

Contrôles de décence des logements :

Des dérives aux conséquences

Les dérives ...

La loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 stipule dans son article 187 §2 :

« 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 et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. »

Les caractéristiques correspondantes sont définies de manière exhaustive dans le décret en Conseil d'Etat n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Le §3 de l'article 187 de la loi précitée précise :

... « Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution »...

Ainsi se pose d'emblée un problème d'équité : le bailleur doit remettre au locataire un logement décent, mais lors du déroulement du bail, il peut être mis en demeure de remettre le logement en conformité de décence, éventuellement par voie judiciaire.

Si le logement est décent au début de bail, comment devient-il indécence au cours du bail, particulièrement lorsqu'il s'agit de périodes très courtes ?

Le déroulement des contrôles de décence effectués par le PACT en convention avec le GIP Charente SolidaritéS (pour la Charente) débouchent toujours sur la mise en demeure du bailleur à effectuer des travaux, même si l'indécence relève du mauvais entretien ou des dégradations du locataire.

L'état des lieux et le bail n'étant pas pris en considération, le bailleur peut s'adresser au juge pour dénoncer la responsabilité de son locataire, mais il lui est très difficile, d'obtenir les éléments de preuve. En effet, en conséquence de l'article 9 du code civil *« chacun a droit au respect de sa vie privée »* le locataire peut interdire au bailleur d'entrer dans le logement loué, de même qu'il peut interdire la présence de son bailleur lors du contrôle de décence, ainsi que toute visite d'un huissier pour constater l'état du logement.

Ainsi le bailleur, alors qu'il a délivré initialement un logement décent, peut être contraint à réaliser des travaux qui résultent de dégradations de son locataire, cette situation pouvant être répétée lors d'un même bail. Un locataire bénéficiaire d'un jugement de remise en décence avec astreinte peut « profiter » des astreintes, toujours en application de l'article 9 du code civil, même si l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 l'oblige à laisser exécuter les travaux de remise en décence.

En effet, les délais d'information incombant au bailleur allongent les délais de réalisation des travaux et peuvent générer des montants d'astreinte intolérables dépassant largement le montant des travaux et sans commune et exponentiel par rapport au montant des loyers considérés.

Afin de remédier à ces inconvénients majeurs dont les conséquences sont d'intérêt général (voir infra) il serait utile de revenir au principe de la pratique d'expertise

contradictoire de la procédure de péril, instituée en 1988 et abolie en 2005, actuellement justifiée par l'application de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000.

En effet, le contrôle de décence devrait s'effectuer conjointement par le contrôleur agréé mandaté par le PACT, et un contrôleur agréé (par exemple diagnostiqueur agréé) mandaté par le bailleur. Ce contrôle contradictoire aurait l'avantage de permettre la défense ultérieure du bailleur, sans mettre en confrontation directe le bailleur et son locataire. Le locataire n'aurait aucun motif pour refuser la présence du contrôleur mandaté par le bailleur alors qu'il accepte celle du contrôleur du PACT.

Ainsi, les locataires indécents seraient dissuadés de demander des contrôles qui in fine, amèneraient à constater leur attitude délétère, et incités à mieux entretenir leur logement. Trop souvent, les locataires indécents demandent un contrôle de décence pour faire remettre le logement en état aux frais du propriétaire et pouvoir récupérer le dépôt de garantie avant de quitter les lieux.

Les conséquences...

Le parc locatif privé français est plus important que le parc social et leurs progressions (+15% et +9%) tendent à accentuer la prédominance du parc privé.

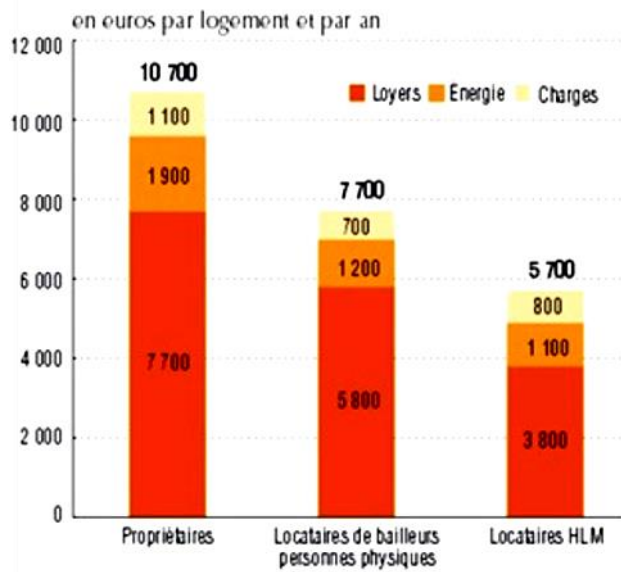
► **Évolution du parc locatif selon les secteurs, privé (régi par la loi de 1989) et social**
Source : enquêtes Logement INSEE

	1992			1996			2002			2006			1996/2006 % évolution
		% (1)	% (2)		% (1)	% (2)		% (1)	% (2)		% (1)	% (2)	
Locatif social													
Secteur HLM	3 376	89	43	3 657	89	43	3 833	91	42	4 126	92	43	+13%
Secteur social non hlm	399	11	5	444	11	5	398	9	4	361	8	4	-19%
total	3 775	100	48	4 101	100	48	4 231	100	47	4 487	100	47	+9%
Locatif privé régi par la loi de 1989													
Loi de 1989 après 48	2 268	55	29	2 441	55	29	2 750	57	30	3 031	59	32	+24%
Loi de 1989 avant 48	1 850	45	23	1 999	45	23	2 079	43	23	2 075	41	22	+4%
total	4 118	100	52	4 440	100	52	4 829	100	53	5 106	100	53	+15%
TOTAL	7 893		100	8 541		100	9 060		100	9 593		100	+12%

(1) % de répartition par rapport aux secteurs locatifs.
(2) % de répartition par rapport à l'ensemble du parc locatif.

Cependant, en dehors des loyers HLM spécifiquement subventionnés, les charges (énergie et locatives) des logements privés sont identiques à celles des logements HLM. Ceci tend à démontrer que les conditions de logement sont identiques. **On à peine à comprendre pourquoi en Charente, 80% des contrôles de décence effectués le sont sur des locations privées.**

Dépenses courantes en moyenne par logement selon la filière en 2007

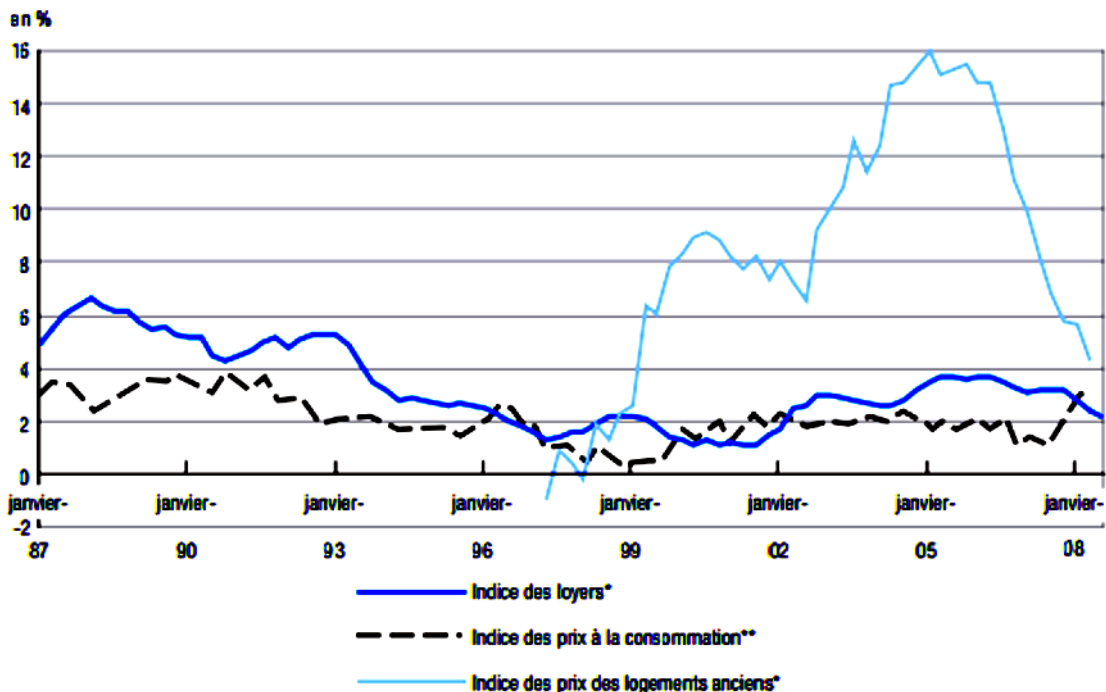


Source : SOeS, Comptes du logement 2007.

De plus, on constate qu'il est plus économique d'être locataire que propriétaire.

Le problème du logement est directement tributaire de l'implication des propriétaires à investir dans le logement locatif. Cependant, la rentabilité de ces investissements est loin de présenter un profil favorable :

10. Évolution des loyers, variations en glissement annuel



* Variation de l'indice trimestriel, l'indice des prix des logements anciens est calculé sur l'ensemble des transactions de l'immobilier résidentiel.

** Variation de l'indice mensuel.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, Prix à la consommation, enquêtes Loyers et charges ; indices Notaires-Insee depuis 1997.

Les courbes ci-dessus démontent que face à une augmentation de la valeur des logements, l'augmentation des taxes foncières qui l'accompagne ne peut être amortie par des loyers qui ont diminué de plus de moitié depuis 1987.

Le tableau ci-dessous indique une tendance alarmante, issue des éléments précédemment évoqués, mais dont la principale cause est la réglementation constamment évolutive en faveur des locataires.

Evolution de la vacance des logements

En Milliers	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	var % 2004/2014
Logements vacants	1 926	1 920	1 949	2 014	2 104	2 208	2 304	2 386	2 469	2 554	2 640	37,07
Individuel	888	895	917	952	995	1 044	1 091	1 135	1 177	1 221	1 267	42,68
Collectif	1 038	1 026	1 032	1 062	1 109	1 164	1 213	1 252	1 292	1 332	1 374	32,37

Source : http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg_id=0&id=69

Nouveau lien :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/3303460?sommaire=3353488&q=logements+vacants>

En effet, près de 9,40% (source ci-dessus) des logements demeurent vacants, malgré la volonté des pouvoirs publics à obliger les propriétaires à louer.

L'augmentation de la vacance, supérieure de 10 points dans le secteur privé, traduit bien le malaise qu'éprouvent la majorité des bailleurs privés relativement à la location.

Cette augmentation depuis 2004 n'est pas étrangère à la mise en place des contrôles de décence. La majorité des bailleurs privés sont des personnes physiques qui ont investi dans l'immobilier dans l'espoir d'abonder des retraites dérisoires et insuffisantes. Il n'ont pas les moyens de financer des travaux de mises aux normes (sans cesse évolutives) et en plus de faire effectuer des travaux de mise en décence qui découlent des dégradations de leurs locataires. De plus, en l'état actuel des pratiques, il leur est impossible de pouvoir le mauvais entretien ou les dégradations du fait des locataires (voir supra).

Aussi, la désaffection des investisseurs, **devant l'injustice de la majorité des travaux de mise en décence**, va aggraver de manière très importante les problèmes de disponibilité des logements.

Il convient, pour pallier aux inconvénients, de revoir la procédure des contrôles de décence.

Ils doivent pouvoir être réalisés à la demande des services publics, des locataires ou des bailleurs, de **manière contradictoire** par des contrôleurs agréés mandatés par les demandeurs. Ainsi seront consignés sur le constat tous les détails qui permettront au juge d'apprécier de manière complète et impartiale la part de responsabilité de chacune des parties.

Il faut noter que, si, le juge confirme la responsabilité du locataire, il ne devrait obliger les travaux de mise en décence que si le responsable est en mesure de payer ces travaux. (les locataires indéclicats étant la plupart du temps insolubles ou insaisissables).

Armand PAQUEREAU

Blanzac le 02 février 2015