



15ème législature

Question N° : 23714	De M. Bertrand Pancher (Libertés et Territoires - Meuse)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales		Ministère attributaire > Justice
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Dégradation de logements mis en location	Analyse > Dégradation de logements mis en location.
Question publiée au JO le : 15/10/2019 Réponse publiée au JO le : 02/06/2020 page : 3856 Date de changement d'attribution : 12/11/2019 Date de signalement : 18/02/2020		

Texte de la question

M. Bertrand Pancher appelle l'attention de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur les dégradations des logements mis en location, notamment par des particuliers. Des particuliers choisissent d'investir dans la pierre et de mettre leur bien en location afin de s'assurer un complément de revenu. Cet investissement tourne parfois au cauchemar et les laisse dans des situations financières particulièrement délicates. En effet, il apparaît que certaines personnes sans scrupules contractent un bail pour la location d'un logement et n'en assurent ni l'entretien courant, ni le paiement régulier du loyer. S'ensuivent alors pour les propriétaires les procédures de recouvrement des loyers auprès de personnes souvent insolvables et d'expulsion afin de récupérer la jouissance de leur bien. Aujourd'hui il semble que la législation protège davantage les locataires que les propriétaires de biens immobiliers. Pleinement conscient de la nécessité de protéger les personnes en difficultés et d'assurer à chacun le droit de se loger, il est toutefois plus que regrettable que des propriétaires se retrouvent eux-mêmes avec des loyers non réglés, des frais de procédures et pire encore avec des frais de remise en état de leur bien, parfois pour des travaux conséquents. Il lui demande donc quelles mesures le Gouvernement compte prendre afin de protéger les propriétaires de ces agissements qui les mettent eux-mêmes dans des situations financières particulièrement difficiles.

Texte de la réponse

La loi n° 89-469 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 encadre les baux d'habitation par un régime impératif qui cherche à concilier de manière équilibrée le droit de propriété et le droit à valeur constitutionnelle qu'est le droit au logement. Ce cadre met à la charge du locataire des obligations essentielles ayant vocation à protéger la propriété du bailleur. Ainsi, son article 7 impose aux locataires l'obligation de payer le loyer et les charges récupérables, d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de bail, de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux, de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Le manquement du locataire à l'exécution d'une de ces obligations permet au bailleur de solliciter en justice la

résiliation du bail. S'agissant du défaut de paiement des loyers, cette loi autorise le recours dans les contrats de bail aux clauses résolutoires permettant au propriétaire de saisir le juge des référés d'une demande en constatation de l'acquisition de ses effets, après la délivrance à son locataire d'un commandement de payer. Ce dispositif permet au propriétaire d'obtenir, par une procédure accélérée, une décision de justice prononçant l'expulsion du locataire. Ainsi en 2017, ces décisions étaient rendues dans un délai moyen de quatre mois à compter de l'assignation, étant relevé qu'un délai de deux mois entre la délivrance de l'assignation et l'audience est imposé par loi pour permettre la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions de la situation du locataire. En revanche, le droit au logement impose de suivre une procédure d'expulsion précisée par les articles L. 411-11 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, dont les conditions de mises en œuvre tendent à permettre au locataire de trouver une solution de relogement ou à éviter qu'il soit sans logement dans des conditions d'une particulière dureté. Ce dispositif peut allonger les délais de mise en œuvre des expulsions et, par suite, priver les propriétaires de la perception de loyers en maintenant dans les lieux un locataire dont la situation financière est obérée. Ce dispositif législatif, qui concilie des droits contradictoires, ne permet donc pas de supprimer totalement les risques inhérents à la location d'un bien immobilier. Une réflexion est actuellement menée pour renforcer la prévention du contentieux locatif amenant au prononcé de l'expulsion et diminuer par conséquent les risques financiers inhérents à la location immobilière.