

<p style="text-align: center;">DE LA PROTECTION CONTRE L'INSALUBRITÉ A LA RÉGULATION DES PRIX DES CHAMBRES DE BONNE</p>
--

Des mesures d'ores et déjà contraignantes pour protéger les locataires de bailleur peu scrupuleux

Le législateur avait d'ores et déjà tenté de protéger les locataires d'un logement indécemment présentant des risques sanitaires.

Si la lutte contre l'insalubrité n'est pas pour autant gagnée il n'en demeure pas moins qu'un arsenal juridique a été mis en place mettant en jeu tant la participation des collectivités que l'engagement de la responsabilité des bailleurs privés.

Ainsi, les préfetures sont susceptibles de rendre un arrêté d'insalubrité qui entraîne automatiquement la suspension du loyer et détermine les obligations et conditions de relogement.

En cas de défaillance du propriétaire, la collectivité peut se substituer au propriétaire pour la réalisation des travaux ou du relogement, mais on s'aperçoit que ce système est rarement mis en œuvre. .

Lors de la loi solidarité renouvellement urbain (loi SRU du 13 décembre 2000), il a été augmenté la protection du locataire qui peut exiger du bailleur la mise en état décent de son logement.

Le décret du 30 janvier 2002 a précisé la notion de logement décent auquel tout locataire pouvait prétendre à savoir :

- comporter des installations ne présentant pas de risque pour la sécurité ou la santé (infiltrations d'eau, absence de garde corps aux fenêtres, etc ...),
- les éléments de confort ne doivent pas être manquants (alimentation d'eau potable, évacuation des eaux usées, chauffage central, coin cuisine, installation sanitaires obligatoire, etc...),
- disposer d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable égale au moins 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres.

Un locataire peut exiger du bailleur la remise en état décente de son logement voir et/ou obtenir une indemnisation du fait de l'indécence de son logement.

Cette procédure au motif de l'indécence n'entraîne en aucun cas la suspension du loyer ni l'obligation du relogement par le propriétaire.

Si le propriétaire n'exécute pas ses obligations, le locataire doit entamer une procédure d'injonction de faire auprès du Greffe du Tribunal d'Instance.

Sur le projet de taxation de loyers abusifs pour les chambres de bonne

Le 14 mars 2011, le gouvernement a proposé de taxer les loyers abusifs des chambres de bonnes.

En effet, on constate de plus en plus des chambres de bonnes à la limite de la surface habitable autorisée louées à des prix d'or.

Les propositions actuelles de logement des chambres de bonnes au centre de PARIS nous permet de constater que la majorité de ces biens sont proposés à un tarif supérieur à 40 €/m².

Face à cette situation, le Secrétaire d'Etat au logement, Benoist APPARU a évoqué l'idée d'une taxe sur les revenus issus de ces loyers jugés abusifs sur les surfaces comprises entre 9 et 13 m² dont le loyer dépasse 40 €/m².

Si cette réglementation est validée au niveau du Parlement, à compter de 2012, les propriétaires devront déclarer les chambres de bonnes d'une surface inférieure à 13 m² alors qu'à ce jour il n'y a pas de détail à fournir dans la déclaration de revenus fonciers et les propriétaires devront payer une surtaxe.

Le projet actuel le taux de taxation sera progressif commençant à 10% pour finir à 40 % lorsque le loyer atteint jusqu'à 40 €/m².

Cette mesure dissuadera-t-elle le propriétaire de petite surface à pratiquer des tarifs exorbitants ou augmentera-t-elle « le marché noir » ?

Si les professionnels de l'immobilier ne sont pas convaincus de l'efficacité d'un tel dispositif, il n'en demeure pas moins que cette proposition a le mérite d'avoir un impact psychologique qui permettra de décélérer le prix actuel des chambres de bonne.