



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 25328

Texte de la question

M. Jean-Yves Cousin attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur l'existence de divers textes officiels apparus au fil des années dans le but de favoriser l'investissement locatif et donc de permettre à la population de pouvoir se loger. En dépit des lois et décrets intervenus, force est de constater que des logements demeurent vacants ; les recensements de 1990 et 1999 ont montré l'importance de ce phénomène. Si diverses causes assurément existent, il en est une qu'on ne peut passer sous silence et qui résulte d'une attitude de découragement de la part de propriétaires qui ont subi de réels préjudices de type dégradations d'habitations constatées lors d'un départ de locataire peu scrupuleux, préjudices dont le montant peut être bien supérieur au montant du dépôt de garantie. A cela peut s'ajouter un facteur aggravant lorsque par exemple un chien, laissé seul dans un logement toute la journée, contribue aux dégradations en cause. De tels éléments concrets mettent en lumière le bien-fondé qu'il y aurait à ce que des textes soient corrigés afin qu'au sein d'une relation contractuelle entre locataire et propriétaire l'une des deux parties ne se trouve pas lésée. De nombreux petits propriétaires, notamment dans nos départements de province, dont les moyens financiers sont limités, se trouvent dissuadés d'engager divers frais liés à l'existence d'une action en justice. On pourrait imaginer qu'une instance de concertation passe en revue des problèmes tels que ceux évoqués plus haut et formule des propositions qui pourraient déboucher tout autant sur l'amélioration de la réglementation nationale en vigueur que sur le libellé des modèles types de contrat rendant quasi-inéluctable ou facilitant la saisine du tribunal d'instance suite à préjudice causé et par là-même dissuadant les actes de dégradation. - Question transmise à M. le secrétaire d'État au logement.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article 7 c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le locataire est obligé de « répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ». Il pèse en conséquence sur le locataire une obligation de restituer les lieux en bon état. C'est la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie qui permet aux parties de déterminer si les dégradations subies par le logement sont le fait de la responsabilité du locataire, en raison d'un usage anormal ou du fait de transformations importantes sans l'autorisation du propriétaire. En cas de dégradations avérées, celles-ci ouvrent au bailleur un droit à indemnité évalué à partir du coût des travaux qu'il devrait effectuer. En cas de litige portant sur l'état des lieux, le propriétaire ou le locataire peut saisir, sans frais, la commission départementale de conciliation dont l'avis, à défaut de conciliation, peut être transmis au juge.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Yves Cousin](#)

Circonscription : Calvados (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25328

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 septembre 2003, page 7390

Réponse publiée le : 3 août 2004, page 6105