

Punaises de lit: quelles responsabilités du bailleur et du locataire?

Certaines régions françaises sont infestées d'insectes. Face aux demandes d'intervention des locataires dans leurs logements et à la sollicitation des collectivités locales, il est important de rappeler aux bailleurs leurs obligations en la matière.

Île-de-France, PACA, bientôt Champagne-Ardenne, voici que les « cimex lectularius » et « cimex hemipterus », insectes cosmopolites mieux connus sous le nom de punaises de lit, envahissent de plus en plus de territoires et font la une des éditoriaux.

Face au caractère prégnant que semble prendre le problème de l'infestation des logements par ces insectes, entraînant parfois une forte mobilisation des collectivités locales - notamment dans le cadre des pouvoirs du maire en matière de santé publique - auprès des bailleurs, ceux-ci se trouvent confrontés à la nécessité de définir précisément leurs obligations d'intervention dans le cadre locatif.

FONDEMENT JURIDIQUE

Il faut d'abord rappeler que c'est le contrat de location qui définit notamment les droits et obligations entre les parties et détermine ainsi leur responsabilité en cas de non-exécution. En la matière, l'essentiel des dispositions applicables sont les mêmes que celles concernant le parc privé: elles sont issues de la loi du 6 juillet 1989, qui précise, dans son article 40, les articles qui ne concernent pas le secteur Hlm.

Ce sont des dispositions d'ordre public, elles ne peuvent donc faire l'objet d'aménagement contractuel qui leur serait contraire. Ces dispositions s'imposent donc aux parties et doivent être respectées.

LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Aux termes de l'article 7 (d) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé « de prendre à sa charge, l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des

réparations locatives défini par décret (décret 87.712 du 26 août 1987) sauf si elles sont occasionnées par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Il appartient donc au locataire d'entretenir son logement, il en répondra lors de l'état des lieux de sortie (et devra indemniser le bailleur du préjudice éventuel résultant du non-respect de cette obligation).

Par ailleurs, il faut préciser que sont considérées comme réparations locatives les « travaux d'entretien courant et menues réparations » et que cette liste n'est pas limitative.

S'agissant de la désinsectisation, dans un arrêt en date du 28 octobre 2010, la Cour d'appel de Chambéry retient « que la présence de punaises de lit ne peut qu'être la conséquence de l'état de saleté dans lequel se trouvait l'appartement. Le locataire doit donc supporter le coût de désinsectisation nécessaire (l'état des lieux établissait le très mauvais état du logement: papiers peints et plafonds très sales, linoléum déchiré etc.) ».

Dans cet arrêt, c'est le mauvais entretien du logement qui est retenu comme cause d'invasion des insectes et qui fonde la responsabilité du locataire et la mise à sa charge des frais de désinsectisation.

On peut arguer qu'il en est de même si les locataires ont pu rapporter des insectes de voyage ou si cela résulte de certains comportements (stockage de vieux meubles); on se heurtera sans doute alors à la difficulté de la preuve. Chaque fois, les juges apprécient souverainement si la présence des insectes peut être le résultat de la négligence du locataire.

De manière générale, ils s'attachent, de manière corrélatrice, à rechercher si le bailleur a aussi rempli ses obligations légales.

Le même article 7 (a) énonce au titre des obligations du locataire, celle d'avoir à « payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ».

L'article 23 précise que les charges récupérables sont exigibles sur justification et comprennent notamment les dépenses d'entretien

courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Le décret 82.995 du 9 novembre 1982 fixe de manière limitative la liste des charges récupérables sur le locataire.

Y figure notamment dans l'annexe V « Hygiène: les produits relatifs à la désinsectisation et la désinfection, y compris les colonnes sèches de vide-ordures ».

Le coût des produits utilisés pour une désinsectisation des parties communes peut donc être récupéré sur les locataires au titre des charges récupérables.

LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Elles sont définies à l'article 6 de la loi qui impose:

- 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 (caractéristiques du logement décent fixé par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002) (cf. CA Reims du 12 novembre 1998: logement infesté de puces autorisant un départ sans préavis du locataire);
- de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement;
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et de le garantir contre les vices ou défauts de nature à y faire obstacle;
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien dans les lieux et à l'entretien normal des locaux loués.

C'est l'ensemble de ces obligations incombant au bailleur que les juges vont prendre en considération pour apprécier souverainement, dans chaque cas d'espèce, à qui incombe la responsabilité d'assurer les opérations de désinsectisation nécessaires dans un logement infesté.

C'est le plus souvent l'obligation d'assurer au locataire une jouissance paisible des lieux qui sera invoquée. Les juges apprécient la réalité



Le décret 82.995 du 9 novembre 1982 fixe la liste des charges récupérables sur le locataire; y figure notamment, dans l'annexe V, « Hygiène: les produits relatifs à la désinsectisation et la désinfection... ».

de l'atteinte portée à la jouissance du locataire et déterminent la responsabilité éventuelle du bailleur.

Sera également prise en compte l'obligation de garantir le preneur des vices et défauts de la chose louée de nature à faire obstacle à la jouissance paisible, et ceci même si le bailleur ne les a pas connus lors du bail (art. 1721 du Code civil).

Ainsi, s'agissant d'un logement infesté de punaises de lit, la Cour d'appel de Toulouse, dans un arrêt en date du 3 avril 2012, indemnise le locataire pour le préjudice « incontestable et prolongé » qu'il a subi du fait de la présence de ces insectes, et ceci alors même qu'il reconnaît que le bailleur a recouru à toutes les interventions nécessaires pour éradiquer le phénomène.

Les juges soulignent la réalité de l'existence des troubles et l'obligation de garantie du bailleur résultant effectivement des dispositions de l'article 1721 du Code civil.

C'est sur cette base qu'ils s'attachent à indemniser le locataire du préjudice subi (en l'espèce, ce dernier produisait des certificats médicaux établissant des lésions cutanées).

De même, dans une décision en date du 18 mars 2015, la Cour d'appel de Rennes a condamné un bailleur Hlm à indemniser un

sous-locataire pour le préjudice qu'il a subi du fait de la présence dans le logement d'un grand nombre d'insectes dont des punaises de lit. En l'espèce, les juges ont relevé que si le règlement intérieur de l'organisme prévoyait qu'il appartenait aux locataires de se débarrasser des insectes présents dans les logements, cette disposition ne leur était opposable que si la présence des insectes leur était imputable.

Or, dans le cas de figure invoqué, aucun élément ne démontre que la locataire concernée est responsable de l'invasion des punaises de lit alors que plusieurs immeubles appartenant au même bailleur en étaient également infestés.

Il faut ajouter que la locataire avait refusé le traitement chimique des insectes proposé par le bailleur dans son logement, en invoquant une pathologie respiratoire chronique interdisant un tel traitement en sa présence dans l'appartement.

Le logement étant, par ailleurs, considéré comme non décent, c'est au propriétaire qu'il appartenait de garantir intégralement l'association locataire des sommes dues à la sous-locataire au titre de l'indemnisation de son préjudice.

Cette jurisprudence mérite d'être citée, en ce qu'elle souligne que la responsabilité éventuelle du locataire aurait pu être retenue si celle-ci avait pu être démontrée.

Enfin, dans une décision du 9 mai 2014, la Cour

d'appel de Bordeaux se livre à une analyse particulière en retenant que la « mise en œuvre d'un traitement de désinsectisation ne figure pas dans la liste des travaux d'entretien courant et de menues réparations incombant aux locataires telle que celle-ci figure en annexe du décret du 26 août 1987 qui fixe la liste des réparations locatives ». Les locataires n'avaient donc pas à prendre en charge un tel traitement. Il faut retenir toutefois que cette décision surprenante a été rendue dans un contexte particulier de logement classé comme non décent à la suite d'un contrôle (invasion de cafards d'une telle ampleur qu'il y avait risque de court-circuit dans la chaudière cf. sécurité du locataire). Les juges ont ainsi considéré que la prolifération des insectes était le résultat de l'indécence du logement (fuite, humidité) et non de la négligence du locataire. Mais la jurisprudence sur le sujet risque d'évoluer, les spécialistes précisant notamment que l'infestation d'un logement par les punaises de lit est indépendante de tout mauvais entretien de la part du locataire. La question est d'importance compte-tenu des enjeux financiers pour l'éradication du phénomène.

THÈME: Gestion Locative/Bail d'habitation/Troubles de jouissance.

CONTACT: Denise Salvetti, Direction des études juridiques et fiscales; Tél.: 01 40 75 78 60; Mél.: ush-djef@union-habitat.org

QUESTION/RÉPONSE

Les organismes Hlm sont-ils redevables de la Taxe spéciale d'équipement (taxe additionnelle aux taxes locales, notamment à la TFPB)?

Pour rappel, les taxes spéciales d'équipement (TSE) sont des taxes additionnelles aux taxes locales (TFPB, TFPNB, TH et CFE) destinées à financer les établissements publics fonciers (établissements publics fonciers d'État, établissements publics fonciers locaux, établissements spécifiques à certaines régions). Les TSE ne sont perçues que sur le territoire de compétence de ces établissements.

Les organismes Hlm sont exonérés de la TSE additionnelle à la TFPB au titre de leurs logements (et dépendances) attribués sous conditions de ressources. Cette exonération concerne tant la TSE perçue par les établissements publics fonciers locaux et de l'office foncier Corse (art. 1607 bis du CGI) que la TSE perçue par les établissements publics fonciers d'État (article 1607 ter du CGI) ou encore les établissements fonciers à statut particulier (Société du Grand Paris, Guyane, Mayotte, Guadeloupe et Martinique - art. 1609 B, 1609 C, 1609 D et 1609 G du CGI).

Les redevables au nom desquels une cotisation de taxe d'habitation est établie au titre des locaux précités (locataires de logements attribués sous condition de ressources) sont également exonérés de la TSE additionnelle à la taxe d'habitation.

En cas d'erreur constatée sur un avis d'imposition, l'organisme peut faire une réclamation jusqu'au 31 décembre de l'année suivant l'année de la mise en recouvrement.