



16ème législature

Question N° : 14588	De M. Marc Le Fur (Les Républicains - Côtes-d'Armor)	Question écrite
Ministère interrogé > Transition écologique et cohésion des territoires		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >baux	Tête d'analyse >Obligation de résidence du locataire et APL	Analyse > Obligation de résidence du locataire et APL.
Question publiée au JO le : 30/01/2024 Réponse publiée au JO le : 23/04/2024 page : 3297 Date de changement d'attribution : 19/03/2024		

Texte de la question

M. Marc Le Fur interroge M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur l'obligation de résidence du locataire particulièrement lorsque ce dernier perçoit des allocations logement de type aide personnalisée au logement (APL). Ces derniers mois, les conditions d'accès au logement des concitoyens se sont sensiblement détériorées. La hausse des taux d'intérêt, le renchérissement du prix de la construction notamment dû à l'explosion des normes environnementales type RT2020 et l'envolée du prix du foncier avec la perspective de la mise en œuvre du zéro artificialisation nette (ZAN) ont drastiquement limité les perspectives d'accès à la propriété. Dans ces conditions, une proportion grandissante de Français se tournent vers le marché locatif, marqué par un fort déséquilibre entre l'offre et la demande, un déséquilibre qui ne manquera d'ailleurs pas de s'accroître avec la mise en place progressive de l'interdiction de la location des logements considérés comme passoires thermiques. Au vu de ces éléments, il est impératif que les logements loués soient effectivement occupés par leurs locataires, surtout si ceux-ci bénéficient des APL, donc d'argent public, pour les aider à honorer leurs loyers. C'est pourquoi il l'interroge sur les leviers permettant aux propriétaires de logements mis en location de les récupérer lorsqu'ils sont inoccupés. Il l'interroge particulièrement sur l'obligation de résidence mentionnée au *b* de l'article 7 de la loi du n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, lequel prévoit que le locataire « est obligé d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ». Il lui demande si le seul manquement à l'obligation de résidence susmentionnée peut permettre au propriétaire de résilier unilatéralement un contrat de location. Il lui demande également si le Gouvernement entend faire évoluer la législation en la matière.

Texte de la réponse

L'article 7 b auquel il est fait référence ne met pas à la charge du locataire une obligation de résidence mais une obligation d'usage paisible des locaux. Cela signifie que le locataire doit user des locaux loués comme le propriétaire l'aurait fait lui-même, en prenant soin de ne pas causer de nuisances. Les exemples de nuisances retenus par la jurisprudence sont très nombreux. Il peut notamment s'agir de nuisances physiques, du comportement violent et injurieux du locataire à l'égard des habitants de l'immeuble, ou encore de violences du locataire à l'encontre du gardien de l'immeuble. En outre, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit trois cas limitatifs dans lesquels le bailleur peut donner congé au locataire. Ces trois cas sont les suivants : Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (conjoint, partenaire de PACS,



concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire). Dans ce cas, il doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Dans le cas d'un logement non meublé (art. 15 II), le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc. En dehors de ces hypothèses, le bailleur ne peut pas donner congé au locataire. Il n'existe donc pas d'obligation de « résidence » à proprement parler qui permette au bailleur de résilier un contrat de bail d'habitation de façon unilatérale. Cette législation est stable et fait l'objet d'une jurisprudence abondante.