



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 28906

Texte de la question

M. Alain Marc attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les rapports locataires - propriétaires qui peuvent inciter les propriétaires à ne plus louer leurs biens. Certains propriétaires perçoivent directement, lorsqu'il y a eu accord avec les locataires, les allocations logement de la CAF. Or il se trouve que par la suite, alors qu'un état des lieux contradictoire a été réalisé et accepté par les deux parties, ce système peut être remis en cause. En effet, des locataires indélicats peuvent arguer de travaux à réaliser (alors qu'ils ont accepté l'état des lieux) et demander une enquête à la DASS. Celle-ci, après enquête, sans avis contradictoire, peut enjoindre la CAF de verser l'allocation logement non plus au propriétaire mais au locataire. Dans ce cas, la CAF n'avertit pas le propriétaire de ce changement d'affectation, privant ainsi ce dernier d'un revenu locatif, surtout quand le locataire est insolvable et qu'il profite de ce système pour commettre des dégradations volontaires. Il lui demande donc quelles mesures elle entend prendre pour éviter ce type de situation.

Texte de la réponse

Les articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale subordonnent le droit aux allocations de logement à la décence du logement. En cas de non-conformité aux critères de décence, la loi prévoit que le versement de l'aide est dérogatoirement maintenu si le locataire peut justifier qu'il a engagé une démarche amiable ou contentieuse auprès de son bailleur afin d'obtenir une mise aux normes du logement. Dans les cas où l'aide est versée entre les mains du bailleur, le versement en tiers payant est alors suspendu et l'aide est versée directement au locataire. Cette disposition vise à ne pas financer, par les aides au logement, les « marchands de sommeil ». Cependant, même après un constat d'indécence, le locataire doit poursuivre le paiement de son loyer et, à cet effet, le paiement de l'aide au logement est opéré entre ses mains. L'autorisation de non-paiement du loyer ne peut être décidée que par le juge. Il n'en est autrement que dans certaines situations d'insalubrité et de péril, notions différentes de celle d'indécence, dans lesquelles le loyer cesse d'être dû par le locataire. L'aide personnelle au logement est une aide accordée au locataire qui règle la part de dépense de logement qui reste à sa charge, qu'il s'agisse du loyer principal ou des charges locatives. Bien qu'elle puisse être versée entre les mains du bailleur, il ne s'agit pas d'une aide ouverte au profit de ce dernier qui se substituerait au locataire défaillant, telle qu'opérerait une assurance. Lorsque le locataire ne respecte pas ces conditions, le versement de l'aide, même opéré entre ses mains, est suspendu. Toutefois, en cas d'impayés de loyer, le versement de l'aide peut être dérogatoirement maintenu à la double condition que, d'une part, soit octroyé et respecté un plan d'apurement de la dette et que, d'autre part, le locataire procède au paiement régulier des loyers en cours. S'agissant de la décence des logements, la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) a renforcé le dispositif juridique de protection du locataire et du bailleur en cas de contentieux. Son article 86 a étendu les compétences des commissions départementales de conciliation aux litiges de ce type. Ces commissions, créées auprès des préfets depuis la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, offraient déjà aux bailleurs et aux locataires la possibilité de se rencontrer en vue de rechercher à l'amiable une solution à leurs différends en matière de loyers, d'état des lieux, de dépôt de garantie, de charges locatives et de réparations. Pour les litiges portant sur la décence du logement et la bonne

foi du locataire ou du bailleur, la saisine de la commission pourra se révéler ensuite un préalable utile. En la matière, l'imputation des responsabilités et du coût des travaux à réaliser est déterminée en dernier ressort par une décision de justice. Le règlement de ces litiges ne relève, en effet, pas de la compétence de la caisse d'allocations familiales, mais bien des seules relations contractuelles privées entre les parties au bail. Dès la réalisation des travaux de mise en conformité ou constat de la décence du logement par le juge, le bailleur peut demander à ce que l'aide au logement soit de nouveau versée en tiers payant.

Données clés

Auteur : [M. Alain Marc](#)

Circonscription : Aveyron (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 28906

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 août 2008, page 6687

Réponse publiée le : 7 septembre 2010, page 9749