



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Insalubrité - Droit des propriétaires

Question écrite n° 11594

Texte de la question

M. Damien Pichereau interroge M. le secrétaire d'État, auprès du ministre de la cohésion des territoires, sur une conséquence de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. La loi dite « Alur » a considérablement amélioré les outils de lutte contre l'habitat indigne et protège, de fait, les locataires, notamment dans le cas de logements jugés insalubres. Cependant, cette loi ne prévoit pas de traitement différencié dans le cas où ce sont des dégradations commises par le locataire qui amènent au caractère insalubre du logement. Cette situation peut amener à des cas de figures où le propriétaire, en plus de devoir procéder à la remise en état du logement, se retrouve dans l'obligation de verser une indemnité à son locataire indélicat afin que celui-ci puisse se reloger. Aussi, il souhaiterait savoir si le Gouvernement prévoit de prendre en compte ce cas de figure et ainsi offrir une protection supplémentaire aux propriétaires.

Texte de la réponse

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 vient préciser les droits et les obligations respectifs des bailleurs et des locataires. Si l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 précitée indique que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé ; le locataire, quant à lui, conformément à l'article 7 de cette loi doit répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux à usage d'habitation dont il a la jouissance. Le locataire qui cause des dommages au logement est donc tenu de remettre en état le logement et à ses frais. Le contrat de location peut prévoir la remise d'un dépôt de garantie visant à garantir l'exécution des obligations du locataire, en application de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Aussi, en cas de dommages constatés lors de l'état des lieux sortant, le bailleur a la possibilité de retenir sur le montant du dépôt de garantie celui de la réparation des dégradations locatives constatées, sous réserve d'être justifié. Si le dépôt de garantie ne couvre pas le montant des travaux visant à remettre le logement en l'état et que le locataire ne peut prendre en charge financièrement les travaux mais dispose d'un cautionnement, le bailleur peut demander à la caution de répondre des sommes dont le locataire est débiteur. Pour faire valoir ses droits, le bailleur a également la possibilité de saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la loi 6 du juillet 1989 précitée en vue d'obtenir une conciliation amiable. Enfin, il dispose toujours de la faculté de saisir le juge judiciaire pour contraindre le locataire à répondre des obligations qui lui incombent, nées du contrat de location, particulièrement s'il s'agit de constater que l'état du logement est le fait d'un mauvais entretien de la part du locataire. En outre, depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), une notice d'information doit être obligatoirement annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale (arrêté du 29 mai 2015). Cette notice rappelle les droits et obligations des bailleurs et des locataires ainsi que les voies de conciliation qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges. Par conséquent, si les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne permettent de protéger le locataire des marchands de sommeil, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 précitée offrent au bailleur, en contrepartie, des garanties contre le locataire indélicat. Le Gouvernement ne souhaite pas, dès lors, porter atteinte à cet équilibre.

Données clés

Auteur : [M. Damien Pichereau](#)

Circonscription : Sarthe (1^{re} circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11594

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires \(M. le SE auprès du ministre\)](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [7 août 2018](#), page 7040

Réponse publiée au JO le : [16 avril 2019](#), page 3523