



## 13<sup>ème</sup> législature

Question N° : 27993

de M. Cardo Pierre ( Union pour un Mouvement Populaire - Yvelines )

Question écrite

Ministère interrogé > Logement et ville

Ministère attributaire > Logement et urbanisme

Rubrique > logement

Tête d'analyse > habitat insalubre

Analyse > lutte et prévention

Question publiée au JO le : **22/07/2008** page : **6312**

Réponse publiée au JO le : **04/05/2010** page : **5076**

Date de changement d'attribution : **27/04/2010**

### Texte de la question

M. Pierre Cardo appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les problèmes de santé posés par des logements avec manquements à la salubrité, c'est-à-dire des logements dont l'occupation, l'entretien et les équipements sont contraires aux règles sanitaires minimales. Si le maire est compétent pour constater ces situations et peut prescrire des mesures de réparation, il n'a pas toujours les moyens d'obliger les propriétaires à exécuter les travaux. Si le logement présente un risque pour la santé de ses occupants ou si le propriétaire ne met pas en oeuvre les moyens pour remédier aux problèmes posés, il apparaît que les procédures pour faire intervenir les services de l'État et notamment le conseil départemental de l'environnement et de risques sanitaires, en vue de la prise d'un arrêté préfectoral d'insalubrité, sont particulièrement longues et lourdes. Il lui demande de lui indiquer les mesures qu'elle envisage, notamment dans le cadre du projet de loi mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion pour simplifier ces procédures afin d'apporter une réponse rapide aux problèmes posés par les logements insalubres.

### Texte de la réponse

En vertu de l'article 6, alinéa 1er de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur a l'obligation de remettre au locataire un logement décent qui ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 a précisé les caractéristiques auxquelles ce logement doit satisfaire pour être considéré comme décent. En outre, en vertu de l'article 20-1 de la loi précitée, si le logement ne satisfait pas à ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur, à tout moment, la mise en conformité de son logement, sans que cela remette en cause la validité du contrat en cours. En l'absence d'accord entre les parties, c'est le juge de l'ordre judiciaire qui détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. À défaut de réalisation de ces travaux dans le délai convenu, le juge peut réduire le montant du loyer. Par ailleurs, le bailleur est susceptible d'être condamné à réparer le préjudice subi par le locataire, notamment si son état de santé s'est aggravé par l'humidité affectant les locaux (Cour de cassation 3e chambre civile 19 janvier 2005). Afin d'éviter la mise sur le marché de logements indécents, l'article 48 de la loi 2006-872 du 13 juillet 2006, a institué, à titre expérimental et pendant une durée de cinq ans, pour les locaux mis à la location, dans des immeubles de plus de trente ans et dans certaines communes, une déclaration de mise en location. Les arrêtés du 24 avril 2007 et du 30 octobre 2007 ont fixé la liste de ces communes et des établissements publics de coopération intercommunale retenus. Ce même article prévoit que, dans un délai de six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remettra au Parlement un rapport d'évaluation assorti des observations des communes et établissements publics de coopération intercommunale concernés.