



N° 2329

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 16 octobre 2019.

PROPOSITION DE LOI

*visant à protéger les propriétaires en cas de logement
rendu insalubre par un locataire*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Michel VIALAY, Dino CINIERI, Pierre CORDIER, Pierre VATIN, Éric STRAUMANN, Charles de la VERPILLIÈRE, Robin REDA, Julien DIVE, Didier QUENTIN, Gérard MENUUEL, Fabien DI FILIPPO, Jean-Louis MASSON, Jean-Luc REITZER, Thibault BAZIN, Jean-François PARIGI, Marc LE FUR, Éric PAUGET, Laurence TRASTOUR-ISNART, Bérengère POLETTI, Jean-Claude BOUCHET, Guillaume PELTIER, Pierre-Henri DUMONT, Julien AUBERT, Isabelle VALENTIN, Jean-Louis THIÉRIOT, Arnaud VIALA, Daniel FASQUELLE, Antoine SAVIGNAT, Josiane CORNELOUP, Valérie LACROUTE, Valérie BAZIN-MALGRAS, Nadia RAMASSAMY, François CORNUT-GENTILLE, Bernard PERRUT, Brigitte KUSTER, Emmanuel MAQUET, Martial SADDIER, Raphaël SCHELLENBERGER,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Promulguée le 15 novembre 2018, la loi ELAN améliore les dispositifs de lutte contre les marchands de sommeil qui n'hésitait pas à louer un logement insalubre.

Elle permet l'élargissement des possibilités de saisie des biens et d'interdire l'acquisition de nouveaux biens pour cinq ans pour les personnes condamnées.

En janvier 2019, une circulaire est signée rappelant les mesures de la loi ELAN, ainsi que l'obligation pour les syndicats ou les agences immobilières de les dénoncer et le reversement des astreintes journalières aux collectivités.

Si la lutte contre les logements insalubres est nécessaire, il reste que les procès-verbaux se limitent au seul constat de l'insalubrité, alors qu'il faudrait aussi en rechercher les causes et les responsabilités.

Pour déterminer la responsabilité de la dégradation, l'autorité en charge de constater l'insalubrité devrait s'appuyer notamment sur l'état des lieux établi lors de la signature du bail.

En effet, aujourd'hui, si un logement est déclaré insalubre, c'est au propriétaire de procéder aux réparations locatives, avec obligation de reloger le locataire en lui versant une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer, destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

Quand un appartement est rendu insalubre par le locataire, le propriétaire est alors impuissant et brocardé comme étant le responsable de l'état du logement. Aucune enquête sur la responsabilité du locataire, aucune distinction n'est faite. Seul est mentionné l'état du bien, au détriment de la non-responsabilité du propriétaire qui est alors doublement impacté : moralement et financièrement.

L'arrêté d'insalubrité établie par une agence régionale de santé (ARS) mentionne sans enquête préalable le nom du propriétaire, considéré alors *de facto* comme le responsable de l'état de son bien. Une mise en cause qui vient s'ajouter à la publication de la déclaration d'insalubrité au registre public de la mairie, ainsi qu'un affichage qui se fait sur la façade de l'immeuble concerné, à la vue de tous.

Le propriétaire ne peut en aucun cas donner congé. Le bail est suspendu tant que l'arrêté d'insalubrité n'est pas levé. L'obligation de relogement est néanmoins tout de même de rigueur avec l'arrêt du paiement du loyer jusqu'au nouvel hébergement, qui vient se coupler avec la nécessité d'engager des travaux coûteux aux frais du propriétaire.

Par ailleurs, de plus en plus de locataires rendent délibérément le logement loué insalubre afin de ne plus avoir de loyer à verser. C'est une honte et rien ne permet à ce jour d'y remédier.

Toutes ces situations découragent d'autant plus les petits propriétaires à mettre leur appartement ou maison en location, contribuant de ce fait au manque de logement à louer dans certaines villes.

Pour ces raisons, la présente proposition de loi vise à rendre le locataire responsable de ses actes en l'obligeant, d'une part, à prendre à sa charge les frais de travaux du logement qu'il a dégradé, en supprimant son droit au relogement au frais du propriétaire, ainsi que de continuer à verser le loyer jusqu'à la levée de l'arrêté d'insalubrité afin de compenser la perte de revenus du propriétaire.

D'autre part, elle vise à mentionner le nom du locataire fautif sur l'affichage relatif à la déclaration d'insalubrité, que cela soit en mairie ou sur la façade de l'immeuble.

Enfin, elle vise à mentionner, s'il est fautif, le nom du locataire sur le rapport de l'expert qui dresse le constat d'insalubrité du bâtiment.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

- ① I. – Le code de la santé publique est ainsi modifié :
- ② 1° La première phrase du dernier alinéa de l'article L. 1331-26 est complétée par les mots : « ainsi que des noms du ou des locataires étant responsables de l'insalubrité constatée » ;
- ③ 2° Le V de l'article L. 1331-28 est complété par une phrase ainsi rédigée :
 - ④ « Concernant le ou les locataires responsables de l'insalubrité du logement loué, les travaux doivent alors être réalisés à leurs frais. » ;
 - ⑤ 3° Au dernier alinéa de l'article L. 1331-28-1, après le mot : « propriétaire », sont insérés les mots : « ou du ou des locataires responsables de l'insalubrité » ;
 - ⑥ 4° À la première phrase du II de l'article L. 1331-29, après le mot : « propriétaire », sont insérés les mots : « ou encore du ou des locataires ayant rendu le logement insalubre ».
- ⑦ II. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑧ 1° L'article L. 521-1, est complété par un alinéa ainsi rédigé :
 - ⑨ « Si la déclaration d'insalubrité met en cause le ou les locataires, le propriétaire ou l'exploitant du logement n'est pas tenu d'assurer un relogement ou un hébergement. » ;
 - ⑩ 2° Le troisième alinéa du I de l'article L. 521-2 est complété par une phrase ainsi rédigée :
 - ⑪ « Dans le cas où le ou les locataires sont responsables de l'insalubrité d'un logement loué, le loyer doit toutefois continuer à être versé au propriétaire jusqu'à la levée de l'arrêté d'insalubrité. » ;
 - ⑫ 3° L'article L. 521-3-1 est ainsi modifié :

- ⑬ a) Le premier alinéa du I est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑭ « Si le ou les locataires sont tenus pour responsable des dégâts ayant provoqué l'insalubrité, le propriétaire ou l'exploitant du logement n'est nullement tenu de cette obligation de relogement. » ;
- ⑮ b) Le premier alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑯ « Si le ou les locataires sont tenus pour responsables des dégâts ayant provoqué l'insalubrité, le propriétaire ou l'exploitant du logement n'est nullement tenu à cette obligation d'indemnité. » ;
- ⑰ III. – L'article 1724 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑱ « Dans le cas d'une constatation d'insalubrité du logement dont le locataire est à l'origine, les deux alinéas précédents ne s'appliquent pas. »

Article 2

- ① I. – Le code de la santé publique est ainsi modifié :
- ② 1° Après le deuxième alinéa de l'article L. 1331-27, il est inséré un alinéa :
- ③ « Il doit être mentionné sur l'affichage à la mairie de la commune ou d'arrondissement où est situé le logement, ainsi que sur l'affichage sur la façade de l'immeuble, le nom du locataire quand celui-ci est à l'origine de l'état insalubre du logement loué. »
- ④ 2° Le deuxième alinéa de l'article L. 1331-28-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑤ « Il doit être mentionné sur l'affichage à la mairie de la commune ou d'arrondissement où est situé le logement, ainsi que sur l'affichage sur la façade de l'immeuble, le nom du locataire quand celui-ci est à l'origine de l'état insalubre du logement loué. »

Article 3

- ① I. – L'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- ② 1° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
« L'expert détermine ainsi la responsabilité du locataire le cas échéant. »
- ③ 2° À la seconde phrase du troisième alinéa, après le mot :
« propriétaires », sont insérés les mots : « ou des locataires responsables de
l'insalubrité ».
- ④ II. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du
présent article.

