avis séparés	165	168	110	117	138	235	83	45	42	41	91	45	1280
Nombre de réunions	44	44	50	50	50	50	28	20	30	29	30	27	452
Nombre moyen de dossiers inscrits par séance	22	22	23	22	23	22	34	28	16	17	20	20	22

Les saisines de la Commission de Conciliation en 1990 :

	1 9 9 0												
	Jan	Fév	Mars	Avri	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Total
17 b	4	6	8	2	2	5	9	7	9	12	18	9	91
17 c	103	106	124	59	162	132	152	140	112	104	75	127	1396
31	15	53	106	54	45	33	24	13	53	23	21	68	508
AL	122	165	238	115	209	170	185	160	174	139	114	204	1995

L'activité de la Commission de Conciliation en 1990 :

	1 9 9 0												
	Jan	Fév	Mar	Avri	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Total
crits à l'ordre du jour	692	481	404	293	285	228	216	202	206	205	123	160	3495
reports :	136	165	189	193	76	50	44	53	79	72	48	37	1142
affaires ayant l'objet d'un report	143	92	69	34	60	51	66	80	40	19	5	33	692
affaires traitées collectivement	549	389	335	259	225	177	150	122	166	186	118	127	2803
conciliations	222	153	124	86	95	89	76	56	78	83	48	41	1151
conciliations par la commission	199	107	100	63	72	64	55	44	65	67	29	31	896
conciliations hors commission	23	46	24	23	23	25	21	12	13	16	19	10	255
absence de conciliation	327	236	211	173	130	88	74	66	88	103	70	86	1652
unanimes par les collèges separés et autres	143	139	164	124	80	63	45	51	70	69	44	63	1055
affaires de concordance	30	24	20	16	18	16	15	15	15	14	8	10	201
nombre moyen de affaires inscrites à la séance	23	20	20	18,3	16	14	14,4	13,5	16,3	14,6	15	16	17,6

51 Baux d'habitation et professionnels

Remarques - Toutes les catégories de baux sont concernées, sauf les baux commerciaux (postes 300 et suivants).

- Sont également comprises les demandes relatives aux occupations de locaux sans droit ni titre.

- 510 Demande en paiement des loyers et des charges et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation pour défaut de paiement**
Y compris les indemnités d'occupation dues par celui qui occupe sans droit, et y compris les demandes dirigées contre la caution du locataire.
- 511 Demande tendant à l'exécution des autres obligations du locataire et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation pour inexécution de ces obligations**
Ex : mauvaise utilisation des lieux loués, dégradations, défaut d'entretien, transformation des lieux sans accord du bailleur, demande visant à la remise en état des lieux en cours de bail, défaut d'assurance, défaut de meubles suffisants pour garnir les lieux loués...
- 512 Demande du bailleur tendant à faire constater la validité du congé et à ordonner l'expulsion**
Sauf pour les cas où le congé est lié à une inexécution des obligations du locataire (voir postes 510 et 511)
- 513 Demande du locataire tendant au maintien dans les lieux**
- Contestation de la validité du congé, demande de suspension de la clause résolutoire, etc...
- 514 Demande en dommages-intérêts formée par le bailleur en fin de bail en raison des dégradations ou des pertes imputables au locataire**
Lorsque cette demande est cumulée avec une demande de loyers, coder en 510
- 515 Demande du locataire tendant à faire exécuter des travaux à la charge du bailleur**
- 516 Demande du locataire tendant à la diminution du loyer, et/ou à la résiliation du bail, et/ou à des dommages-intérêts en raison de troubles de jouissance**
Notamment dans les cas suivants : vices de l'immeuble loué (art. 1721 du C. civil), défaut d'entretien de l'immeuble par le bailleur (art. 1719-2° du C. civil), destruction partielle de la chose (art. 1722 du C. civil), réparations de longue durée ou de nature à rendre le logement inhabitable (art. 1724 du C. civil), troubles de droit provenant d'un tiers (art. 1726 du C. civil)
- 517 Demande du locataire en fin de bail tendant au paiement d'une indemnité pour amélioration des lieux loués et/ou en restitution du dépôt de garantie**
- 518 Demande tendant à la fixation judiciaire du montant du loyer ou des clauses et conditions du bail**
Art. 32 loi du 1^{er} septembre 1948 ; art. 57 loi du 22 juin 1982 ; art. 21 et 31 de la loi du 23 décembre 1986
- 519 Autres demandes relatives à un bail d'habitation ou professionnel**
Par exemple, expulsion demandée à titre principal (squatter, locataire après expiration ou résiliation du bail...)

Source = Ministère de la Justice

FRANCE ENTIERE

ANNEXE IV

SA881101A2

CRITERES PAGE :
CRITERES LIGNE : (NATAFF3)
CRITERES COLONNE :

AFFAIRES NOUVELLES 1988

TABLEAU N2 - LES COURS D APPEL

.NATURE DE L AFFAIRE

	TOTAL
471 DDE PRONON.FAILLITE PERSONNELLE	202
472 DDE RESP.CTRE ORGANES PROC.COLL	49
473 CONTEST.ACTE ORGANES PROC.COLLEC	52
474 DDE RESP.CTRE ETAT,PROC.COLLECT	1
475 DDE RESP.CTRE FOURNISS.PROC.COLL	23
476 DDE CTRE CAUTION EN CAS PR.COLL	380
477 DDE REL.PROCED.COLL.ANCIENNES	383
479 AUTRES DDES EN MATIERE PROC.COLL	475
5 CONTRATS	48901
50 VENTE	7351
500 DDE NULLITE VENTE OU CL.VENTE	1522
501 DDE RESCIS.VENTE PR LESION	52
502 DDE PAIEMENT PRIX VENTE	2834
503 DDE LIVRAISON CHOSE VENDUE	182
504 DDE GARANTIE VICES CACHES	888
505 DDE GARANTIE D EVICTION VENTE	17
506 AUTRES DDES REL.OBLIGAT.VENDEUR	242
507 DDE REAL.PROMESS.OU COMPR.VENTE	233
508 DDE DI PR.MANQ.PROM.OU COMPR.VTE	246
509 AUTRES DDES RELATIVES A LA VENTE	1135
51 BAUX HABITAT. ET PROFESSIONNELS	9140
510 DDE PAIEM.LOYERS ET CHARGES	4193
511 DDE EXEC.AUTRES OBLIG.LOCATAIRE	397
512 DDE VALIDITE CONGE PAR BAILLEUR	1680
513 DDE MAINTIEN DS LES LIEUX LOCAT	191
514 DDE DI EN FIN BAIL P.BAILLEUR	123
515 DDE TRAVAUX CHARGE BAILLEUR	168
516 DDE SANCT.BAILL.PR TROUBL.JOUISS	172
517 DDE INDEMN.FIN BAIL PAR LOCATAIR	44
518 DDE FIX.JUDIC.LOYER ET BAIL	445
519 AUTRES DDES REL.BAIL HABIT-PROF	1727
52 BAUX RURAUX	1292
520 DDE PAIEM.FERM.OU LOY.BAUX RUR	537
521 DDE EXEC.AUT.OBLIG.PRENEUR B.RUR	80
522 DDE REPRISE FDS EN FIN BAIL RUR	128
523 DDE DI CTRE PRENEUR FIN BAIL RUR	22

SA882211A2

CRITERES PAGE :
CRITERES LIGNE : (NATAFF3)
CRITERES COLONNE :

AFFAIRES NOUVELLES 1988

TABLEAU N2 - LES TRIBUNAUX DE GRANDE INSTANCE

.NATURE DE L AFFAIRE

	TOTAL
471 DDE PRONON.FAILLITE PERSONNELLE	257
472 DDE RESP.CTRE ORGANES PROC.COLL	109
473 CONTEST.ACTE ORGANES PROC.COLLEC	203
474 DDE RESP.CTRE ETAT,PROC.COLLECT	4
475 DDE RESP.CTRE FOURNISS.PROC.COLL	10
476 DDE CTRE CAUTION EN CAS PR.COLL	843
477 DDE REL.PROCED.COLL.ANCIENNES	1495
479 AUTRES DDES EN MATIERE PROC.COLL	689
5 CONTRATS	73482
50 VENTE	11698
500 DDE NULLITE VENTE OU CL.VENTE	2444
501 DDE RESCIS.VENTE PR LESION	217
502 DDE PAIEMENT PRIX VENTE	3917
503 DDE LIVRAISON CHOSE VENDUE	153
504 DDE GARANTIE VICES CACHES	777
505 DDE GARANTIE D EVICTION VENTE	35
506 AUTRES DDES REL.OBLIGAT.VENDEUR	284
507 DDE REAL.PROMESS.OU COMPR.VENTE	891
508 DDE DI PR.MANQ.PROM.OU COMPR.VTE	600
509 AUTRES DDES RELATIVES A LA VENTE	2380
51 BAUX HABITAT. ET PROFESSIONNELS	1600
510 DDE PAIEM.LOYERS ET CHARGES	594
511 DDE EXEC.AUTRES OBLIG.LOCATAIRE	74
512 DDE VALIDITE CONGE PAR BAILLEUR	156
513 DDE MAINTIEN DS LES LIEUX LOCAT	64
514 DDE DI EN FIN BAIL P.BAILLEUR	35
515 DDE TRAVAUX CHARGE BAILLEUR	58
516 DDE SANCT.BAILL.PR TROUBL.JOUISS	72
517 DDE INDEMN.FIN BAIL PAR LOCATAIR	20
518 DDE FIX.JUDIC.LOYER ET BAIL	106
519 AUTRES DDES REL.BAIL HABIT-PROF	421
52 BAUX RURAUX	1125
520 DDE PAIEM.FERM.OU LOY.BAUX RUR	645
521 DDE EXEC.AUT.OBLIG.PRENEUR B.RUR	61
522 DDE REPRISE FDS EN FIN BAIL RUR	43
523 DDE DI CTRE PRENEUR FIN BAIL RUR	42

SA882423A3

CRITERES PAGE :
CRITERES LIGNE : (NATAFF3)
CRITERES COLONNE :

AFFAIRES NOUVELLES 1988

TABLEAU N2 - LES TRIBUNAUX D INSTANCE

.NATURE DE L AFFAIRE

	TOTAL
501 DDE RESCIS.VENTE PR LESION	126
502 DDE PAIEMENT PRIX VENTE	16789
503 DDE LIVRAISON CHOSE VENDUE	770
504 DDE GARANTIE VICES CACHES	960
505 DDE GARANTIE D EVICTION VENTE	45
506 AUTRES DDES REL.OBLIGAT.VENDEUR	238
507 DDE REAL.PROMESS.OU COMPR.VENTE	94
508 DDE DI PR.MANQ.PROM.OU COMPR.VTE	247
509 AUTRES DDES RELATIVES A LA VENTE	2454
51 BAUX HABITAT. ET PROFESSIONNELS	94083
510 DDE PAIEM.LOYERS ET CHARGES	62601
511 DDE EXEC.AUTRES OBLIG.LOCATAIRE	2069
512 DDE VALIDITE CONGE PAR BAILLEUR	7943
513 DDE MAINTIEN DS LES LIEUX LOCAT	573
514 DDE DI EN FIN BAIL P.BAILLEUR	1100
515 DDE TRAVAUX CHARGE BAILLEUR	928
516 DDE SANCT.BAILL.PR TROUBL.JOUISS	870
517 DDE INDEMN.FIN BAIL PAR LOCATAIR	907
518 DDE FIX.JUDIC.LOYER ET BAIL	9265
519 AUTRES DDES REL.BAIL HABIT-PROF	7829
52 BAUX RURAUX	1267
520 DDE PAIEM.FERM.OU LOY.BAUX RUR	580
521 DDE EXEC.AUT.OBLIG.PRENEUR B.RUR	389
522 DDE REPRISE FDS EN FIN BAIL RUR	47
523 DDE DI CTRE PRENEUR FIN BAIL RUR	78
524 DDE TRAVAUX CHARGE BAILL.B.RURAL	33
525 DDE INDEMN.FIN B-RURAL PR PREN	22
526 DDE REVIS.OU FIX.FERMAGES	18
527 DDE REL.EXERC.DRT PREEMPT.PREN	5
528 DDE REL.EXERC.DRT PREEMPT.SAFER	7
529 AUTRES DDES REL.BAIL RURAL	108
53 PRET ARGENT,CREDIT-BAIL,CAUTION	54723
530 DDE NULL.PRET OU CLAUSE PRET	652
531 DDE REMBOURS.PRET A EMPR.SEUL	31154
532 DDE REMBOURS.PRET A EMPR-CAUTION	13778
533 AUTRES DDES REL.AU PRET	2199

	TOTAL
471 DDE PRONON.FAILLITE PERSONNELLE	300
472 DDE RESP.CTRE ORGANES PROC.COLL	48
473 CONTEST.ACTE ORGANES PROC.COLLEC	94
474 DDE RESP.CTRE ETAT,PROC.COLLECT	0
475 DDE RESP.CTRE FOURNISS.PROC.COLL	36
476 DDE CTRE CAUTION EN CAS PR.COLL	454
477 DDE REL.PROCED.COLL.ANCIENNES	262
479 AUTRES DDES EN MATIERE PROC.COLL	448
5 CONTRATS	52070
50 VENTE	8507
500 DDE NULLITE VENTE OU CL.VENTE	1397
501 DDE RESCIS.VENTE PR LESION	44
502 DDE PAIEMENT PRIX VENTE	3698
503 DDE LIVRAISON CHOSE VENDUE	201
504 DDE GARANTIE VICES CACHES	1051
505 DDE GARANTIE D EVICTION VENTE	10
506 AUTRES DDES REL.OBLIGAT.VENDEUR	236
507 DDE REAL.PROMESS.OU COMPR.VENTE	301
508 DDE DI PR.MANQ.PROM.OU COMPR.VTE	296
509 AUTRES DDES RELATIVES A LA VENTE	1273
51 BAUX HABITAT. ET PROFESSIONNELS	9877
510 DDE PAIEM.LOYERS ET CHARGES	4072
511 DDE EXEC.AUTRES OBLIG.LOCATAIRE	389
512 DDE VALIDITE CONGE PAR BAILLEUR	1725
513 DDE MAINTIEN DS LES LIEUX LOCAT	163
514 DDE DI EN FIN BAIL P.BAILLEUR	133
515 DDE TRAVAUX CHARGE BAILLEUR	181
516 DDE SANCT.BAILL.PR TROUBL.JOUISS	206
517 DDE INDEMN.FIN BAIL PAR LOCATAIR	57
518 DDE FIX.JUDIC.LOYER ET BAIL	985
519 AUTRES DDES REL.:BAIL HABIT-PROF	1966
52 BAUX RURAUX	1327
520 DDE PAIEM.FERM.OU LOY.BAUX RUR	524
521 DDE EXEC.AUT.OBLIG.PRENEUR B.RUR	72
522 DDE REPRISE FDS EN FIN BAIL RUR	147
523 DDE DI CTRE PRENEUR FIN BAIL RUR	24

	TOTAL
471 DDE PRONON.FAILLITE PERSONNELLE	300
472 DDE RESP.CTRE ORGANES PROC.COLL	103
473 CONTEST.ACTE ORGANES PROC.COLLEC	180
474 DDE RESP.CTRE ETAT,PROC.COLLECT	5
475 DDE RESP.CTRE FOURNISS.PROC.COLL	12
476 DDE CTRE CAUTION EN CAS PR.COLL	1193
477 DDE REL.PROCED.COLL.ANCIENNES	1080
479 AUTRES DDES EN MATIERE PROC.COLL	891
5 CONTRATS	79321
50 VENTE	12932
500 DDE NULLITE VENTE OU CL.VENTE	2734
501 DDE RESCIS.VENTE PR LESION	386
502 DDE PAIEMENT PRIX VENTE	4071
503 DDE LIVRAISON CHOSE VENDUE	186
504 DDE GARANTIE VICES CACHES	836
505 DDE GARANTIE D EVICTION VENTE	23
506 AUTRES DDES REL.OBLIGAT.VENDEUR	225
507 DDE REAL.PROMESS.OU COMPR.VENTE	987
508 DDE DI PR.MANQ.PROM.OU COMPR.VTE	687
509 AUTRES DDES RELATIVES A LA VENTE	2797
51 BAUX HABITAT. ET PROFESSIONNELS	1420
510 DDE PAIEM.LOYERS ET CHARGES	487
511 DDE EXEC.AUTRES OBLIG.LOCATAIRE	67
512 DDE VALIDITE CONGE PAR BAILLEUR	172
513 DDE MAINTIEN DS LES LIEUX LOCAT	49
514 DDE DI EN FIN BAIL P.BAILLEUR	22
515 DDE TRAVAUX CHARGE BAILLEUR	45
516 DDE SANCT.BAILL.PR TROUBL.JOUISS	60
517 DDE INDEMN.FIN BAIL PAR LOCATAIR	17
518 DDE FIX.JUDIC.LOYER ET BAIL	160
519 AUTRES DDES REL.BAIL HABIT-PROF	441
52 BAUX RURAUX	949
520 DDE PAIEM.FERM.OU LOY.BAUX RUR	549
521 DDE EXEC.AUT.OBLIG.PRENEUR B.RUR	54
522 DDE.REPRISE FDS EN FIN BAIL RUR	31
523 DDE DI CTRE PRENEUR FIN BAIL RUR	66

	TOTAL
501 DDE RESCIS.VENTE PR LESION	126
502 DDE PAIEMENT PRIX VENTE	19114
503 DDE LIVRAISON CHOSE VENDUE	802
504 DDE GARANTIE VICES CACHES	1241
505 DDE GARANTIE D EVICTION VENTE	28
506 AUTRES DDES REL.OBLIGAT.VENDEUR	340
507 DDE REAL.PROMESS.OU COMPR.VENTE	96
508 DDE DI PR.MANQ.PROM.OU COMPR.VTE	289
509 AUTRES DDES RELATIVES A LA VENTE	2910
51 BAUX HABITAT. ET PROFESSIONNELS	198223
510 DDE PAIEM.LOYERS ET CHARGES	58960
511 DDE EXEC.AUTRES OBLIG.LOCATAIRE	2129
512 DDE VALIDITE CONGE PAR BAILLEUR	11058
513 DDE MAINTIEN DS LES LIEUX LOCAT	650
514 DDE DI EN FIN BAIL P.BAILLEUR	939
515 DDE TRAVAUX CHARGE BAILLEUR	1265
516 DDE SANCT.BAILL.PR TROUBL.JOUISS	949
517 DDE INDEMN.FIN BAIL PAR LOCATAIR	1676
518 DDE FIX.JUDIC.LOYER ET BAIL	12192
519 AUTRES DDES REL.BAIL HABIT-PROF	8405
52 BAUX RURAUX	655
520 DDE PAIEM.FERM.OU LOY.BAUX RUR	370
521 DDE EXEC.AUT.OBLIG.PRENEUR B.RUR	70
522 DDE REPRISE FDS EN FIN BAIL RUR	38
523 DDE DI CTRE PRENEUR FIN BAIL RUR	41
524 DDE TRAVAUX CHARGE BAILL.B.RURAL	16
525 DDE INDEMN.FIN B-RURAL PR PREN	8
526 DDE REVIS.OU FIX.FERMAGES	28
527 DDE REL.EXERC.DRT PREEMPT.PREN	8
528 DDE REL.EXERC.DRT PREEMPT.SAFER	5
529 AUTRES DDES REL.BAIL RURAL	71
53 PRET ARGENT,CREDIT-BAIL,CAUTION	61709
530 DDE NULL.PRET OU CLAUSE PRET	552
531 DDE REMBOURS.PRET A EMPR.SEUL	38714
532 DDE REMBOURS.PRET A EMPR-CAUTION	14599
533 AUTRES DDES REL.AU PRET	1977

FRANCE ENTIERE

Source = MINISTERE DE LA JUSTICE

ANNEXE IV

ANNEXE IV

AFFAIRES TERMINÉES

1990

T.I. PARIS

ITERES PAGE :
 ITERES LIGNE : (V49ANSAI)
 ITERES COLONNE : (V49MODFIN)
 T.I. PARIS 1990 MODFIN MONTANT DES LOYERS ET CONDITIONS DE
 IL
 URCE: EX902424

MODE DE FIN

..	00	21	22	23	24	25	26
3248	0	6	579	0	40	3	0
20	0	0	3	0	0	0	0
342	0	1	38	0	2	0	0
2424	0	3	440	0	28	3	0
462	0	2	98	0	10	0	0

27	28	29	41	42	43	44
0	232	810	165	1021	392	0
0	1	3	2	9	2	0
0	9	87	26	160	19	0
0	198	588	110	744	310	0
0	24	132	27	108	61	0

URCE :
 NISTERE DE LA JUSTICE

CRITERES PAGE : AFFAIRES NOUVELLES
 CRITERES LIGNE : (V48NUMETAB) 1990
 CRITERES COLONNE :
 LAN/TI PARIS 1990 MONTANT DES LOYERS ET CONDITIONS DE BAIL
 SOURCE: EX902423

T.I. PARIS

	TOTAL
TOTAL .	981
CA PARIS.	981
PARIS ER	28
PARIS EME	8
PARIS 3EME	13
PARIS 4EME	22
PARIS 5EME	34
PARIS 6EME	39
PARIS 7EME	63
PARIS 8EME	92
PARIS 9EME	22
PARIS10EME	32
PARIS11EME	50
PARIS12EME	20
PARIS13EME	22
PARIS14EME	53
PARIS15EME	86
PARIS16EME	158
PARIS17EME	113
PARIS18EME	45
PARIS19EME	64
PARIS20EME	17

Demande en fixation judiciaire du loyer - TRIBUNAL D'INSTANCE - PARIS - 1989

1989		Total année	mois de saisine											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
75 VILLE DE PARIS	*TOTAL	4832	757	245	232	158	336	1352	241	210	387	279	299	336
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 1ER	31	6	2	1	2	0	2	0	1	2	5	7	3
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 2EME	23	1	1	2	6	3	1	0	0	2	2	3	2
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 3EME	22	1	0	0	0	0	3	1	1	8	4	2	2
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 4EME	41	2	2	3	3	4	12	2	2	3	1	6	1
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 5EME	126	11	3	10	5	15	32	5	3	16	15	7	4
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 6EME	138	7	9	9	6	7	38	5	4	13	14	11	15
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 7EME	244	19	9	10	8	14	68	21	2	38	11	18	26
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 8EME	203	15	7	9	10	6	61	13	7	29	20	8	18
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 9EME	141	6	5	10	7	11	42	3	2	21	19	6	9
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 10EME	105	8	2	7	5	11	31	4	2	15	4	12	4
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 11EME	255	10	14	14	15	37	96	6	2	10	17	14	20
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 12EME	553	302	5	25	17	25	71	12	72	6	13	2	3
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 13EME	241	4	0	2	1	37	149	2	13	13	3	15	2
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 14EME	206	11	7	12	9	21	69	17	7	14	7	15	17
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 15EME	378	61	13	22	9	47	73	71	4	16	5	11	46
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 16EME	646	38	15	39	26	33	229	21	15	59	61	67	43
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 17EME	412	13	13	22	10	38	166	8	8	39	35	35	25
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 18EME	314	53	6	10	8	13	129	7	8	23	27	13	17
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 19EME	180	13	8	8	7	8	46	3	10	19	12	10	36
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 20EME	573	176	124	17	4	6	34	40	47	41	4	37	43

Demande en fixation judiciaire du loyer - T. I. PARIS 1988

ANNEXE IV

1988

		Total anné	Mois de saisine											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PARIS	TOTAL	2464	25	26	95	126	154	454	202	171	356	191	146	518
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 1ER	54	5	8	9	6	6	3	2	0	7	3	1	4
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 2EME	35	1	2	7	1	1	6	4	4	3	0	0	6
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 3EME	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 4EME	39	1	3	4	4	3	7	2	3	2	4	0	0
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 5EME	112	10	7	5	8	5	11	9	6	9	9	9	6
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 6EME	134	8	3	22	18	8	19	14	7	12	5	8	24
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 7EME	118	0	0	0	0	0	36	14	18	30	5	4	10
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 8EME	205	0	0	13	10	8	76	10	6	27	10	4	11
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 9EME	130	0	3	15	6	8	33	10	8	18	8	5	16
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 10EME	70	0	0	0	2	8	14	5	4	10	9	3	15
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 11EME	157	0	0	13	8	12	24	9	10	10	14	9	48
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 12EME	123	0	0	0	1	4	20	3	25	21	8	10	31
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 13EME	18	0	0	0	0	0	0	0	2	8	3	1	4
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 14EME	102	0	0	0	4	8	21	14	3	17	8	7	20
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 15EME	226	0	0	0	5	15	35	42	17	33	28	14	37
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 16EME	336	0	0	0	10	31	51	32	33	58	24	20	77
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 17EME	196	0	0	6	23	19	52	9	10	27	8	17	25
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 18EME	128	0	0	1	13	12	24	14	2	28	10	10	14
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 19EME	217	0	0	0	2	1	7	8	8	30	26	17	118
75 VILLE DE PARIS	*PARIS 20EME	63	0	0	0	5	5	15	1	5	6	8	7	11

ANNEXE 4

CODE DÉCISION

Utiliser ce code pour la codification du résultat de la décision figurant à la rubrique 16 du cadre C. DÉCISION.

CODE	LIBELLÉ DE LA DÉCISION DESSAISISSANT LA JURIDICTION	RÉFÉRENCE N.C.P.C.
21	Conciliation des parties Transaction entre les parties Acquiescement du défendeur à la demande	art. 840 art. 384 art. 408
22	Désistement d'action Désistement d'instance Désistement d'opposition	art. 384 art. 394-398 art. 404
23	Fin de non recevoir (demande irrecevable) Exception de nullité	art. 122 art. 112
24	Péremption d'instance Caducité de la citation	art. 389 art. 406
25	Jugement d'incompétence non frappé de contredit ou confirmé par la cour d'appel Litispendance Connexité	art. 75-92 art. 100-104 art. 101-104
27	Renvoi devant une autre juridiction <ul style="list-style-type: none"> — pour cause de suspicion légitime — pour cause de sûreté publique — suite à la récusation de tous les juges — suite à l'abstention de plusieurs juges Décès d'une partie dans les actions non transmissibles	art. 359 art. 365 art. 364 art. 340 art. 384
41 42 43 44	Jugement au fond tranchant le principal (y compris sur la compétence et tranchant le principal) <ul style="list-style-type: none"> — par acceptation de la demande initiale — par acceptation partielle de la demande — par rejet de la demande Prise en charge d'un majeur protégé après ordonnance d'incompétence du premier juge des tutelles lorsque ce dernier à déjà ouvert un régime de protection	art. 480 art. 76
26 (1)	Évocation par la cour d'appel	art. 568
28 (2)	Jonction	art. 367
29 (2)	Radiation	art. 381

(1) Dès que la cour d'appel avise le tribunal d'instance de sa décision d'évoquer une affaire, cette affaire est considérée comme terminée et retirée du fichier de suivi.

(2) Les décisions de jonction et de radiation sont des mesures d'administration judiciaire qui ne dessaisissent pas la juridiction ; cependant pour faciliter la gestion du répertoire général, l'affaire jointe ou radiée est considérée comme terminée (cf. § 3.1.5.) et est retirée du fichier de suivi.

AFFAIRES TERMINEES 1988

FRANCE ENTIERE

TABLEAU T4 - LES TRIBUNAUX D INSTANCE

.NATURE DE L AFFAIRE

.DUREE MOYENNE

.RESULTAT

IMPRIME = 11,41,43,44,51

	TOTAL	DUREE	41 A 44	41 + 44	42	43	%	21 A 29	21	22
475 DDE RESP.CTRE FOURNISS.PROC.COLL	1	7,0	0	0	0	0	100,0	1	0	0
476 DDE CTRE CAUTION EN CAS PR.COLL	41	3,1	29	23	3	3	29,3	12	0	5
477 DDE REL.PROCED.COLL.ANCIENNES	11	14,6	6	5	0	1	45,5	5	0	3
479 AUTRES DDES EN MATIERE PROC.COLL	15	3,1	11	7	0	4	26,7	4	0	0
5 CONTRATS	266316	4,7	203653	151057	30908	21688	23,5	62663	2530	26438
50 VENTE	19885	4,1	14281	10767	1763	1751	28,2	5604	177	2022
500 DDE NULLITE VENUE OU CL.VENTE	1216	4,2	845	561	135	149	30,5	371	12	147
501 DDE RESCIS.VENTE PR LESION	86	2,7	63	49	9	5	26,7	23	1	6
502 DDE PAIEMENT PRIX VENUE	15232	4,3	11012	8390	1358	1264	27,7	4220	130	1509
503 DDE LIVRAISON CHOSE VENDUE	605	2,5	463	424	14	25	23,5	142	2	57
504 DDE GARANTIE VICES CACHES	504	3,5	299	181	39	79	40,7	205	7	69
505 DDE GARANTIE D EVICTION VENUE	22	3,5	18	14	3	1	18,2	4	0	2
506 AUTRES DDES REL.OBLIGAT.VENDEUR	129	3,5	85	50	13	22	34,1	44	4	14
507 DDE REAL.PROMESS.OU COMPR.VENTE	62	4,6	46	31	8	7	25,8	16	2	5
508 DDE DI PR.MANQ.PROM.OU COMPR.VTE	136	4,7	105	67	11	27	22,8	31	2	12
509 AUTRES DDES RELATIVES A LA VENUE	1893	3,8	1345	1000	173	172	28,9	548	17	201
51 BAUX HABITAT. ET PROFESSIONNELS	83358	4,2	64081	47498	11935	4648	23,1	19277	545	8577
510 DDE PAIEM.LOYERS ET CHARGES	62588	4,0	49639	38238	8552	2849	20,7	12949	357	5971
511 DDE EXEC.AUTRES OBLIG.LOCATAIRE	1332	3,0	1033	647	285	101	22,4	299	12	138
512 DDE VALIDITE CONGE PAR BAILLEUR	5182	2,9	3847	2771	705	371	25,8	1335	54	592
513 DDE MAINTIEN DS LES LIEUX LOCAT	315	4,1	197	93	49	55	37,5	118	6	37
514 DDE DI EN FIN BAIL P.BAILLEUR	654	3,5	513	321	134	58	21,6	141	11	58
515 DDE TRAVAUX CHARGE BAILLEUR	390	4,2	242	146	50	46	37,9	148	4	47
516 DDE SANCT.BAILL.PR TROUBL.JOUISS	426	4,6	290	142	81	67	31,9	136	2	42
517 DDE INDEMN.FIN BAIL PAR LOCATAIR	495	3,6	359	202	97	60	27,5	136	7	62
518 DDE FIX.JUDIC.LOYER ET BAIL	2883	3,9	1254	623	403	228	56,5	1629	21	780
519 AUTRES DDES REL.BAIL HABIT-PROF	9093	6,2	6707	4315	1579	813	26,2	2386	71	850
52 BAUX RURAUX	6167	7,7	3952	2712	504	736	35,9	2215	613	775
520 DDE PAIEM.FERM.OU LOY.BAUX RUR	1177	2,9	779	652	74	53	33,8	398	121	153
521 DDE EXEC.AUT.OBLIG.PRENEUR B.RUR	626	2,6	461	378	35	48	26,4	165	46	60
522 DDE REPRISE FDS EN FIN BAIL RUR	487	8,3	267	164	36	67	45,2	220	76	73
523 DDE DI CTRE PRENEUR FIN BAIL RUR	289	5,0	254	215	14	25	12,1	35	6	15

ANNEXE IV

CRITERES PAGE :
 CRITERES LIGNE : (NATAFF3)
 CRITERES COLONNE :

AFFAIRES TERMINEES 1988

FRANCE ENTIERE

TABLEAU T4 - LES TRIBUNAUX D INSTANCE

.NATURE DE L AFFAIRE

.DUREE MOYENNE

.RESULTAT

IMPRIME = 11,41,43,44,51

	23	24	25	26	27	28	29
475 DDE RESP.CTRE FOURNISS.PROC.COLL	0	0	0	0	1	0	0
476 DDE CTRE CAUTION EN CAS PR.COLL	0	0	1	0	0	1	5
477 DDE REL.PROCED.COLL.ANCIENNES	0	0	0	0	1	0	1
479 AUTRES DDES EN MATIERE PROC.COLL	0	0	0	0	0	3	1
5 CONTRATS	384	1901	1506	56	1503	7626	20719
50 VENTE	41	249	194	3	117	660	2141
500 DDE NULLITE VENTE OU CL.VENTE	3	4	10	0	38	64	93
501 DDE RESCIS.VENTE PR LESION	0	4	1	0	1	3	7
502 DDE PAIEMENT PRIX VENTE	25	217	136	2	55	417	1729
503 DDE LIVRAISON CHOSE VENDUE	3	4	10	0	5	8	53
504 DDE GARANTIE VICES CACHES	2	3	5	1	2	75	41
505 DDE GARANTIE D EVICTION VENTE	0	0	0	0	0	1	1
506 AUTRES DDES REL.OBLIGAT.VENDEUR	2	1	3	0	0	7	13
507 DDE REAL.PROMESS.OU COMPR.VENTE	1	2	0	0	0	1	5
508 DDE DI PR.MANO.PROM.OU COMPR.VTE	2	0	2	0	0	6	7
509 AUTRES DDES RELATIVES A LA VENTE	3	14	27	0	16	78	192
51 BAUX HABITAT. ET PROFESSIONNELS	59	378	270	14	469	2435	6530
510 DDE PAIEM.LOYERS ET CHARGES	46	258	160	11	262	1487	4397
511 DDE EXEC.AUTRES OBLIG.LOCATAIRE	2	10	5	0	1	47	84
512 DDE VALIDITE CONGE PAR BAILLEUR	3	34	16	2	1	258	375
513 DDE MAINTIEN DS LES LIEUX LOCAT	1	5	5	0	2	23	39
514 DDE DI EN FIN BAIL P.BAILLEUR	0	6	4	0	2	15	45
515 DDE TRAVAUX CHARGE BAILLEUR	0	3	7	0	0	25	62
516 DDE SANCT.BAILL.PR TROUBL.JOUISS	2	0	3	0	1	36	50
517 DDE INDEMN.FIN BAIL PAR LOCATAIR	0	3	5	0	3	13	43
518 DDE FIX.JUDIC.LOYER ET BAIL	0	33	6	0	1	154	634
519 AUTRES DDES REL.BAIL HABIT-PROF	5	26	59	1	196	377	801
52 BAUX RURAUX	7	19	46	8	42	223	482
520 DDE PAIEM.FERM.OU LOY.BAUX RUR	0	7	5	0	13	31	68
521 DDE EXEC.AUT.OBLIG.PRENEUR B.RUR	0	2	2	0	3	23	29
522 DDE REPRISE FDS EN FIN BAIL RUR	1	1	2	1	6	16	44
523 DDE DI CTRE PRENEUR FIN BAIL RUR	0	0	1	0	1	8	4

ANNEXE IV

AFFAIRES TERMINEES 1989

FRANCE ENTIERE

TABLEAU T4 - LES TRIBUNAUX D INSTANCE

.NATURE DE L AFFAIRE

.DUREE MOYENNE

.RESULTAT

IMPRIME - 11,41,43,44,51

	TOTAL	DUREE	41 A 44	41 + 44	42	43	%	21 A 29	21	22
475 DDE RESP.CTRE FOURNISS.PROC.COLL	3	4,5	2	1	0	1	33,3	1	0	0
476 DDE CTRE CAUTION EN CAS PR.COLL	57	3,9	44	32	8	4	22,8	13	0	4
477 DDE REL.PROCED.COLL.ANCIENNES	10	8,0	4	3	1	0	60,0	6	0	0
479 AUTRES DDES EN MATIERE PROC.COLL	9	5,0	5	2	1	2	44,4	4	0	1
5 CONTRATS	280122	4,7	208996	146602	37692	24702	25,4	71126	2772	31411
50 VENTE	252229	4,4	17908	12503	2721	2684	29,0	7321	278	2918
500 DDE NULLITE VENTE OU CL.VENTE	1932	5,2	1321	861	189	271	31,6	611	26	238
501 DDE RESCIS.VENTE PR LESION	120	4,1	88	60	14	14	26,7	32	1	14
502 DDE PAIEMENT PRIX VENTE	17765	4,2	12766	9214	1897	1655	28,1	4999	188	1969
503 DDE LIVRAISON CHOSE VENDUE	798	3,4	528	441	29	58	33,8	270	9	132
504 DDE GARANTIE VICES CACHES	1075	5,4	735	382	111	242	31,6	340	17	122
505 DDE GARANTIE D EVICTION VENTE	15	5,3	10	7	0	3	33,3	5	0	3
506 AUTRES DDES REL.OBLIGAT.VENDEUR	315	4,7	221	137	29	55	29,8	94	5	49
507 DDE REAL.PROMESS.OU COMPR.VENTE	87	4,7	63	39	7	17	27,6	24	2	13
508 DDE DI PR.MANQ.PROM.OU COMPR.VTE	251	5,1	190	88	52	50	24,3	61	0	21
509 AUTRES DDES RELATIVES A LA VENTE	2871	4,4	1986	1274	393	319	30,8	885	30	357
51 BAUX HABITAT. ET PROFESSIONNELS	94809	4,5	70314	48619	14869	6826	25,8	24495	762	11479
510 DDE PAIEM.LOYERS ET CHARGES	59613	4,0	47255	35790	8938	2527	20,7	12358	387	6244
511 DDE EXEC.AUTRES OBLIG.LOCATAIRE	2058	4,4	1559	900	417	242	24,2	499	14	226
512 DDE VALIDITE CONGE PAR BAILLEUR	9947	4,1	7265	4615	1678	972	27,0	2682	45	1187
513 DDE MAINTIEN DS LES LIEUX LOCAT	567	5,7	338	131	109	98	40,4	229	8	71
514 DDE DI EN FIN BAIL P.BAILLEUR	927	5,2	756	414	231	111	18,4	171	5	67
515 DDE TRAVAUX CHARGE BAILLEUR	1037	6,0	683	304	114	265	34,1	354	6	152
516 DDE SANCT.BAILL.PR TROUBL.JOUISS	902	5,7	617	292	195	130	31,6	285	11	117
517 DDE INDEMN.FIN BAIL PAR LOCATAIR	1310	4,4	901	491	244	166	31,2	409	31	214
518 DDE FIX.JUDIC.LOYER ET BAIL	10173	6,0	5133	1914	1759	1460	49,5	5040	191	2338
519 AUTRES DDES REL.BAIL HABIT-PROF	8275	6,4	5807	3768	1184	855	29,8	2468	64	863
52 BAUX RURAUX	5124	9,2	2928	1783	478	667	42,9	2196	609	824
520 DDE PAIEM.FERM.OU LOY.BAUX RUR	1510	5,1	937	681	131	125	37,9	573	163	237
521 DDE EXEC.AUT.OBLIG.PRENEUR B.RUR	335	6,1	242	152	39	51	27,8	93	24	31
522 DDE REPRISE FDS EN FIN BAIL RUR	521	10,2	286	171	35	80	45,1	235	73	82
523 DDE DI CTRE PRENEUR FIN BAIL RUR	97	7,5	73	44	22	7	24,7	24	5	10

ANNEXE IV

CRITERES PAGE :
 CRITERES LIGNE : (NATAFF3)
 CRITERES COLONNE :

AFFAIRES TERMINEES 1989

FRANCE ENTIERE

TABLEAU T4 - LES TRIBUNAUX D INSTANCE

.NATURE DE L AFFAIRE

.DUREE MOYENNE

.RESULTAT

IMPRIME = 11,41,43,44,51

	23	24	25	26	27	28	29
475 DDE RESP.CTRE FOURNISS.PROC.COLL	0	1	0	0	0	0	0
476 DDE CTRE CAUTION EN CAS PR.COLL	1	0	2	0	0	1	5
477 DDE REL.PROCED.COLL.ANCIENNES	0	0	1	0	0	1	4
479 AUTRES DDES EN MATIERE PROC.COLL	0	0	0	0	0	3	0
5 CONTRATS	523	2945	1760	58	268	8347	23042
50 VENTE	51	415	314	4	44	672	2625
500 DDE NULLITE VENTE OU CL.VENTE	6	20	24	1	3	131	162
501 DDE RESCIS.VENTE PR LESION	0	2	2	0	0	3	10
502 DDE PAIEMENT PRIX VENTE	36	340	216	3	34	321	1892
503 DDE LIVRAISON CHOSE VENDUE	3	6	10	0	1	12	97
504 DDE GARANTIE VICES CACHES	2	7	15	0	0	86	91
505 DDE GARANTIE D EVICTION VENTE	0	0	0	0	0	0	2
506 AUTRES DDES REL.OBLIGAT.VENDEUR	1	7	4	0	1	9	18
507 DDE REAL.PROMESS.OU COMPR.VENTE	0	0	1	0	0	5	3
508 DDE DI PR.MANQ.PROM.OU COMPR.VTE	1	1	0	0	0	15	21
509 AUTRES DDES RELATIVES A LA VENTE	2	32	40	0	5	90	329
51 BAUX HABITAT. ET PROFESSIONNELS	105	666	324	17	56	3146	7940
510 DDE PAIEM.LOYERS ET CHARGES	60	370	148	12	37	1304	3796
511 DDE EXEC.AUTRES OBLIG.LOCATAIRE	3	7	13	0	3	63	170
512 DDE VALIDITE CONGE PAR BAILLEUR	5	77	52	1	2	429	884
513 DDE MAINTIEN DS LES LIEUX LOCAT	3	7	10	0	0	64	66
514 DDE DI EN FIN BAIL P.BAILLEUR	2	3	4	0	1	41	48
515 DDE TRAVAUX CHARGE BAILLEUR	2	10	8	1	1	64	110
516 DDE SANCT.BAILL.PR TROUBL.JOUISS	1	4	3	0	1	56	92
517 DDE INDEMN.FIN BAIL PAR LOCATAIR	3	7	7	0	0	27	120
518 DDE FIX.JUDIC.LOYER ET BAIL	13	95	10	0	6	546	1841
519 AUTRES DDES REL.BAIL HABIT-PROF	13	86	69	3	5	552	813
52 BAUX RURAUX	13	13	36	10	16	174	501
520 DDE PAIEM.FERM.OU LOY.BAUX RUR	3	5	8	0	6	31	120
521 DDE EXEC.AUT.OBLIG.PRENEUR B.RUR	0	1	0	2	2	7	26
522 DDE REPRISE FDS EN FIN BAIL RUR	1	1	4	2	3	18	51
523 DDE DI CTRE PRENEUR FIN BAIL RUR	0	0	1	0	0	4	4

ANNEE IV

SOURCE : CAISSE NATIONALE D'ALLOCATIONS FAMILIALES

Des nombreuses informations statistiques qui nous ont été communiquées par la Caisse Nationale d'Allocations Familiales (1), nous retiendrons que :

Le nombre des bénéficiaires de l'ALF diminue d'année en année : il est passé de 1.299.870 - état au 30 juin 1988 - à 1.045.358 - état au 30 juin 1990.

Le montant moyen de l'allocation par bénéficiaire croît fortement : il est passé de 677 frs - état au 30 juin 1988 - à 1003 frs - état au 30 juin 1990.

La conjugaison de ces deux facteurs explique la relative stabilité du volume global de cette aide (autour de 1 milliard de francs par an).

Le nombre des locataires bénéficiaires de l'APL augmente d'année en année. Il est passé de 781.398 (au cours du 1er trimestre de l'année 1987) à 1.294.646 (au cours du 1er trimestre de l'année 1989).

Le montant global de l'aide a évolué entre ces deux périodes de 2.117.167.782 frs à 3.568.359.478 frs, alors que le montant global de l'aide aux accédants à la propriété est passée dans le même temps de 2.380.710.680 frs à 2.975.804.514 frs seulement pour un nombre de bénéficiaires égal à 864.884 dans la 1ère période à 911.566 dans la seconde.

1) Nous remercions tout particulièrement Madame Tamisier, du service de documentation de la C.N.A.F. et Madame Chapeland, du service de documentation de la C.A.F. de l'arrondissement de Lyon qui nous ont communiqué de nombreux états statistiques.