



## 8. Le rôle du Juge d'Instance Juge des rapports locatifs

**Etienne RIGAL**  
**Magistrat**

Préalable sur l'indépendance du juge : « Les prises de position qui sont ici les miennes ne sauraient engager d'autres juges, indépendants dans leur jurisprudence et leur analyse du droit. »

La législation sur l'indécence a un objectif clairement affiché de résorption de l'habitat indigne. Le juge a à sa disposition tout un arsenal qu'il doit mobiliser pour parvenir à la réalisation de cette finalité légale, celle d'une remise aux normes de décence du logement.

Il est essentiel de relever que cet objectif est considéré comme tellement essentiel que la législation oblige le locataire - « c'est à dire la victime » du logement indécemment - à agir contre son bailleur et cela sous peine de se voir lui-même pénalisé par la suppression des aides au logement.

**Comme il a été rappelé, certains logements ne peuvent pas être loués** (selon leur surface, leur type: les caves ne peuvent pas être louées par exemple...) :

- le loyer ne doit pas avoir d'impact ; c'est-à-dire que ce n'est pas parce que le loyer est bas qu'on peut tout de même louer un logement non louable, et à l'inverse ce n'est pas parce qu'un logement a été remis en état qu'on peut tripler le loyer.
- le logement doit être loué en bon état
- lorsque des travaux sont réalisés dans un logement non conforme à la loi, le locataire doit les supporter. Au-delà d'une durée de travaux de 40 jours, le locataire peut se faire indemniser pour le préjudice qu'il subit. Certaines fois, les travaux ne sont pas réalisables car les locataires ne veulent pas coopérer, pour ne pas subir de nuisances.
- certains logements sont réparables alors que d'autres ne le sont pas : logements inhabitables par nature. Cela implique des solutions et des procédures différentes selon les situations.

Sous certaines conditions, le juge peut baisser un loyer (article 6 de la loi du 06/7/89) et même autoriser le locataire à faire des travaux (articles 1er et 4 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 modifiée relative à l'amélioration de l'habitat).

**Avant toute procédure et pour des désordres simples, la saisine peut se faire sur la base d'une injonction de faire sur requête directe du locataire.**

Le juge peut être saisi à l'initiative du propriétaire, mais peut l'être également, à l'initiative du locataire.

Il est important de rappeler que le locataire a le droit de contester les dysfonctionnements et désordres dans l'appartement même s'il est en impayé de loyer.

Il n'est jamais trop tard pour soulever un problème d'indécence, il ne faut donc pas renoncer à se plaindre.

Une procédure n'est efficace que si le locataire reste dans les lieux. Dès lors que le locataire quitte les lieux, il n'aura plus d'intérêt à agir et ne pourra faire constater le caractère indécemment du logement et le préjudice subi de ce fait.

**La question de la preuve est centrale.**

Il faut noter à titre préalable que dans ce domaine la preuve est libre et peut être faite par tous

moyens (témoignage, rapports de services publics, constat d'huissier, etc.).

La difficulté le plus souvent ne résidera pas tant dans la preuve des dégradations que dans la recherche de leurs origines, à savoir si elles découlent d'une faute du propriétaire ou d'une occupation fautive du locataire.

La première chose qu'un juge peut faire, dès qu'il a des éléments sérieux, c'est se transporter sur les lieux. Très souvent le transport sur les lieux permet de trouver, sur site, une solution. Nous sommes relativement peu fréquemment saisis pour des actions en indécence. Par conséquent, le transport sur les lieux ne constitue pas une mobilisation de temps insurmontable. L'avocat peut demander au juge de venir constater les désordres sur place.

Le rapport d'expertise et le constat d'huissier sont pour le juge les constats les plus fiables. L'huissier ne peut pas évaluer les travaux nécessaires mais il constitue un premier pas vers l'expertise et constate les désordres.

Les associations spécialisées peuvent être saisies par les locataires (Alpil, AVDL, associations de locataires...) afin de réaliser un rapport. Ces rapports soulèvent le problème du contradictoire, lorsque, lors de la réalisation du constat, le propriétaire est absent ou s'il n'a pas été prévenu. Le propriétaire doit recevoir, cependant, une mise en demeure par accusé de réception, conformément au décret, de la part de son locataire. Le courrier doit préciser les travaux de remise aux normes, à réaliser dans un délai précis.

### **Spécificité du droit au logement :**

En règle générale, l'État n'intervient pas dans l'exécution des contrats ; le contentieux y est d'ordre privé. Toutefois, le droit au logement est reconnu en tant qu'objectif à valeur constitutionnelle, ainsi l'État se doit de s'impliquer dans la mise en œuvre de ce droit.

Les perspectives dévoilées par la jurisprudence européenne qui consacre précisément le droit au logement comme corollaire du respect de la dignité humaine, nous amène à dépasser la vision du droit au logement comme simple objectif à valeur constitutionnelle et de reconnaître qu'il s'agit d'un droit fondamental.