

*QUELQUES RÉFLEXIONS
SUR LES FONCTIONS D'UNE COLLECTIVISATION
DES RAPPORTS DE LOCATION*

La loi n^o 82-526 du 22 juin 1982 a prévu que des accords collectifs de location viendraient s'insérer dans l'ensemble des règles juridiques relatives au bail à usage d'habitation. Ils peuvent notamment porter sur l'élaboration de clauses types à insérer dans les baux (1).

La recherche systématique puis l'analyse des relations institutionnelles pouvant exister entre les diverses sources normatives régissant désormais la relation individuelle entre bailleur et locataire, qu'il s'agisse de la loi et de ses dérivés réglementaires, des accords collectifs de location ou du contrat de bail, révèle que le pluralisme juridique consacré par la loi du 22 juin est entravé, dans sa fonction de production diversifiée des règles, par le jeu de mécanismes dont le fonctionnement suppose une adaptation continue du concept de représentativité, à laquelle prennent part l'ensemble des partenaires sociaux et l'État.

La question est en effet posée du statut qu'il convient de reconnaître à un type de norme intermédiaire qui tire une double légitimité de son fondement conventionnel et de sa forme collective et prétend prendre place au sein d'un ordre juridique déterminé, entre un contrat de bail qui, conformément à l'article 1134 du code civil, fait la loi des parties et des dispositions légales ou réglementaires qui n'ont plus un caractère supplétif mais contraignant (2).

I – Les accords collectifs de location entre bailleurs et locataires, une nouvelle forme juridique pour les engagements souscrits unilatéralement par les organisations professionnelles de bailleurs envers l'État

La loi du 22 juin a établi, entre les divers accords collectifs de location, une hiérarchie qui fait prévaloir les accords conclus à l'échelle d'un bâtiment ou du patrimoine immobilier d'un bailleur sur les accords départementaux ou nationaux (3).

Cette suprématie du local est en fait celle du contrat de bail auquel les accords locaux peuvent être assimilés.

En effet, d'une part, le bailleur, personne physique ou morale, souscrit personnellement à l'accord, sans qu'une représentation quelconque par une organisation professionnelle ait été prévue par la loi, et, d'autre part, le pouvoir de représentation reconnu aux associations de locataires signataires de l'accord tient compte de leur représentativité réelle, puisque un accord conclu pour un bâtiment d'habitation lie l'ensemble des locataires «dès lors que les associations signataires regroupent les sept-douzièmes de ces derniers» (4) et un accord conclu pour tout ou partie du patrimoine immobilier d'un bailleur, «l'ensemble des locataires dès lors qu'il a été conclu par les sept-douzièmes des associations en nombre au moins égal à deux» ou encore «par une association regroupant «20 % des locataires concernés par l'accord» (6).

Certes, les exigences de la loi sont modestes et de nombreux locataires non adhérents d'une association signataire se trouveront liés par l'accord qu'elle aura conclu mais leur situation ne sera pas différente de celle de tout autre locataire, non concerné par la signature d'un accord, mais partie à un contrat de bail dont les clauses ont été librement déterminées par le bailleur.

Les accords locaux ne peuvent en effet guère être analysés autrement que comme de simples engagements unilatéraux souscrits par un ou plusieurs bailleurs non pas tant envers les locataires qu'envers l'État.

Les accords départementaux ou nationaux sont conclus au sein d'instances intermédiaires dont la composition est déterminée par l'État. Elles ne présentent pas une structure où s'affronteraient des

blocs antagonistes, mais regroupent les représentants d'intérêts très divers concernés par une politique du logement.

La commission nationale des rapports locatifs, qui ne comprend pas moins de soixante-dix membres, est ainsi composée des représentants de huit organisations représentatives des bailleurs, quatre organisations représentatives des gestionnaires et quatre organisations représentatives des locataires, mais également des représentants d'organisations auxquelles est reconnue une vocation générale en matière de logement (7). Assistent à ses séances un magistrat de l'ordre judiciaire, désigné par le Ministère de la Justice, et les représentants de six ministres, parmi lesquels le ministre de l'Intérieur. Le président de la commission est choisi en dehors des représentants des organisations membres par le ministre chargé de la construction et de l'habitation (8). Le secrétariat est assuré par les services du même ministre. La commission se réunit à l'initiative de son président ou du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

C'est au sein de la Commission Nationale des Rapports Locatifs que peuvent être conclus des accords portant sur l'évolution des loyers (9) et cette précision contribue à relativiser la portée des dispositions légales qui affichent une volonté décentralisatrice en faisant prévaloir les accords départementaux sur les accords nationaux (10).

Les commissions départementales des rapports locatifs offrent une structure identique, dans laquelle les ministres sont simplement remplacés par le Commissaire de la République (11).

En dépit des apparences et des garanties offertes par la présence massive de l'administration au sein des institutions chargées de l'élaboration d'un « nouveau droit » du logement, la force obligatoire des accords départementaux ou nationaux est bien liée à une option politique sur l'étendue du pouvoir de représentation des organisations signataires.

Par un singulier renversement de procédure, c'est leur appartenance aux commissions des rapports locatifs, sur décision unilatérale de l'administration qui va conférer aux organisations membres un label de représentativité dont elles pourront ultérieurement se prévaloir auprès de leurs adhérents et surtout auprès de tout individu ou groupement simplement concerné par leur activité (12).

Le nombre des adhérents cotisants n'est pas le seul critère de représentativité retenu par la loi du 22 juin 1982 pour permettre aux organisations de bailleurs, gestionnaires ou locataires, de siéger aux commissions nationale ou départementales des rapports locatifs. S'y ajoutent, pour les organisations de bailleurs et de gestionnaires, la surface du patrimoine immobilier détenu ou géré par leurs adhérents, et pour l'ensemble des organisations, «l'indépendance, l'expérience et l'activité dans le domaine du logement» (13), tous critères dont l'appréciation est laissée à l'administration (14).

La loi n'a pas prévu qu'un accord départemental ou national puisse, à l'instar des accords locaux, s'appliquer à un bailleur, ou à un locataire non membre d'une organisation signataire. L'article 37 dispose, au contraire, expressément que ces accords s'imposent exclusivement «aux organisations signataires et à leurs membres».

Pour les premières, l'obligation mise à leur charge ne peut guère consister qu'en une pression qu'elles s'engageraient à exercer sur leurs adhérents pour les inciter à respecter les accords qu'elles ont conclus, dans la mesure où elles ne sont nullement impliquées dans la relation individuelle entre bailleur et locataire. On ne peut que rappeler, ici, brièvement, les difficultés suscitées dans le passé par l'application d'engagements unilatéraux de modération des loyers pris envers l'État par certaines organisations de bailleurs et de gestionnaires à l'issue d'une période de blocage (15), lorsque les propriétaires ou les régies observaient des pratiques contraires aux engagements souscrits par leurs organisations professionnelles. Des commissions dites «de loyers libres», composées de représentants des organisations signataires et de l'administration, avaient été instituées, dans chaque département, pour faire régner la discipline définie par les engagements de modération.

Nous avons analysé la totalité des dossiers gérés par la commission du Rhône qui a exercé son activité de juillet 1979 à juillet 1982 (16).

Si le propriétaire ou la régie qui passait outre les engagements était membre d'une organisation signataire, cette dernière ne pouvait agir auprès d'eux que par voie de recommandations ou conseils. Le contrat d'adhésion à une organisation professionnelle ne l'investit d'aucun mandat.

Lorsque le propriétaire ou la régie «contrevenant» n'était pas membre d'une organisation professionnelle signataire, cette dernière refusait d'entreprendre la moindre démarche auprès d'eux, laissant ce soin à la Préfecture qui ne pouvait qu'exercer des pressions politiques (17).

C'est cette relative impuissance tant de la Préfecture que des organisations professionnelles vis-à-vis des régies ou des propriétaires qui a précipité la transformation des commissions des loyers libres en formations paritaires de règlement des conflits (18).

L'introduction d'une symétrie entre organisations professionnelles de bailleurs et de locataires dès la phase de négociation des accords ne doit pas faire illusion cependant sur leurs facultés réelles, très inégales, d'en requérir l'application.

Les organisations professionnelles de bailleurs regroupent, le plus souvent des organismes privés ou publics dont l'activité concerne des milliers de locataires. La question de leur représentativité s'épuise dans une évaluation objective de la surface du patrimoine immobilier détenu par leurs membres. C'est au moins le cas pour les organisations professionnelles représentant les bailleurs des trois premiers secteurs locatifs définis par la loi (19).

Si des accords nationaux ont pu y être rapidement conclus, c'est qu'il ne peut se produire de véritable rupture entre les organisations professionnelles de bailleurs relevant de ces secteurs et leurs membres, personnes morales plus ou moins contrôlées par l'État et simplement fédérées en unions qui peuvent en toute légitimité prendre la parole en leur nom.

Les organisations professionnelles, qui regroupent, dans la plus grande hétérogénéité, des bailleurs, personnes physiques ou morales, ne relevant pas des secteurs précités et détentrices de patrimoines d'importance très variable, semblent en revanche éprouver quelques difficultés à entrer dans la logique d'une politique contractuelle. Aucun accord collectif n'a pu, à notre connaissance, être conclu à ce jour dans le quatrième secteur locatif, dont relève pourtant l'énorme majorité des appartements en location (20).

Les organisations professionnelles de locataires siégeant à la commission nationale des rapports locatifs ont pu considérer comme

une victoire le fait que les organisations locales qu'elles regroupent n'aient pas à faire la preuve de leur représentativité pour être reconnues comme partenaires par les organisations de bailleurs (21). Elles ne peuvent éviter pour autant de se poser la question de la force obligatoire des accords conclus par elles et des limites de leur pouvoir de représentation.

Une organisation telle que la Confédération Syndicale des Familles la résout à sa manière en introduisant une distinction juridiquement discutable, mais révélatrice, entre les accords qui ne mettraient d'obligations qu'à la charge du bailleur et ceux qui comporteraient également des obligations pour le locataire (22).

Les premiers régiraient la relation de tout bailleur adhérent d'une organisation professionnelle signataire avec l'ensemble de ses locataires, que ceux-ci soient ou non adhérents à une association de locataires signataire.

En revanche, un locataire non adhérent à une organisation signataire pourrait refuser de se soumettre à une obligation mise à sa charge par un accord collectif. Dans ce cas, il ne pourrait prétendre bénéficier des avantages éventuels que comporterait cet accord pour les locataires. On ne saurait mieux dire que les accords collectifs de location n'engagent que des bailleurs, regroupés ou non en organisations.

II – Les accords collectifs de location : une nouvelle source de légitimité pour les règlementations étatiques

Les dispositions de la loi du 22 juin 1982 relatives aux rapports collectifs de location ont promu, au rang de partenaires sociaux, des associations de locataires ne disposant que d'une assise fort mince en termes de représentativité (23).

Il n'est pas certain que ce « coup de force » profite réellement aux locataires :

On assiste, depuis la fin de l'année 1982, à une multiplication d'accords collectifs conclus au sein de la commission nationale des rapports locatifs (24) en application de l'article 52 de la loi, dont certaines dispositions autorisent les organisations professionnelles

de bailleurs et les associations de locataires à prévoir des majorations «exceptionnelles» de loyers.

Le jeu de reconnaissance réciproque, la mise à égalité, tellement souhaitée par les organisations de locataires, qu'implique toute procédure de négociation passe par l'acceptation de normes communes de référence et le premier et principal enjeu des négociations est bien dans la définition de ces normes.

Les organisations professionnelles de bailleurs semblent avoir rapidement tiré profit de la nouvelle politique contractuelle et de l'organisation institutionnelle d'un cadre de négociations dans lequel elles peuvent faire valoir — sinon imposer — leurs propres normes de référence.

Sans qu'il soit nécessairement pertinent d'analyser ce résultat comme le produit d'une stratégie, on ne peut que constater, à l'heure actuelle, le poids déterminant de rationalités économiques dans l'élaboration des accords collectifs conclus au sein de la commission nationale des rapports locatifs.

Ainsi, l'un d'eux fait-il état de la double nécessité pour un locataire de ne pas ignorer l'obligation dans laquelle se trouve tout bailleur d'assurer «l'équilibre de sa gestion pour une bonne conservation de son patrimoine», argumentation économique, et pour un bailleur, de tenir compte «des préoccupations légitimes d'un locataire et notamment de sa faculté contributive», argumentation non moins économique; cette double nécessité reposant sur «les intérêts bien compris des parties, locataires comme bailleurs» (25).

On voit comment se trouvent réglées à la fois la question des normes de référence qui doivent servir de cadre aux négociations et la question de la représentation, par leurs organisations, des bailleurs et des locataires pris individuellement, puisque sont considérées comme parties à l'accord l'ensemble des locataires et des bailleurs et non seulement, comme le prévoit la législation, les organisations signataires et leurs membres.

C'est la prise en compte quasi exclusive de normes à caractère économique qui va permettre aux organisations professionnelles de bailleurs de se rendre maîtresses des négociations. Leur position dominante apparaît de manière explicite dans la formulation de cer-

tains préambules d'accords dont nous croyons utile de reproduire quelques extraits :

«Malgré les contraintes de gestion de plus en plus pesantes et les difficultés accrues pour atteindre l'équilibre de gestion, *les bailleurs du 2ème secteur entendent poursuivre leur mission dans un souci de modération. Ils ont donc souhaité*, une nouvelle fois, fixer avec les associations de locataires des pourcentages maxima d'augmentation pour l'année 1983. Ainsi, et pour préserver la politique contractuelle instituée par la loi du 22 juin 1982, les représentants des organismes bailleurs du deuxième secteur et les représentants des associations de locataires *ont accepté de prendre en considération les objectifs du Gouvernement* en matière de lutte *contre l'inflation* et se sont entendus :

- 1^o – pour limiter les augmentations de loyer lors du renouvellement des baux ou lors de nouvelles locations;
- 2^o – pour organiser la majoration supplémentaire pour travaux prévue à l'article 52;
- 3^o – pour demander aux pouvoirs publics une prolongation d'exonération de la taxe foncière sur le patrimoine relevant du deuxième secteur (26);

ou bien encore :

«Considérant la nécessité de travaux d'amélioration sur de nombreux immeubles et dans un grand nombre de logements,

Prenant acte des dispositions de l'article 52 de la loi du 22 juin 1982 qui prévoit des majorations supplémentaires de loyers en cas de réalisation de travaux d'amélioration,

Soucieux d'éviter la multiplication des litiges et de faciliter si nécessaire la solution des conflits,

Espérant que les travaux rendus ainsi possibles contribueront à *améliorer la situation du bâtiment et de l'emploi*, dans ce secteur d'activité,

«Les organisations nationales représentatives des bailleurs du troisième secteur et des organisations nationales représentatives des locataires membres de la Commission Nationale des rapports locatifs conviennent ce qui suit...» (27)».

Ainsi, les accords collectifs de location ont-ils pour effet de soustraire la réglementation des loyers à une intervention étatique, devenue habituelle *par la prise en compte d'objectifs définis par l'État*.

Le résultat est d'autant plus paradoxal que la liberté des partenaires n'est, officiellement, entravée, quant au contenu des accords, par aucune des contraintes ou limitations imposées à l'administration.

Aux termes de la loi, celle-ci ne peut intervenir en principe qu'à titre subsidiaire en matière de loyers (28). Son intervention destinée à suppléer la carence des organisations de bailleurs et de locataires est en outre étroitement codifiée par un système d'évaluation forfaitaire des hausses de loyer qu'elle autorise (29).

En fait, il s'opère une confusion entre les sources normatives, réglementaire et conventionnelle, régissant la matière des baux, facilitée par la procédure administrative d'extension des accords dont le gouvernement fait largement usage (30).

Les partenaires sociaux semblent se soumettre spontanément aux limitations édictées à l'encontre de la seule administration et, par un juste retour, voient leurs accords acquérir le caractère de généralité traditionnellement réservé à la loi ou ses textes d'application.

C'est sans risque politique majeur que le Gouvernement a pu «assouplir» par décret, dès la fin de l'année 1983, les cadres juridiques d'évolution des loyers définis par la loi du 22 juin 1982 et faire sauter, ainsi, le verrou que constitue la limitation à un unique secteur locatif du champ d'applicabilité d'un accord étendu.

Si les locataires, pris individuellement, ont pu légitimement ressentir le décret du 28 décembre 1983 (31) comme une première brèche dans la législation protectrice adoptée en 1982, leurs organisations professionnelles ne pouvaient que rester muettes face à un texte qui reprenait la substance d'accords collectifs conclus par secteurs quelques semaines auparavant et aussitôt étendus par décret en Conseil d'État.

La procédure d'extension des accords collectifs et sa forme achevée, la réglementation étatique, par voie d'intervention directe générale et centralisée, rend inopérante la question de la légitimité

des processus de négociation, au sein d'une instance intermédiaire dont la représentativité et le pouvoir d'édicter des normes pourraient prêter à caution; cependant elle tire sa propre légitimité de ces procédures.

C'est dans cette mesure qu'on peut affirmer que la législation relative aux accords collectifs de location opère une répartition des rôles non pas tant entre groupements représentant des intérêts divergents que, sous le couvert de leurs relations, entre ces groupements et l'État.

Christiane BEROUJON
(Centre Pierre Léon)

NOTES

- 1 – Art. 44 al. 2 de la loi du 22 juin 1982, n^o 82-526.
- 2 – L'article 2 de la loi du 22 juin 1982 énonce que l'ensemble de ses dispositions ont un caractère d'ordre public.
- 3 – L'article 44 de la loi du 22 juin 1982 prévoit que les accords conclus à l'échelon d'un bâtiment ou du patrimoine d'un bailleur l'emportent sur les accords départementaux ou nationaux, étendus ou non; que les accords conclus à l'échelon départemental l'emportent sur les accords nationaux, sauf si ceux-ci ont été étendus par décret à tout un secteur locatif.
- 4 – Article 28 al. 2 de la loi du 22 juin 1982.
- 5 – Il faut également que ces associations soient représentatives au sens de l'article 29 al. 4 de la loi qui dispose que «les bailleurs et les gestionnaires sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs les associations déclarées regroupant des locataires de tout ou partie du patrimoine immobilier d'un même bailleur, lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 % des locataires de tout ou partie de ce patrimoine immobilier, sans que le nombre de ces locataires puisse être inférieur à trois».
- 6 – Art. 28 al. 3 de la loi du 22 juin 1982. Toujours en terme de représentativité réelle, l'art. 29 de la loi dispose que les bailleurs et les gestionnaires sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs : – les associations déclarées ayant pour objet exclusif la représentation des locataires d'un même bâtiment ou ensemble de bâtiments lorsque le nombre des adhérents de chacune d'elles représente au moins 10 % des locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments, sans que le nombre de ces locataires puisse être inférieur à 3 et – les associations déclarées regroupant des locataires de tout ou partie du patrimoine immobilier d'un même bailleur, lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 % des locataires de tout ou partie de ce patrimoine, sans que le nombre des locataires puisse être inférieur à 3.
- 7 – Association des maires de France – Union Nationale des Fédérations d'organismes HLM – Union Nationale des Associations Familiales; cf. décret du 18 octobre 1982.
- 8 – Il s'agit actuellement de Mr. Mercadal, Directeur de la Construction, cf.

Arrêté du Ministre de la Construction et de l'Habitation en date du 22 octobre 1982.

- 9 – Art. 51 de la loi du 22 juin 1982.
- 10 – Art. 45 de la loi du 22 juin 1982.
- 11 – Décret n^o 82-1165 du 30 décembre 1982.
- 12 – La Confédération Syndicale des Familles voit, dans la décision administrative par laquelle elle a été habilitée à siéger, à négocier et à signer des accords dans le cadre de la Commission Nationale des Rapports Locatifs, une preuve irréfutable de son efficacité sur le terrain; mais parallèlement appelle à un vaste mouvement d'adhésions, seul susceptible de légitimer son action tant auprès des pouvoirs publics que des organisations de bailleurs. Cf. Magazine mensuel de la C.S.F. «*Nous*», n^o 3 spécial consacré à l'analyse de la loi Quilliot et de ses décrets d'application.
- 13 – Art. 36 de la loi du 22 juin 1982.
- 14 – Ces dispositions sont à rapprocher des procédures d'agrément par lesquelles l'administration opère un tri entre les associations pour conférer à certaines des pouvoirs élargis. Cf. notamment les lois du 27 décembre 1973, du 9 avril 1975, du 15 juillet 1975, du 10 juillet 1976 et du 31 décembre 1976.
- 15 – La loi du 3 janvier 1979 est venue rétablir une liberté relative en matière de fixation des loyers. Simultanément étaient créées des procédures de concertation entre associations de propriétaires ou de gestionnaires et pouvoirs publics. Elles aboutirent à la conclusion de nombreux accords de modération, dont la mise en œuvre devait être contrôlée par des instances spécialement conçues à cet effet, les commissions préfectorales des loyers libres.
- 16 – Cf. C. BEROUJON et M.C. REVOL, Commissions départementales des rapports locatifs et contexte juridico-judiciaire de la relation entre bailleurs et locataires ou leurs associations, Contrat de recherche, Ministère de la Justice, 1984, p. 31 et ss.
- 17 – Dans un échange de courrier entre le Ministère de l'Environnement et le Préfet du Rhône, ce dernier précise que «la Préfecture écrira au propriétaire pour le mettre en face de ses responsabilités avec toutes les conséquences que cela implique sur le plan des aides qu'il pourrait escompter».
- 18 – Une circulaire ministérielle en date du 9 juin 1981 a fait entrer les associations représentatives des consommateurs ou des locataires dans la composition de ces commissions.

- 19 – 1. Logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ainsi que ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par les dits organismes;
2. Logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et Consignations; logements appartenant à l'État, aux collectivités locales ainsi qu'aux établissements publics autres que ceux relevant du troisième secteur et logements appartenant à des bailleurs personnes morales à vocation sociale définis par décret en Conseil d'État;
3. Logements appartenant aux entreprises d'assurances, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n^o 876 du 24 septembre 1958, relative aux sociétés immobilières conventionnées, aux sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n^o 63-254 du 15 mars 1963, portant réforme de l'enregistrement du timbre et de la fiscalité immobilière, aux établissements bancaires et de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles relevant des deux premiers secteurs.
- 20 – Statistiques publiées dans *Les Comptes de patrimoine*, coll. INSEE, sept. 1980, C 89/90.
- 21 – L'art. 29 al. 1er de la loi du 22 juin 1982 dispose que «les bailleurs et les gestionnaires, sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs les associations déclarées regroupant des locataires du bâtiment, ou de l'ensemble de bâtiments, et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale des Rapports Locatifs».
- 22 – Cf. Magazine de la C.S.F., «*Nous*», n^o hors série «Après la loi Quilliot, être locataire».
- 23 – Il convient, à ce titre, de les rapprocher des législations spéciales par lesquelles diverses associations constituées autour d'un but très pointu ont été habilitées à se constituer partie civile devant une juridiction pénale.
- 24 – Ces accords font l'objet de la publication d'un avis au *Journal Officiel*. A l'issue d'un délai de un mois après cette publication et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur locatif, ou de la majorité des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires par décret en Conseil d'État pour tous les logements du secteur locatif concerné. Cf. art. 47 de la loi du 22 juin 1982.
- 25 – Accord entre les représentants des organismes bailleurs du deuxième secteur et les représentants des locataires conclu le 29 novembre 1982 et étendu par décret en Conseil d'État du 29 décembre 1982, *J.O.* 30 décem-

bre 1982, p. 3985.

- 26 – Accord précité du 29 novembre 1982.
- 27 – Accord conclu entre les organisations nationales représentatives des bailleurs du secteur III et les organisations nationales représentatives des locataires et relatif à la définition des travaux d'amélioration permettant la majoration supplémentaire de loyer prévue par l'article 52 de la loi du 22 juin 1982, conclu le 3 octobre 1983 et étendu par décret en Conseil d'État en date du 28 décembre 1983, *J.O.* 29 décembre 1983.
- 28 – L'art. 55 de la loi du 22 juin 1982 prévoit qu'à défaut d'accord intervenu dans un secteur locatif, au plus tard le 1er octobre, un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission Nationale des Rapports Locatifs, peut fixer dans le secteur concerné le taux maximum d'évolution du loyer.
- 29 – Le taux maximum d'évolution du loyer déterminé par décret ne peut être inférieur à 80 % de la variation de l'indice national du coût de la construction.
- 30 – Cf. accords précités.
- 31 – Le Décret n° 83-1177 du 28 décembre 1983 (*J.O.* 29 déc. 1983, p. 3793) a fixé le taux maximum d'évolution de l'ensemble des loyers entre le 1er janvier et le 31 décembre 1984 et, simultanément, prévu des majorations supplémentaires pour travaux. Il renvoie, expressément, pour la définition des travaux à prendre en compte, aux termes de l'accord collectif national conclu dans le 1er secteur le 23 novembre 1983.