



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

logement décent

Question écrite n° 1263

Texte de la question

M. Philippe Tourtelier appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur l'application de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. La notion de logement décent vient en effet d'être introduite dans la loi mais la confusion règne quant au service d'enquête mis à contribution : s'agit-il de la DASS, de la DDE ou de la CAF ? Par ailleurs en ce qui concerne les réparations, la loi n'indique pas s'il s'agit des seules réparations locatives ou de celles qui relèvent du propriétaire. Enfin, à titre d'exemple, la direction départementale de l'équipement d'Ille-et-Vilaine a suggéré aux pétitionnaires de se diriger vers le tribunal d'instance sur un dossier de réparation pour un logement reconnu insalubre. Il lui demande d'une part quelles précisions il peut apporter s'agissant de ces procédures définies par la loi, et d'autre part si la commission de conciliation ne pourrait décharger les tribunaux et éviter les frais aux justiciables.

Texte de la réponse

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a ajouté, dans le code civil et dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, une nouvelle obligation à la charge des propriétaires bailleurs qui proposent un logement à la location, l'obligation de délivrer un logement décent. La loi prévoit que, si un logement loué n'est pas décent, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité. En cas de désaccord entre les parties, il a la possibilité de s'adresser au juge, qui peut prescrire les travaux à réaliser et, à défaut de mise en conformité, peut réduire le montant du loyer. Ainsi, il s'agit d'une procédure qui s'inscrit dans les rapports contractuels entre un bailleur et son locataire. Ces rapports sont de droit privé, sans lien direct avec les politiques publiques relatives à l'amélioration de l'habitat ou à l'hygiène ou à la sécurité, mises en oeuvre à l'initiative des services de l'Etat ou des collectivités territoriales, telles que les procédures d'insalubrité ou de péril. Il n'y a donc pas de service chargé d'enquêter sur les logements décents de façon particulière et explicite. Toutefois, la loi prévoit parallèlement que, pour qu'un locataire puisse bénéficier d'une aide personnelle au logement, ce dernier doit correspondre aux caractéristiques du logement décent, et que les organismes ou services débiteurs de prestations familiales (caisses d'allocations familiales et caisses de mutualité sociale agricole) sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait à ces exigences. S'agissant des nouvelles compétences des commissions départementales de conciliation (CDC) relatives aux réparations, il s'agit des seules réparations locatives, ainsi que cela ressort des travaux parlementaires et que cela a été précisé par une circulaire du 3 mai 2002 relative aux CDC. Cette compétence n'a pas été élargie aux litiges portant sur la décence du logement, pour lesquels la procédure décrite plus haute, prévue par la loi, ne fait intervenir que le juge d'instance en cas de désaccord entre locataires et propriétaire bailleur. En cas de litige relatif aux réparations locatives, dans un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, il appartient en premier lieu aux services préfectoraux, à l'origine de cet arrêté, de prendre les mesures propres à y mettre fin. La loi SRU a amélioré les procédures, allant jusqu'à permettre la réalisation d'office des travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité, par le maire ou le préfet, à défaut de réalisation par le propriétaire. De son côté, le locataire a la possibilité d'agir, vis-à-vis du propriétaire, sur le terrain de la décence

du logement selon la procédure décrite plus haut. Une saisine de la CDC du litige, sous le seul angle de l'application de la réglementation relative aux réparations, n'aurait pas grand sens, car elle ne peut contraindre le bailleur à effectuer des travaux et, de plus, n'aboutirait pas forcément à rendre décent le logement insalubre.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Tourtelier](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1263

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 août 2002, page 2785

Réponse publiée le : 4 novembre 2002, page 4039