



N° 711

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 17 janvier 2023.

PROPOSITION DE LOI

*visant à protéger les propriétaires en cas de logement rendu insalubre
par un locataire,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.),

présentée par Mesdames et Messieurs

Nathalie SERRE, Thibault BAZIN, Valérie BAZIN-MALGRAS, Jean-Luc BOURGEOUX, Hubert BRIGAND, Fabrice BRUN, Éric CIOTTI, Josiane CORNELOUP, Marie-Christine DALLOZ, Christelle D'INTORNI, Vincent DESCOEUR, Julien DIVE, Francis DUBOIS, Nicolas FORISSIER, Jean-Jacques GAULTIER, Justine GRUET, Victor HABERT-DASSAULT, Michel HERBILLON, Patrick HETZEL, Philippe JUVIN, Mansour KAMARDINE, Marc LE FUR, Véronique LOUWAGIE, Emmanuel MAQUET, Yannick NEUDER, Éric PAUGET, Alexandre PORTIER, Nicolas RAY, Vincent ROLLAND, Vincent SEITLINGER, Jean-Pierre TAITE, Isabelle VALENTIN, Pierre VATIN, Stéphane VIRY,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Promulguée le 15 novembre 2018, la loi ELAN améliore les dispositifs de lutte contre les marchands de sommeil qui n'hésitait pas à louer un logement insalubre.

Elle permet l'élargissement des possibilités de saisie des biens et d'interdire l'acquisition de nouveaux biens pour cinq ans pour les personnes condamnées.

En janvier 2019, une circulaire est signée rappelant les mesures de la loi ELAN, ainsi que l'obligation pour les syndicats ou les agences immobilières de les dénoncer et le reversement des astreintes journalières aux collectivités.

Si la lutte contre les logements insalubres est nécessaire, il reste que les procès-verbaux se limitent au seul constat de l'insalubrité, alors qu'il faudrait aussi en rechercher les causes et les responsabilités.

Pour déterminer la responsabilité de la dégradation, l'autorité en charge de constater l'insalubrité devrait s'appuyer notamment sur l'état des lieux établi lors de la signature du bail.

En effet, aujourd'hui, si un logement est déclaré insalubre, c'est au propriétaire de procéder aux réparations locatives, avec obligation de reloger le locataire en lui versant une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer, destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

Quand un appartement est rendu insalubre par le locataire, le propriétaire est alors impuissant et brocardé comme étant le responsable de l'état du logement. Aucune enquête sur la responsabilité du locataire, aucune distinction n'est faite. Seul est mentionné l'état du bien, au détriment de la non-responsabilité du propriétaire qui est alors doublement impacté : moralement et financièrement.

Le propriétaire ne peut en aucun cas donner congé. Le bail est suspendu tant que l'arrêté d'insalubrité n'est pas levé. L'obligation de relogement est néanmoins tout de même de rigueur avec l'arrêt du paiement du loyer jusqu'au nouvel hébergement, qui vient se coupler avec la nécessité d'engager des travaux coûteux aux frais du propriétaire.

Par ailleurs, de plus en plus de locataires rendent délibérément le logement loué insalubre afin de ne plus avoir de loyer à verser. C'est une honte et rien ne permet à ce jour d'y remédier.

Toutes ces situations découragent d'autant plus les petits propriétaires à mettre leur appartement ou maison en location, contribuant de ce fait au manque de logement à louer dans certaines villes.

Pour ces raisons, et suite à une à une première initiative proposée par Michel Vialay lors de la précédente législature, la présente proposition de loi vise à rendre le locataire responsable de ses actes en l'obligeant, d'une part, à prendre à sa charge les frais de travaux du logement qu'il a dégradé, en supprimant son droit au relogement au frais du propriétaire, ainsi que de continuer à verser le loyer jusqu'à la levée de l'arrêté d'insalubrité afin de compenser la perte de revenus du propriétaire.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① L'article 1724 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Dans le cas d'une consultation d'insalubrité du logement dont le locataire est à l'origine, les deux alinéas précédents ne s'appliquent pas ».

Article 2

- ① I. – Le livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article 521-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Si la déclaration d'insalubrité met en cause le locataire, le propriétaire ou l'exploitant du logement n'est pas tenu d'assurer un relogement ou un hébergement ».
- ④ 2° Le dernier alinéa du I de l'article 521-2 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans le cas où le locataire est responsable de l'insalubrité d'un logement loué, le loyer doit toutefois continuer à être versé au propriétaire jusqu'à la levée de l'arrêt d'insalubrité. »
- ⑤ 3° L'article L. 521-3-1 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Le premier alinéa du I est complété par une phrase ainsi rédigée : « Si le ou les locataires sont tenus pour responsable des dégâts ayant provoqué l'insalubrité, le propriétaire ou l'exploitant du logement n'est nullement tenu de cette obligation de relogement. »
- ⑦ b) Le premier alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « Si le ou les locataires sont tenus pour responsables des dégâts ayant provoqué l'insalubrité, le propriétaire ou l'exploitant du logement n'est nullement tenu à cette obligation d'indemnité. »
- ⑧ 4° Au premier alinéa de l'article L. 511-10, après le mot : « propriétaire » sont insérés les mots : « ou le locataire responsable de l'insalubrité ».
- ⑨ II. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article.