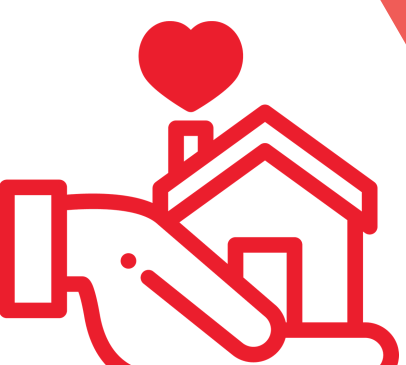




LES FICHES FAMILLES DE FRANCE

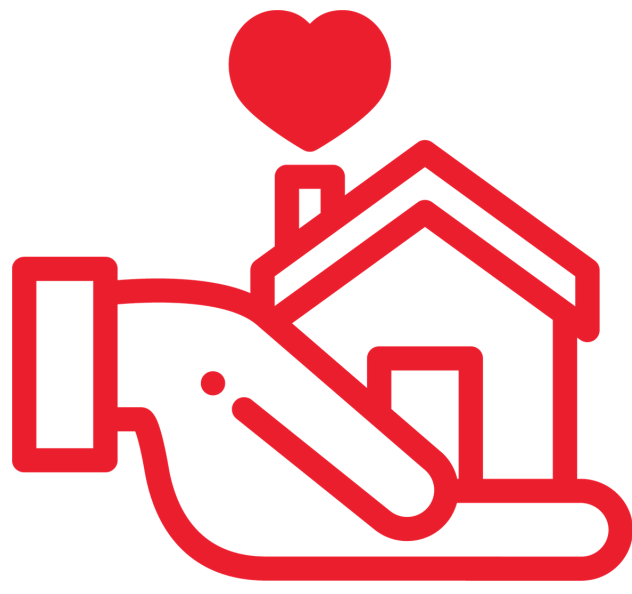
QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?

www.familles-de-france.org
conso@familles-de-france.org
N°Siret 784411829 00012





**Coordonnées de votre fédération ou association
locale :**



Qu'est-ce qu'un logement décent ?

Parmi les obligations auxquelles sont soumis les bailleurs, la première est de délivrer au locataire un logement décent.

Qu'il s'agisse d'un logement vide ou meublé, les critères de décence sont les mêmes.

Si le logement n'est pas décent, le propriétaire encourt alors des sanctions.

Petite mise au point à l'aide de notre **fiche technique**.



SOMMAIRE

- I. Les critères d'un logement décent.....p.7
- II. Que faire en cas de non-conformité du logement aux critères de décence ?.....p.12





I. Les critères d'un logement décent

Textes de référence :

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs (articles 2, 6 et 20-1),
- Article 142 de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent,
- Article 1719 du Code civil (obligation de louer un logement décent).

Selon l'**article 6 de la Loi du 6 juillet 1989**, le bailleur a l'obligation de 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,
- Répondant à un critère de performance énergétique minimale,
- Et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le **Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002** vient préciser ces caractéristiques de la notion de décence. Plus récemment, deux critères de décence sont apparus. La décence est acquise lorsque le logement remplit tous ces critères, que nous allons vous exposer ci-dessous.

1. Un logement sans risque de porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire...

Le logement doit satisfaire à des conditions au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires ;

Le logement assure le clos et le couvert : le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation

Pour les logements situés en Outre-Mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements.

L'état des dispositifs de retenue des personnes: les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage.

Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites : les portes, les fenêtres, les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés doivent présenter une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes.

Matériaux de construction, canalisations et revêtements du logement : la nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.

Électricité, chauffage et eau chaude : les réseaux et branchements d'électricité et de gaz, ainsi que les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

Ouvertures et ventilations : les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements sont en bon état et ils permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Ouvertures et éclairagements : les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

On entend par "pièces principales" celles qui sont destinées au séjour ou au sommeil.

2. ...doté d'une surface habitable minimum

Le logement doit comporter au moins une pièce principale présentant :

- Une surface habitable de 9 m² et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres,
- Ou un volume habitable de 20 m³.

! Il est obligatoire de mentionner la surface habitable dans le contrat de location.

Comment se calcule la surface habitable ?

La surface habitable est la somme de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Elle est calculée en mètres carrés (m²).

La surface habitable d'un logement ne prend pas en compte :

- les planchers des locaux d'une hauteur inférieure à 1.80 mètres,
- les combles non aménagés,
- les caves et sous-sols,
- les remises et les garages,
- les loggias et les balcons,
- les séchoirs extérieurs au logement,
- les vérandas,
- les volumes vitrés permettant l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire ou une meilleure isolation acoustique,
- les locaux communs et autres dépendances des logements.

Comment se calcule le volume habitable ?

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables comme définies ci-dessus, multipliées par les hauteurs sous plafond. Le volume habitable se calcule donc en multipliant la surface habitable par les hauteurs sous plafond. Elle est calculée en mètres cubes (m³).

Texte de référence :

- Article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation.

3. ...doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation...

Le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :

- Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion, et adaptée aux caractéristiques du logement.

Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, le décret permet que ne soit pas fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient.

- Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale,
- Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents, munies de siphon,
- Une cuisine ou un coin cuisine aménagé(e) de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées,
- Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas. Elle doit aussi comprendre un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.

La spécificité des logements d'une seule pièce : l'installation sanitaire peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

- Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'Outre-Mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux paragraphes « cuisine » et « sanitaire » ci-dessus ne sont pas applicables.

4. ...répondant à un critère de performance énergétique minimale...

Un décret de 2017 a modifié les caractéristiques du logement décent définies par le décret du 30 janvier 2002, en y ajoutant des critères de performance énergétique.

Pour qu'un logement soit décent, il est nécessaire, depuis 2018,

- qu'il soit protégé contre les infiltrations d'air,
- qu'il puisse permettre une aération suffisante.

Ainsi, outre les exigences déjà établies, la notion de décence est enrichie par ces nouveaux critères de performance énergétique.

5. Un logement sans infestation d'espèces nuisibles et parasites

Ce critère supplémentaire de décence est apporté par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Le logement doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et de parasites, comme les rats, les souris, les punaises de lit ou encore les cafards.

Textes de référence :

- Décret n°2017-312 du 9 mars 2017 pris en application de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte,
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

II. Que faire en cas de non-conformité du logement aux critères de décence ?

Le bailleur a pour obligation de délivrer un logement décent, répondant aux caractéristiques exposées ci-dessus. Si le locataire constate que certaines des caractéristiques de décence font défaut, il pourra réagir en plusieurs étapes.

1° Dans un premier temps, le locataire pourra indiquer au propriétaire les signes de non-conformité du logement aux critères de décence, et lui demander **la mise en conformité du logement** par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR),

2° Si le propriétaire ne répond pas ou si il conteste les signes de non-conformité, le locataire pourra, dans les mêmes conditions de formes (LRAR), **mettre en demeure** le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité,

3° Si après un délai de deux mois, la mise en demeure est restée sans réponse ou que le propriétaire conteste à nouveau, le locataire pourra **saisir la Commission départementale de conciliation**, qui aidera le propriétaire et le locataire à trouver une solution amiable à leur litige. En cas d'accord, les parties signent un document de conciliation, et le recours au juge ne sera plus possible.

3° En l'absence d'accord amiable, le locataire pourra saisir le greffe du tribunal. En effet, **le juge du contentieux de la protection** (auparavant appelé juge d'instance) pourra être saisi. Le magistrat appréciera, en fonction des éléments fournis, l'éventuel défaut de décence et déterminera la nature des travaux à réaliser ainsi que leur délai d'exécution.

L'action judiciaire engagée sur le fondement de la non décence du logement pourra conduire à une réduction du loyer si et seulement si le propriétaire n'exécute pas les travaux prescrits dans le jugement, ou que ceux-ci sont techniquement impossibles à réaliser.

Attention donc, le locataire ne peut pas de lui-même décider de ne plus régler son loyer car il se mettrait en faute.

Texte de référence :
article 20-1 de la loi de 1989



RESTEZ EN CONTACT AVEC NOUS !

28, Place Saint Georges 75009 Paris

01 44 53 45 90

contact@familles-de-france.org

WWW.FAMILLES-DE-FRANCE.ORG



@Familles2France



@Familles2France

