

Loi SRU : le point sur la définition d'un logement décent et les obligations locataire/bailleur

L'un des objectifs de la loi SRU est d'assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité. A ce titre, elle comporte diverses dispositions modifiant sur des points importants les rapports locatifs entre locataires et bailleurs. Ainsi, le bailleur se trouve dans l'obligation de délivrer au locataire un logement décent. Mais qu'entend-on par logement décent ? Les Cahiers de l'ORHL vous proposent une visite guidée sur la loi SRU en matière de rapports locatifs et de sanctions applicables en cas de non-respect. Suivez le guide...



L'amendement reposant sur la mise en place d'un permis à louer préalable sous contrôle administratif ayant été rejeté, le législateur s'en est tenu à définir le contenu de l'obligation de délivrance d'un logement décent et à édicter les sanctions applicables en cas de non-respect.

Obligation et définition

Article 1719 du code civil : dorénavant, le bailleur est tenu de "délivrer au preneur la chose louée et s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent". Mais seule cette obligation figure dans un chapitre du code dont le champ d'application est très large puisqu'il traite d'une façon générale du louage des choses. C'est la raison pour laquelle, la définition de cette notion se trouve uniquement dans la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La loi SRU vient ainsi compléter le dispositif de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 qui demande au bailleur de délivrer au locataire "un logement en bon état d'usage et de réparation, assurer au locataire la jouissance paisible du logement, entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations autres que locatives". A cet article, la loi ajoute "l'obligation 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".

Dans le but d'éviter la multiplication des contentieux, la définition de la décence se fonde uniquement sur des critères objectifs. Un décret en Conseil d'Etat doit préciser les caractéristiques de la notion de décence. C'est dans cet esprit qu'un groupe de travail a été créé au sein du Conseil National de l'Habitat, présidé jusqu'à ce jour par Madame Lienemann. Sa mission est de soumettre au gouvernement une définition de la notion de décence, lequel devrait déposer prochainement un avant-projet de décret. Il est rapidement apparu nécessaire, à la Commission, de remplacer les multiples normes d'habitabilité existantes par une définition générale et unique de la définition du logement décent. Les grandes lignes sont les suivantes : la sécurité physique des habitants, le respect de leur santé, un minimum de confort, un bon état du logement et de ses équipements. C'est ainsi que le logement se doit principalement d'assurer le clos et le couvert, de comporter un système de chauffage, une installation intérieure d'eau potable, évacuations d'eaux usées et eaux vannes, évier avec eau chaude et installations sanitaires.

L'obligation de délivrer un logement décent n'institue donc pas vraiment une obligation nouvelle à la charge du bailleur puisque celui-ci est déjà, sur le fondement de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, tenu de respecter les normes minimales d'habitabilité fixées par le décret du 6 mars 1987.

suite

L'obligation est toutefois plus contraignante puisque la loi prévoit désormais des sanctions en cas de non-respect.

Des droits et des sanctions

L'article 187 édicte que "ces dispositions sont applicables aux contrats en cours". En conséquence, tout locataire sera désormais en droit d'exiger que le logement loué soit conforme aux caractéristiques de la décence, **aussi bien lors de la délivrance du logement loué que pendant tout le cours du bail.**

Si tel n'est pas le cas, le locataire est en droit de demander au propriétaire la mise en conformité du logement sans que cette demande porte atteinte à la validité du contrat en cours. Une association de défense des personnes en situation d'exclusion pour le logement pourra même être mandatée par le locataire pour agir en justice.

A défaut d'accord entre les parties, il revient au juge de prescrire les travaux nécessaires à la mise en conformité ainsi que leur échéancier de réalisation. Si le bailleur ne respecte pas les conditions fixées par le juge, celui-ci a **la possibilité de réduire le montant du loyer.**

Champ d'application et incidences de loi SRU sur l'allocation logement

Désormais, les locations meublées, les logements foyers, les logements de fonctions, ainsi que les locations consenties aux travailleurs saisonniers, sont soumis à l'article 6 de la dite loi. En définitive, seules les locations saisonnières restent totalement en dehors.

Par ailleurs, la loi suspend, maintenant, le bénéfice de cette aide lorsque le logement n'est pas décent. Toutefois, afin de ne pas pénaliser le locataire par cette mesure, la loi lui permet de conserver cette aide si le logement doit être mis prochainement en conformité.

Le versement de l'allocation logement en tiers payant, directement au bailleur, continue de se faire sous réserve que le logement réponde aux exigences de décence (Art. L 553-4 du Code de la Sécurité Sociale).

L'ensemble de ces mesures, assorties de sanctions, est d'ampleur et concerne en réalité une large partie du parc locatif privé. En Rhône-Alpes notamment, les logements ne disposant pas de tous les éléments de confort requis par la loi représentent 25 % (contre 5 % dans le parc HLM). En l'occurrence, il s'agit plus précisément du parc social de fait, complémentaire du secteur public. Il reste vraisemblable que leur nécessaire mise aux normes générera, lors de nouvelles mises en location, une hausse sensible des loyers. Si l'on ne veut pas, par ce biais, assister à l'exclusion des plus modestes à la suite de ce déclassement visant l'amélioration d'une partie du parc, peut-être conviendrait-il d'inciter les propriétaires bailleurs de logements "indécents" au conventionnement, en révisant les règles aujourd'hui applicables (niveau des loyers, niveaux d'aides et modalités de financement des travaux, fiscalité de la détention).

Mars 2001
Claude Cottet – UNPI
Président de l'Union Régionale Rhône-Alpes
Président de la Chambre syndicale
des propriétaires de Lyon

suite

