

12ème législature

Question N° : 30861	de M. Boisseau Yves (Union pour un Mouvement Populaire - Calvados)	QE
Ministère interrogé :	équipement, transports et logement	
Ministère attributaire :	logement	
	Question publiée au JO le : 22/12/2003 page : 9748	
	Réponse publiée au JO le : 25/05/2004 page : 3851	
	Date de signalisat° : 18/05/2004 Date de changement d'attribution : 11/05/2004	
Rubrique :	baux	
Tête d'analyse :	baux d'habitation	
Analyse :	conflits locatifs. réglementation	
<u>Texte de la QUESTION :</u>	<p>M. Yves Boisseau attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les modalités d'application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et plus particulièrement sur l'article 188 relatif au règlement amiable des conflits locatifs. L'objectif de cet article est de restreindre les recours judiciaires liés aux litiges locatifs par l'utilisation de commissions départementales de conciliation, instances de proximité, accessibles à tous, faciles à saisir et permettant de trouver des solutions amiables aux conflits. Les compétences de ces instances ont donc été élargies aux litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations. Initialement prévu tant pour les bailleurs que pour les locataires, le champ d'application de cette loi a été considérablement réduit par les textes d'application. En effet, la circulaire n° 2002-38 du 3 mai 2002, relative aux compétences des commissions départementales de conciliation, précise que « seules les réparations locatives sont concernées, ce qui exclut les travaux à la charge du bailleur » Aussi, tout litige relatif à un manquement du bailleur est exclu du dispositif et doit être traité par voie judiciaire. Cette application restrictive ne semble pas correspondre à l'esprit de la loi et surtout instaure une différence de traitement difficile à expliquer entre les bailleurs et les locataires. Dans ces circonstances, il souhaiterait savoir s'il envisage de faire évoluer les textes d'application de cette loi. - Question transmise à M. le secrétaire d'État au logement.</p>	
<u>Texte de la REPONSE :</u>	<p>Définies par l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, les compétences des commissions départementales de conciliation (CDC), à l'origine limitées aux litiges relatifs à la révision du loyer dans le parc privé, ont été élargies par l'article 188 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ; au nombre de ces nouvelles compétences figurent, notamment, « les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ». La circulaire n° 2002-38 du 3 mai 2002 précise ce nouveau champ de compétence et indique qu'en sont exclus « les travaux à la charge du bailleur ». Il s'agit des travaux autres que les réparations qui incombent au bailleur, en vertu de l'obligation, prévue au c) de l'article 6 de la loi précitée de 1989, d'entretenir les locaux et de faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Les litiges relatifs aux réparations entrent donc bien dans les compétences des CDC.</p>	