ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 96118

Texte de la question

M. Pascal Popelin attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur l'encadrement de l'état des lieux d'un logement mis à la location, qui doit obligatoirement se tenir lors de l'installation et à la sortie des locataires. Cette procédure est en effet à l'origine de nombreux litiges entre propriétaires et locataires, chacun reportant sur l'autre la responsabilité financière de dégradations ou de l'usure usuelle liée à l'occupation des lieux, conflits qui se traduisent notamment par un désaccord sur le montant de la caution à restituer. La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a posé les bases de règles plus strictes sur les droits et les obligations de chacune des parties, dispositions qui étaient attendues de longue date en raison de leur caractère plus protecteur. Toutefois, il semblerait que les décrets d'application de cette mesure nouvelle ne soient pas tout à fait à la hauteur des attentes des usagers, ne s'en tenant qu'à une liste sommaire d'obligations qui n'est pas de nature à éclaircir les points sujets à interprétation et à litige. Une clarification semble pourtant nécessaire. D'une part, elle permettrait d'éviter toute tentative d'abus et de mieux préserver les droits de chacun. D'autre part, elle participerait de la lutte contre la rétention du foncier, dans la mesure où elle permettrait de lever l'un de freins à la mise à disposition d'un logement sur le marché locatif privé. Au regard de ces éléments, il souhaiterait connaître les intentions du Gouvernement sur ce sujet très concret pour nombre de Français.

Texte de la réponse

La loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 précise à ses articles 6 et 7 les droits et obligations respectifs des bailleurs et des locataires. Ainsi, le bailleur est tenu de délivrer à son locataire un logement en bon état d'usage, d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de ce qui relève des réparations locatives. Quant au locataire, celui-ci doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. En effet, il est tenu de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret no 87-712 du 26 août 1987 relatives aux réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Pour cela, l'état des lieux prévu à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 précitée porte sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire la jouissance exclusive. L'état des lieux a pour objectif de favoriser la comparaison de l'état du logement entre l'entrée et la sortie du locataire afin de déterminer les éventuelles réparations nécessaires incombant au locataire. Soucieux de sécuriser davantage les relations entre bailleurs et locataires, de diminuer la conflictualité lors de la restitution du logement et d'améliorer l'information des parties, le législateur en adoptant la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a modifié la loi du 6 juillet 1989 précitée. Plusieurs textes d'application ont, depuis la publication de la loi Alur, été pris. En ce sens, la loi prévoit qu'un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'établissement des états des lieux. Ainsi, le décret no 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'État des lieux et de prise en compte de la vétusté

des logements loués à usage de résidence principale prévoit que l'état des lieux doit comporter un socle minimal d'informations en opérant une distinction entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. Alors qu'avant la loi Alur, aucune règle ne s'imposait aux parties pour établir l'état des lieux, ces quelques nouvelles règles doivent permettre une harmonisation des pratiques et faciliter la comparaison des documents établis à l'entrée et à la sortie des lieux. En matière de vétusté, le décret précité définit cette notion et prévoit la possibilité pour les parties de recourir à des grilles de vétusté ayant fait l'objet d'accords collectifs de location. De plus, l'arrêté du 29 mai 2015 vient aussi définir le contenu d'une notice d'information annexée obligatoirement au contrat de location, laquelle rappelle les droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi que les voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges.

Données clés

Auteur : M. Pascal Popelin
Circonscription : Seine-Saint-Denis (12e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 96118
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et habitat durable
Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 31 mai 2016, page 4616
Réponse publiée au JO le : 21 mars 2017, page 2454