

- Action en justice
- Commission départementale de conciliation
- Pouvoir des associations.

■ Question :

Un responsable d'amicale de locataire a sollicité l'administrateur Indecosa-CGT représentant des locataires qui nous a interrogé sur le bien-fondé de la démarche.

● Exposé des faits

Le responsable d'amicale dénonce une absence de gardien-ne ou gestionnaire à plein temps continue qui créerait « toute sorte de désagréments (mauvais suivi des entreprises, intrusions ou squats de la cage d'escalier, portes des caves intérieures et extérieures cassées, vétusté de la plomberie ...).

Il dénonce aussi l'absence de réaction du bailleur.

Il envisage de porter plainte contre ce bailleur, sous les motifs suivants :

- « - *Infraction aux articles R271-1 et R271-2 du code de la Sécurité Intérieure, faisant obligation à tout bailleur "dès lors qu'il gère cent logements locatifs ou plus dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs formant un ensemble situé soit dans une zone urbaine sensible [...] soit dans une commune dont la population dépasse 25 000 habitants[...]" de faire assurer le gardiennage ou la surveillance de l'immeuble par une personne à temps plein par tranche de cent logement. À ce jour, aucun gardiennage ni surveillance n'est assurée par ICF. »*
- « - *Infraction à l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée qui oblige le bailleur à remettre aux locataires "un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites[...]"*. Or ICF continue de faire rentrer de nouveaux locataires alors que l'infestation de cafards est toujours en cours, et étendue à tout l'immeuble. »
- « - *Infraction à l'article 1719 du Code Civil qui définit l'obligation du bailleur quant à la jouissance paisible de la chose louée par le locataire. »*

Il a bien pris connaissance du préalable nécessaire à toute saisine du juge avec celle de la Commission départementale de conciliation. Mais il s'interroge pour ne pas avoir trouvé des références réglementaires que pour des actions individuelles de locataires et pas lorsque l'action est menée par une amicale sur la capacité d'une association à le faire.

■ Réponse :

● Vérification des trois références motifs à litige

■ L'obligation de gardiennage :

Elle résulte de l'[art. L. 271-1](#) du Code de la sécurité intérieure qui indique que :

- « *Les propriétaires, exploitants ou affectataires, selon le cas, d'immeubles à usage d'habitation et de locaux administratifs, professionnels ou commerciaux doivent, lorsque l'importance de ces immeubles ou de ces locaux ou leur situation le justifient, assurer le gardiennage ou la surveillance de ceux-ci et prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux. » Cet article renvoie à un décret pour codifier les conditions d'application de cette obligation¹.*

¹ [Décret n°2013-1113](#) du 4 décembre 2013 codifiant la partie réglementaire du Code de la sécurité intérieure

La partie réglementaire de ce code est plus encore dans le sens de ce seuil d'un gardien pour 100 logements :

L'[art. R. 271-1](#) du Code de la sécurité intérieure impose que l'obligation de gardiennage s'applique « à tout bailleur dès lors qu'il gère cent logements locatifs ou plus dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs formant un ensemble situé soit dans une zone urbaine sensible [aujourd'hui dans les QPV], [...] soit dans une commune dont la population dépasse 25 000 habitants ou qui est comprise dans une aire urbaine d'un seul tenant regroupant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes comptent plus de 15 000 habitants. »

L'[article R. 271-2](#) du même code indique lui que « Les fonctions de gardiennage ou de surveillance sont assurées sur l'ensemble de l'année par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein **par tranche de cent logements**.

Les personnes affectées à ces fonctions sont employées par le bailleur en qualité de concierges, de gardiens ou d'employés d'immeuble à usage d'habitation. Le bailleur peut, à titre de complément, recourir à des agents de prévention et de médiation ou à des correspondants de nuit. Le bailleur peut également faire assurer le gardiennage ou la surveillance par un prestataire de services. »

Nous sommes bien à un ETP (équivalent temps plein par tranche de cent logements et le bailleur est dans l'illégalité.

▪ **L'obligation de logement décent :**

L'[art. 6](#) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée indique effectivement que :

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un niveau de performance minimal ».

Cependant, cette obligation ne vaut pas seulement pour les nouveaux locataires mais pour l'ensemble. C'est pour cette raison que le bailleur a l'obligation de réaliser régulièrement la désinsectisation et la dératisation des logements, singulièrement lorsqu'ils sont infestés.

▪ **La jouissance de la chose louée :**

L'art. 1719 du Code civil indique que :

« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un **logement décent**. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° **D'entretenir cette chose en état de servir** à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations. »

Cet article confirme l'obligation de décence, y ajoute celle d'entretien et, si l'on veut introduire le grief de jouissance paisible, il faudra argumenter le lien entre absence de gardien et insécurité avec par exemple les intrusions et squat.

● **L'argumentaire**

Il n'y a rien à redire sur les trois motifs à plainte. De notre point de vue, ils peuvent justifier la saisie de la CDC puis du tribunal compétent.

● **La sollicitation de la CDC :**

Les commissions départementales de conciliation ont été mises en place systématiquement dans tous les départements comme autant d'instance visant à trouver une solution aux litiges entre les parties avant la saisine du juge.

Elles sont encadrées par l'[art. 20](#) de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 qui définit notamment ses compétences d, les litiges entrant dans sa possible saisie par « *le bailleur ou le locataire* » et les difficultés entrant dans sa possible saisie par « *le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires* ».

Dans le premier cas, les litiges peuvent porter sur :

- Pour le seul parc locatif privé :
 - L'encadrement des loyers et complément de loyer ;
 - La baisse d'un loyer surévalué (en cours de bail ou au renouvellement du bail) ;
 - La réévaluation du loyer manifestement sous-évalué lors du renouvellement du bail ;
 - La révision annuelle de loyer (en cas d'erreur de calcul) ;
 - La fixation du nouveau loyer (bail sortie loi de 1948).
- Pour le parc locatif, qu'il soit social ou privé :
 - Les états des lieux d'entrée ou de sortie ;
 - Les dépôts de garantie ;
 - Les charges locatives ;
 - Les réparations incombant au bailleur ou au locataire ;
 - La non-décence du logement ;
 - Les congés donnés par le bailleur ou le locataire.

Dans le second cas, c'est-à-dire pour les litiges de nature collective :

- Les accords collectifs nationaux ou locaux
- Le fonctionnement d'un immeuble ou groupe d'immeubles.

C'est le sens de l'alinéa qui indique que :

« *Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1° à 4° du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5°, elle peut être saisie **par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.*** »

Ce 5° reprend :

« *5° Les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux [articles 41 ter](#) [accords collectifs nationaux] et [42](#) [accords collectifs locaux] de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et **les difficultés résultant des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.*** »

▪ Capacité de l'amicale à saisir la CDC :

Sur la base de l'argumentaire ci-dessus, quelle que soit son statut, l'amicale qui nous a sollicité peut saisir la CDC qui doit ne pas pouvoir se dire incompétente.

Cependant, sachant la logique de préalable à une action en justice qui semble par ailleurs être la volonté de l'amicale, celle-ci doit pouvoir se prévaloir de sa capacité juridique pour agir en justice ou saisir les autorités. **Elle doit pour cela être une association déclarée** et pas un simple groupement.