

15ème législature

Question N° : 13100	De M. Jean-Michel Jacques (La République en Marche - Morbihan)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Marché locatif - Logements en deçà de la surface légale	Analyse > Marché locatif - Logements en deçà de la surface légale.
Question publiée au JO le : 09/10/2018 Réponse publiée au JO le : 12/01/2021 page : 335 Date de changement d'attribution : 08/09/2020 Date de renouvellement : 30/04/2019 Date de renouvellement : 24/09/2019 Date de renouvellement : 21/01/2020 Date de renouvellement : 28/04/2020 Date de renouvellement : 04/08/2020 Date de renouvellement : 10/11/2020		

Texte de la question

M. Jean-Michel Jacques attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur la mise en location, par certains propriétaires, de logements dont la surface est inférieure à celle précisée dans la réglementation française. L'article 4 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 indique que sont considérés comme des logements décents ceux dont la surface habitable est au moins égale à 9m². Pourtant, le nombre de logements en deçà de la surface légale à Paris est estimé à 7 000. C'est pourquoi, il souhaiterait savoir si le Gouvernement compte réfléchir à des moyens pour empêcher la mise en location de ce type de bien.

Texte de la réponse

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, aux termes de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, imposent que « le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes ». Il résulte de ces dispositions qu'un logement ne répondant pas aux normes de décence ne doit pas être mis en location avant d'avoir été mis en conformité. Si le logement fait l'objet d'une location, l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 précitée prévoit que « le locataire peut demander au propriétaire la mise en conformité du logement sans qu'il soit porté atteinte au contrat en cours ». Si le bailleur ne s'exécute pas spontanément, le locataire peut agir en justice afin d'obtenir la condamnation du bailleur à réaliser, dans un délai déterminé, les travaux nécessaires pour rendre le logement décent. Cette condamnation peut être assortie d'une astreinte pour contraindre davantage le bailleur à s'exécuter. Dans le cadre d'une telle action, le juge peut décider d'une diminution du montant du loyer ou d'une suspension de son paiement jusqu'à l'exécution des travaux. Le locataire d'un logement indécemment peut également solliciter en justice une indemnisation au titre du préjudice de jouissance qu'il a subi jusqu'à la mise aux normes du

logement. Il s'ensuit que, dans le cas spécifique des logements d'une surface inférieure à la surface minimale prescrite par les critères de décence, le propriétaire peut se voir privé d'une partie du loyer. Le locataire est également en droit de solliciter la résiliation du bail pour défaut de délivrance. Dans ce cas, les juges peuvent le dispenser du paiement des loyers afférents au délai de préavis. Le dispositif législatif prévoit, en outre, aux articles L. 831-3 et L. 835-2 du code de la sécurité sociale, que les allocations logements ne peuvent être versées que si le logement répond aux exigences de décence. Un propriétaire auquel auraient été versées des allocations au titre de la location d'un local indécents se doit de rembourser l'intégralité de ces sommes indûment perçues. Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, les articles L. 635-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation disposent que les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, ou à défaut les communes, peuvent, de leur propre initiative, soumettre certaines zones de leur territoire à une autorisation préalable de mise en location. Dans l'une de ces zones, le bailleur, qui souhaiterait mettre en location un logement dont la surface ne respecte pas les critères de décence, peut alors se voir opposer un refus d'autorisation. En cas de manquement à ce dispositif, le bailleur peut être sanctionné par une amende administrative. Compte tenu de l'ensemble des outils ainsi mis en place pour assurer la décence des logements, le Gouvernement n'envisage de disposition supplémentaire.