



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

HLM

Question écrite n° 29935

Texte de la question

M. Jean-Claude Bois attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les difficultés que rencontrent certains locataires de sociétés d'HLM pour obtenir l'exécution dans leur logement des travaux de rénovation et de réparation à la charge du bailleur. En effet, il est souvent constaté un désengagement des bailleurs sociaux au regard de l'entretien des logements loués et une désinvolture méprisante à l'égard des locataires, pour la plupart de condition modeste. Il lui cite l'exemple d'un bailleur social qui oppose aux demandes de réparations le décret n° 87-712 du 16 août 1987, se retranchant derrière ses termes pour qualifier les travaux souhaités de « réparations locatives récupérables » et en justifier l'exécution aux frais du locataire. En conséquence, il lui demande de préciser les obligations du bailleur social en matière de travaux de réparation et les recours s'offrant aux locataires pour les faire respecter.

Texte de la réponse

L'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, applicable aux organismes d'HLM, fixe les obligations du bailleur. Il indique notamment que celui-ci est obligé d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. L'article 7 de la même loi précise que n'ont pas le caractère de réparations locatives les travaux occasionnés par la vétusté, la malfaçon, un vice de construction, un cas fortuit ou de force majeure. Ceux-ci ne peuvent en conséquence pas être mis à la charge des locataires. En cas de litige entre un bailleur et un locataire sur la nature des réparations à effectuer, seul le juge du tribunal d'instance du lieu d'implantation du logement est compétent pour trancher. Enfin, lorsqu'un bailleur refuse de procéder aux réparations lui incombant, le locataire lésé peut utiliser la procédure d'injonction de faire, qui a pour objet l'exécution en nature d'une obligation née d'un contrat, prévue par les articles 1425-1 et suivants du nouveau code de procédure civile.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Bois](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (13^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29935

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mai 1999, page 2946

Réponse publiée le : 2 août 1999, page 4766