

LO0351 - l'obligation du bailleur de remettre un logement décent

L'OBLIGATION DU BAILLEUR DE REMETTRE UN LOGEMENT DECENT (art. 6 loi 89-462 du 6.7.89 ; décret du 30.01.2002 : JO du 31.01.2002)

Le bailleur d'un logement loué à titre de résidence principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale est tenu de délivrer un logement décent. Cette obligation s'applique aux bailleurs des logements loués nus, meublés, attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers et aux locations à caractère saisonnier. Par contre cette obligation ne s'applique pas aux logements-foyers et aux locaux destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des réglementations spécifiques.

L'obligation de délivrer un logement décent concerne les locations en cours ou à venir. Cette obligation concerne les locations en cours ou à venir.

Est décent le logement qui ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

LES CARACTERISTIQUES D'UN LOGEMENT DECENT

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre ainsi que celui 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. Dans les départements d'outremer il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques.

2. 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.

3. 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.

4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et 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.

5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

6. 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.

Les pièces principales sont destinées au séjour et au sommeil (CCH : R 111- 1-al. 3).

Le logement ne doit pas être frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

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

1. 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. Dans les départements d'outre-mer cette condition n'est pas obligatoire.
2. 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 de ses locataires .
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé 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.
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant 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. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.
6. 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 départements d'outre-mer l'alimentation en eau chaude n'est pas obligatoire (sur l'évier comme sur la douche ou la baignoire).

Normes de surface ou de volume

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions du CCH : art. R.111-2 (alinéa 2 et 3).

La surface habitable d'un logement est 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 ;

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

TRAVAUX D'AMELIORATION

Les travaux de mise aux normes réalisés dans le cadre de la loi du 12 juillet 1967 doivent être réalisés dans le respect du décret relatif à la décence susvisé.

LES RECOURS DU LOCATAIRE

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au bailleur, à tout moment, sa mise en conformité ; cela ne remet pas en cause la validité du bail en cours.

A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

Le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut également réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, le paiement du loyer et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge peut transmettre au préfet l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux caractéristiques de la décence.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même propriétaire un litige portant sur la notion de décence du logement ils peuvent donner mandat à une organisation de locataires siégeant à la commission nationale de concertation, à une association dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association mentionnée à l'article 3 de la loi 90-449 du 31.5.90 visant à la mise en œuvre du droit au logement pour agir en justice en leur nom. Ces associations, qui doivent être agréées, peuvent assister et représenter un ou plusieurs locataire(s) devant le tribunal d'instance.

AIDES AU LOGEMENT (Code de la sécurité sociale : art. L. 542-2 2°, L. 542-6 et L. 553-4)

En principe, les aides personnelles au logement ne peuvent être attribuées lorsque le logement habité ne répond pas aux normes de décence, toutefois l'allocation logement peut être maintenue dans deux situations :

- lorsque le locataire demande sa mise en conformité dans les conditions ci-dessus ;
- sur examen au cas par cas pour tenir compte de la situation sociale de la personne ou de la famille (les modalités de l'octroi dérogatoire seront fixées par décret et l'aide ne pourra être versée directement au bailleur).

Les modalités d'octroi dérogatoires de l'aide seront fixées par décret.

Les CAF ou les CMSA sont habilitées à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences de décence. Le maire ou toute association de défense siégeant à la commission nationale de concertation, peut les saisir lorsqu'une situation de logement indécents est portée à leur connaissance.
