



ADIL/AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION LOGEMENT
131 Rue Juiverie
73000 CHAMBERY
tel : 04.79.69.90.20
fax : 04.79.96.93.06

courriel : info@adil73.org
site internet : www.adil73.org

LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE LOGEMENT DECENT

Textes / jurisprudence-réponses
ministérielles



OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES

Le propriétaire doit remettre au locataire un **logement décent**, c'est-à-dire ne laissant 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.

Cette obligation de délivrer un logement décent s'applique aux locations de logements loués vides, mais également meublés, à titre de résidence principale.

Le logement doit être délivré au locataire en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés au bail, en bon état de fonctionnement. Les réparations importantes incombent au propriétaire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure ; le locataire effectue les menues réparations et les réparations d'entretien courant et il participe aux charges.

Le propriétaire ne peut pas s'opposer pas aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation du logement - par exemple, lorsqu'il s'agit d'aménagements de détail qui ne modifient pas la distribution du logement, les cloisons, les portes ou les équipements sanitaires ou de chauffage.

Le propriétaire doit assurer au locataire un usage paisible du logement.

OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

- payer le loyer et les charges au terme convenu dans le bail.
- assumer les réparations locatives : Le propriétaire prend en charge les réparations importantes, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure. Toutes les menues réparations et réparations d'entretien courant sont du ressort du locataire (décret du 26 août 1987 : JO du 30.8.87).

- Utiliser paisiblement le logement, en respectant la destination qui lui a été donnée par le bail (par exemple, le logement peut être à usage d'habitation uniquement), ainsi que le règlement de copropriété.
- S'assurer contre les risques locatifs (principalement, dégâts des eaux, incendie, explosion et éventuellement vol des équipements) ; le propriétaire est en droit de demander, chaque année, un justificatif de l'assurance. Une clause du bail peut prévoir la résiliation de la location en cas d'absence d'assurance.
- Le locataire est responsable des dégradations et pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles sont dues à la force majeure, à une faute du propriétaire ou d'une personne qu'il n'a pas introduite chez lui.
- Le locataire ne peut pas s'opposer aux travaux de réparation ou d'entretien du logement, ni aux travaux d'amélioration des parties communes qui nécessitent une intervention dans votre logement. Si ces travaux durent plus de quarante jours, il peut demander une diminution du loyer au propriétaire ; s'ils rendent le logement inhabitable, il peut résilier le bail.
- Le locataire ne doit pas transformer le logement, ni les équipements, sans l'accord écrit du propriétaire ; dans le cas contraire, lors de son départ, le propriétaire peut conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation ; il peut même exiger la remise en état initial des lieux, si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- Le locataire ne peut pas céder ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du propriétaire.

DEFINITION DE LA NOTION DE « LOGEMENT DECENT »

**DECRET DU 30 JANVIER 2002
(JO du 31.1.02).**

Les caractéristiques permettant de considérer un logement comme décent sont définies par le décret du 30 janvier 2002. Elles concernent principalement l'état du logement, ses éléments d'équipements.

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

- Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre 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, des conditions climatiques spécifiques.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

●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. Dans les départements d'outre-mer cette condition n'est pas obligatoire.

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.

Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.

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.

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.

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

Dans les départements d'outre-mer, l'alimentation en eau chaude n'est pas obligatoire.

● Normes de surface et de volume :

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

La surface 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 : le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

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, certaines volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

ATTENTION : le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut pas être considéré comme un logement décent.

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002
Décret relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de
l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et
au renouvellement urbains.
version consolidée au 31 janvier 2002

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports et du logement,

Vu le code civil ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 111-1 et R. 111-2 ;

Vu la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

Vu 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, notamment ses articles 2 et 6 dans leur rédaction issue de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le décret n° 68-976 du 9 novembre 1968 fixant les conditions d'application de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 10 mai 2001 ;

Vu les avis du conseil régional de la Guadeloupe en date du 31 août 2001, du conseil général de la Guadeloupe en date du 13 septembre 2001 et du conseil général de la Réunion en date du 3 octobre 2001 ;

Vu les lettres de saisine pour avis du conseil régional de Guyane, du conseil régional de Martinique et du conseil régional de la Réunion en date respectivement des 9 août, 10 août et 10 août 2001 ;

Vu les lettres de saisine pour avis du conseil général de Guyane et du conseil général de Martinique en date respectivement des 9 août et 10 août 2001 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Article 2

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 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 dans les départements d'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 ;
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 des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, 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.

Article 3

Le logement comporte 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. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
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 w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et 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. L'installation sanitaire d'un logement

d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. 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 logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Article 4

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Article 6

Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

Article 7. - La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'Etat à l'outre-mer et la secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Lionel Jospin

Par le Premier ministre : Le ministre de l'équipement, des transports et du logement, Jean-Claude Gayssot

La garde des sceaux, ministre de la justice, Marylise Lebranchu

Le ministre de l'intérieur, Daniel Vaillant

Le secrétaire d'Etat à l'outre-mer, Christian Paul

La secrétaire d'Etat au logement, Marie-Noëlle Lienemann

**LES PRECISIONS APORTEES PAR LA
JURISPRUDENCE A LA DEFINITION DE LA
DECENCE D'UN LOGEMENT**

Quelle est la nature de l'équipement de chauffage ?

Pour que le logement puisse être qualifié de décent, il doit comporter une installation permettant un chauffage normal, munie de dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion.

L'existence d'une cheminée dans le salon, d'un convecteur dans la salle d'eau et d'un poêle à bois et charbon dans la cuisine ne permet pas d'assurer un chauffage normal. En conséquence, le bailleur devra procéder à une nouvelle installation de chauffage. Dans cette affaire, les preneurs avaient pourtant une parfaite connaissance des lieux loués, dont ils ont été propriétaires jusqu'à la vente de l'immeuble ancien aux enchères publiques (CA Nîmes : 29.1.04).

L'installation de chauffage ne doit pas être dangereuse

De graves anomalies affectant l'installation d'un chauffage au fuel qui ont fait l'objet d'une mise en demeure du bailleur dont les termes de cette mise en demeure décrivait "une situation intolérable" avec "risque important d'intoxication au monoxyde de carbone" mettant en danger la vie de la locataire et de ses quatre enfants, les contrôles négatifs d'émanation de CO2 réalisés n'excluant pas tout risque d'intoxication sont contraires à la décence (CA Lyon : 6.9.05).

Comment apporter la preuve de l'insuffisance du système de chauffage ?

Pour apporter la preuve que le logement n'est pas décent en raison de l'insuffisance du système de chauffage, il convient de prendre en considération tous les éléments d'équipement de chauffage mentionnés à l'état des lieux. Le procès verbal de l'huissier de justice qui ne retient que le poêle à bois pour faire la preuve d'une température insuffisante alors que le logement comporte des convecteurs électriques dans le séjour et dans les chambres ne fait pas la preuve de l'insuffisance du système de chauffage (CA Dijon : 5.1.06).

Mais le fonctionnement de la chaudière et des radiateurs défectueux obligeant le locataire à recourir à un chauffage d'appoint est facteur de non-décence (CA Paris : 10.3.05), de même que la présence dans les locaux du deuxième étage d'un seul convecteur électrique pour alimenter la salle de bains, tandis que les autres pièces sont dépourvues de chauffage (CA Besançon 22.11.05).

Le logement doit être pourvu d'une alimentation en eau courante

Le bailleur a l'obligation d'installer une alimentation en eau potable dans un logement, même lorsqu'il est régi par la loi de 1948 et est classé en catégorie IV (catégorie correspondant aux locaux ne présentant pas les conditions élémentaires d'habitabilité).

En l'espèce, le bien appartenait à une commune et était géré par un organisme HLM. Un bail avait été conclu pour une maison d'habitation en 1983, moyennant un loyer mensuel de 61,80 francs. En 1999, le voisin du locataire avait cessé d'alimenter une citerne qui permettait un approvisionnement en eau, ce qui a conduit le locataire à engager une action judiciaire aux fins d'obtenir le prolongement des canalisations d'eau jusqu'à sa propriété (*Cass. Civ. III : 15.12.04*).

Un complément d'information est apporté sur l'alimentation en eau par une réponse ministérielle. Elle indique que :

- le logement décent doit comporter une alimentation en eau potable (l'eau potable est celle qui peut être destinée à la consommation humaine) ;
- cette notion est différente de la notion d'eau courante qui correspond à une installation d'eau distribuée par un réseau public ou depuis un réservoir, un château d'eau ;
- le logement ne sera considéré comme décent que si l'installation en eau potable assure, à l'intérieur du logement, la distribution avec une pression et un débit suffisant (*Rép. Min. JO AN : 12.4.05*).

Le logement doit être pourvu de sanitaires utilisables

L'accessibilité difficile et dangereuse d'un équipement peut être assimilée à son absence : ainsi la non-décence du logement a été reconnue par la Cour d'appel de Douai, en raison de l'accès difficile et dangereux du local de douche (assimilée à une absence d'équipement sanitaire) (*CA Douai : 18.10.04*).

De même, le logement n'est pas décent en cas de suppression de WC communs : un locataire parisien a assigné son nouveau bailleur suite à la suppression de WC communs à l'étage (dont l'utilisation était prévue au bail) aux fins, sous astreinte, soit de restituer l'usage de ces WC communs, soit d'installer des toilettes privatives dans son logement. Le TI du 10° (*TI Référé : 5.4.06*) lui donne satisfaction.

L'installation électrique doit être en bon état et utilisable

Une installation électrique insuffisante, y compris dans les parties communes, peut être un élément de non décence, car dangereuse. La Cour d'appel de Douai relève " que si la distribution électrique a été refaite à neuf dans le logement de Mme F, l'insuffisance de l'installation électrique générale de l'immeuble fait qu'à la moindre surcharge de l'installation dans le logement, le disjoncteur se déclenche et que cette insuffisance peut être à l'origine d'incendie " (*CA Douai : 18.10.04*).

Le clos et le couvert vétuste et le défaut d'entretien des installations entraînant un danger permettent de conclure à la non-décence du logement

Même si le rapport DDASS ne conclut pas à l'insalubrité du logement, les désordres dont il fait état (absence de dispositif de ventilation, infiltrations, isolation thermique insuffisantes, menuiseries extérieures dégradées) **mettant en cause les conditions de vie de la locataire**, ont permis au tribunal d'instance de Vienne, statuant en référé, de conclure à la non décence du logement, d'ordonner au bailleur d'effectuer les travaux nécessaires dans les trois mois et de prévoir qu'à défaut d'exécution des travaux de mise en conformité, le loyer sera diminué (*TI Vienne : 23.5.03*).

Ne sont pas décents des locaux vétustes et dépourvus de tout confort, avec installation électrique non-conforme et dangereuse, absence de toilettes privatives et de salle d'eau, présence d'un seul point d'eau froide, fenêtres non étanches ... Le bailleur est condamné, sous astreinte, à effectuer des travaux de mise en conformité ainsi qu'à assurer le relogement du locataire pendant la durée des travaux (*CA Paris : 27.1.05*).

La CA de Paris a retenu que l'humidité qui rongait une maison la rendait insalubre et a condamné le bailleur à payer 8 500 € de dommages et intérêts au locataire, qui en première instance, avait été débouté de ses demandes de remise en état des lieux, de réduction de loyer et de dommages et intérêts.

La Cour a fondé sa décision sur les pièces produites (expertise de la compagnie d'assurance et constat du directeur des services techniques de la commune) qui concordait et démontraient que ce désordre était lié à un défaut d'étanchéité et à la vétusté du bien. Elle a souligné, par ailleurs, que le bailleur ne peut s'exonérer de sa responsabilité en arguant d'un défaut de chauffage et de ventilation imputables à la locataire, alors même que les pièces versées au débat montrent que le fonctionnement de la chaudière et des radiateurs était défectueux, et que le locataire a du recourir à un chauffage d'appoint. Il ne peut lui être fait grief de ne pas aérer des lieux non chauffés (*CA Paris : 10.3.05*).

Le constat du service d'hygiène de la ville démontrait l'état défectueux des lieux (les locataires n'occupaient plus qu'une seule pièce, les autres étant inhabitables suite à une infiltration d'eau, une humidité importante et un dysfonctionnement de la ventilation). La mise en demeure de remettre les lieux en état d'habitabilité sous délai de trois mois faite par ce service auprès de la société bailleuse étant restée sans effet, le locataire agit devant la Cour d'appel après avoir vu sa demande rejetée en instance. Il obtient 2 000 € de dommages et intérêts pour troubles de jouissance (*CA Paris : 9.6.05*).

La présence de nuisibles est-elle facteur de non décence ?

De la présence de souris dans le logement...

Encore faut-il rapporter la preuve de leur présence en nombre dans le logement ! Les factures de l'achat de nombreuses tapettes et " le constat de l'huissier qui au bout de deux soirées d'attente n'a assisté qu'à la circulation d'une unique souris " ne peuvent suffire à faire la preuve de l'existence d'une importante colonie d'autant, ajoute la Cour "*qu'il n'est pas attesté que la présence de rongeurs dans l'appartement loué par les époux X ait excédé celle, courante et occasionnelle dans les vieux immeubles de la capitale, susceptible d'être anéantie par la présence d'un chat, fut-il d'emprunt*"...(CA Paris : 27.10.05).

En revanche lorsque la preuve de la présence des rongeurs est rapportée, le juge considère le logement comme inhabitable et sanctionne le bailleur qui a manqué à son obligation de délivrance par la résiliation du contrat à ses torts (CA Colmar : 27.6.05). Le fait que l'état des lieux d'entrée mentionne un bon état général de la maison est inopérant, au regard des attestations précises et concordantes et du constat d'huissier. Le départ du locataire quelques jours après avoir emménagé et le non respect du préavis sont justifiés. Le bailleur ne peut demander le paiement du loyer et les frais engagés par le preneur pour le déménagement et l'installation dans les lieux doivent lui être remboursés.

Observations

Dans ces décisions, on relève assez fréquemment la référence à des rapports d'expertises réalisés en amont par des autorités administratives (service d'hygiène, DDASS) ou par des compagnies d'assurance ou des huissiers : ils n'ont pas suffi à convaincre les propriétaires bailleurs de la nécessité d'engager les travaux puisque le contentieux s'est poursuivi en justice, mais ils sont retenus comme éléments de preuve par les tribunaux.

Dans des affaires récentes, nombre de juges d'instance acceptent tous les éléments permettant d'apprécier la réalité d'un état des lieux pour constater la non décence ou refuser le référé, en s'appuyant sur la mauvaise foi du bailleur dans ses relations contractuelles ou sur une difficulté sérieuse; ainsi des rapports de visite de la Fondation Abbé Pierre ont-ils été acceptés par des tribunaux d'instance de Paris (TI Paris 10° : 12.7.00 / TI Paris 10° : 5.4.06 / TI Paris 18° : 1.2.06).

Une application de la définition de la non décence à des logements insalubres ou dangereux

Le décret fixant les caractéristiques de la décence précise que le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent, et avant même que de telles mesures soient prises par les autorités administratives, les tribunaux peuvent constater la non-décence des logements et condamner le bailleur à l'exécution des travaux ou/et au paiement de dommages et intérêts.

C'est le cas de cette récente décision de la Cour d'appel de Colmar. Un logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ne peut être considéré comme un logement décent, et " l'arrêté d'interdiction d'habiter pour insalubrité justifie à lui seul la demande des locataires de dommages et intérêt pour trouble de jouissance " (CA Colmar : 14.12.05).

PROCEDURE

-Démarche amiable

**-Saisine de la Commission départementale
de conciliation**

-Saisine du Tribunal d'Instance

Démarche amiable du locataire

(modèle de lettre)

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du bail en cours (loi 6.7.89 : art. 20-1)

Le conciliateur de justice

La **conciliation est** un des modes alternatifs de règlement des litiges. Elle est **entièrement gratuite**. Elle nécessite la présence des parties et leur accord. Le conciliateur est un auxiliaire de justice bénévole.

Pour solliciter le conciliateur de Justice, se reporter à la liste jointe.

Saisine facultative de la Commission départementale de conciliation

(modèle de lettre)

A tout moment, pendant ou à la fin de la location, en cas de litige portant sur les " normes " de décence, le propriétaire ou le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation, pour avis (à défaut d'accord du propriétaire d'effectuer les travaux de mise aux normes).

Le secrétariat de cette commission est assuré par la DDE à Chambéry. La saisine se fait par lettre recommandée avec avis de réception.

La commission convoquera les parties et essaiera de trouver un accord.

Adresse : Commission départementale de conciliation

DDE

BP 1106

73 011 CHAMBERY CEDEX

Tel :04.79.71.

Les compétences des Commissions départementales de conciliation portent sur les litiges relatifs(dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989) :

- aux loyers (procédure 17 C);
- aux modalités de sortie progressive de la loi du 1.9.48 pour les logements qui y sont soumis ;
- à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;
- aux difficultés résultant de l'application d'un accord collectif national ou local, d'un plan de concertation locative d'un immeuble ou groupe d'immeubles.
- aux caractéristiques du logement décent (loi ENL- Engagement national pour le logement)

SAISINE DU TRIBUNAL D'INSTANCE

NI la saisine de la commission, ni la remise de son avis si elle est saisie, ne constituent un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

Par conséquent, lorsque la commission est saisie, l'une ou l'autre des parties peut saisir le juge sans attendre qu'elle ait rendu son avis.

Le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Le juge a la possibilité de réduire le montant du loyer ou de suspendre, avec ou sans consignation, le paiement du loyer et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux (sans attendre que soit constatée la carence du bailleur dans l'exécution des travaux).

Le juge a également la faculté, lorsqu'il est saisi, de transmettre au préfet la décision de justice (ordonnance ou jugement) constatant l'indécence d'un logement. L'objectif est de permettre au préfet d'assurer un suivi opérationnel, et de traiter dans son département les situations de logement non décent constatées par les juridictions judiciaires.

Mandat d'agir en justice donné à une association en cas de litige (loi 6.7.89 art. 24-1) :

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 association agréée pour agir en justice pour leur compte

Il peut s'agir :

-d' une association siégeant à la Commission nationale de concertation à condition qu'elle soit agréée à cet effet : la Confédération nationale du logement (CNL), la Confédération générale du logement (CGL), la Confédération consommation, logement, cadre de vie (CLCV), la Confédération syndicale des familles (CSF), et l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC)

- d'une association ayant pour but de défendre les personnes en situation d'exclusion par le logement

-d'une association dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, agréée par le représentant de l'Etat dans le département.

JURISPRUDENCE

Face à la non décence de son logement, le locataire répond trop souvent par la suspension du paiement des loyers et les jugements leur sont rarement favorables, car les tribunaux s'appuient sur une position très ferme de la Cour de Cassation.

Le locataire est tenu de payer son loyer aux termes convenus, il ne peut se prévaloir de l'inexécution des travaux de réparation nécessaires pour refuser le paiement des loyers échus (*Cass. Civ. III : 12.2.92*).

Ainsi cette position est confirmée par un arrêt de la Cour d'appel de Douai en ces termes : *"que si des dommages et intérêts peuvent être alloués au preneur en réparation du trouble de jouissance résultant du manquement du bailleur à son obligation de délivrer un logement décent et en bon état de réparation, en revanche le preneur ne saurait invoquer l'exception d'inexécution du bailleur dans son obligation de délivrance pour être exonéré de son obligation de paiement du loyer en l'absence d'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués, le paiement du loyer étant fondé sur la mise à disposition du logement et non sur sa jouissance"*(*CA Douai : 3.6.04*).

Aucune compensation n'est possible entre une créance éventuelle de travaux et une dette de loyers, sauf autorisation du bailleur ou du juge (la compensation suppose deux dettes de même nature ; or la dette de travaux n'est ni certaine, ni liquide).

L'exception d'inexécution est cependant admise dans un cas : lorsque le locataire, du fait des manquements du bailleur à son obligation d'entretien, se trouve dans l'impossibilité d'utiliser les lieux loués.

Ainsi, elle a été admise lorsque :

- le logement est "insalubre" en raison d'une humidité importante qui a conduit le locataire à quitter le logement (*CA Nîmes - 2 Ch. : 3.5.01 / CA Montpellier : 14.6.99*).

- le logement est rendu inhabitable pendant la période hivernale en raison de l'absence de chauffage (*Référé TI Nîmes : 9.2.04*).

A Paris, dans deux affaires récentes, le tribunal d'instance a admis l'exception d'inexécution :

- en raison de l'absence de sanitaires qui rendait impossible l'utilisation des lieux loués, le locataire a été autorisé à suspendre le paiement du loyer jusqu'à exécution des travaux (*TI du 10^o référé : 5.4.06*),

- l'occupation dans un hôtel meublé particulièrement vétuste et dangereux a été requalifiée en baux de la loi de 1989, les congés donnés ont été déclarés irréguliers, et, compte tenu de l'état des lieux, il a été jugé qu'il n'y avait pas lieu de payer de loyers, alors que ceux-ci n'avaient pas été réglés par les occupants (*TI du 19^o : 3.1.06*).

Hormis cette dérogation, le bailleur obtient fort logiquement la résiliation du bail pour impayés de loyers, même si, en défense, le locataire tente de justifier la suspension des loyers, par la non décence du logement.

Ainsi, la Cour d'appel de Dijon a admis la validité d'un commandement de payer pour défaut de payer une majoration de loyer prévue au contrat en contrepartie de travaux réalisés par le bailleur. En défense, le locataire arguait du fait que les travaux n'avaient pas été réalisés conformément aux règles de l'art et que le logement n'était pas décent car l'électricité n'était pas conforme aux normes mais ne justifiait pas avoir réalisé la procédure prévue par la loi (loi du 6.7.89 : art. 20 / demande préalable de la mise en conformité au bailleur et saisine du juge afin qu'il détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution) (*CA Dijon : 13.2.04*).

La Cour d'appel de Paris a confirmé la résiliation du bail prononcée par le juge d'instance, du fait de l'abstention du locataire à payer les loyers et charges pendant trois ans. Compte tenu du mauvais état du logement et des manquements du bailleur à ses obligations, la Cour a cependant accordé au locataire des dommages et intérêts. En l'espèce, le logement présentait les caractéristiques suivantes : présence d'étais au sous-sol et au rez-de-chaussée, murs gorgés d'humidité, installation sanitaire non conforme aux normes, absence de moyen de ventilation et de chauffage permanents. Cette affaire est curieuse, car alors que le logement était frappé d'un arrêté de péril ordinaire, puis d'un arrêté de péril imminent, la suspension du loyer à compter de la notification de l'arrêté de péril ne semble pas avoir été explicitement plaidée (*CA Paris 14.10.04*).

La Cour d'appel de Montpellier s'est prononcée dans le même sens (résiliation du bail suite à une dette locative), mais sans dommages et intérêts au bénéfice du locataire. Les éléments fournis pour fonder sa contestation de la décence du logement n'étaient pas probants et le locataire ne justifiait d'aucune démarche vis-à-vis de son bailleur. La visite effectuée par le service d'hygiène de la ville n'était pas susceptible de caractériser la non décence du bien loué ou d'un risque manifeste (*CA Montpellier : 4.3.03; dans le même sens : CA Paris : 13.5.04*).

Une prise en considération des préjudices subis par les locataires sans pour autant imposer au bailleur le relogement

L'indemnisation du trouble de jouissance

De très nombreuses décisions - en première instance et en appel- ont admis l'indemnisation du trouble de jouissance résultant des non conformités affectant le logement loué : *CA Douai 22.4.03 : 800 € / CA Douai 30.1.03 : 457 € / CA Paris 10.3.05 : 8 500 € / CA Paris : 9.6.05 : 2 000 €, Ord. Référé TI Nîmes : 9.2.04, TI Alès /CA Lyon : 6.9.05: 2 000 €...*

Point de départ de l'indemnisation

L'indemnisation est accordée depuis la première pièce justificative attestant de l'état insalubre

la décision du tribunal d'Instance d'Ales est intéressante car elle accorde des dommages et intérêts (équivalents à la valeur du loyer) pour la période courant du premier constat de l'insalubrité jusqu'à la date de l'arrêté d'insalubrité, donc pendant toute la période durant laquelle le paiement du loyer n'est pas suspendu du fait de l'autorité administrative (*TI Alès : 25.3.04*).

L'indemnisation est accordée depuis le constat des services d'hygiène (CA Paris : 9.6.05)

Dans un logement locatif, des désordres liés à un problème d'étanchéité se sont aggravés de 1999 à 2001 en raison du défaut d'exécution des travaux à la charge du bailleur. Un rapport des services d'hygiène de la ville est établi à la demande du locataire et constate la présence d'une humidité importante dans les lieux fin 2001. Le locataire, las de l'inertie du propriétaire quitte le logement en avril 2002. Devant le tribunal d'instance, sa demande de dommages et intérêts pour préjudice subi est rejetée, mais la Cour d'appel infirme cette décision et accorde au locataire une indemnisation pour la période courant du constat du service d'hygiène jusqu'à son départ des lieux (soit 2 000 €).

L'indemnisation des dommages affectant la santé

Les dommages affectant l'état de santé d'un locataire peuvent également donner lieu à une indemnisation. Ainsi, la Cour de cassation a considéré que, si l'humidité du logement n'était pas à l'origine de l'asthme de la fille de la locataire, ce désordre constituait une circonstance aggravante pour son état de santé ; en conséquence, la Cour d'appel aurait dû répondre favorablement à la demande en indemnisation de la locataire. Un logement décent ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la santé (*C. Cass. : 19.1.05*).

La réévaluation du loyer

Lors d'un renouvellement du bail, le loyer ne peut donner lieu à réévaluation que pour autant qu'il soit sous-estimé. En l'espèce, l'absence de chauffage et d'eau chaude, l'état du gros oeuvre et l'humidité des lieux faisaient que le logement n'était pas décent et que le loyer n'était pas manifestement sous-évalué (*CA Paris : 27.2.03*).

Le relogement

« ...seuls les travaux de mise en conformité peuvent être exigés du propriétaire d'un logement non décent " aucune disposition de la loi n'oblige le bailleur à fournir au locataire un autre logement " (*CA 2ème Besançon : 16.12.03*).

QUELLES SOLUTIONS LORSQUE LA MISE EN CONFORMITE N'EST PAS POSSIBLE OU DIFFICILEMENT REALISABLE ?

La décision de la Cour de cassation citée précédemment et obligeant le bailleur à fournir une alimentation en eau potable, montre que l'obligation de délivrer un logement décent ne peut être remise en cause :

- ni par un montant du loyer déterminé en fonction du niveau de confort du logement (classement catégorie IV réalisé par application de la surface corrigée) ;
- ni par une information faite au locataire sur l'impossibilité de faire installer l'eau courante (en l'espèce, une clause du contrat de location, indiquait qu'il ne serait pas possible de faire installer l'eau courante) ;
- ni par des propositions de relogement refusées par le locataire (*Cass. Civ. III : 15.12.04*).

L'interdiction de mise en location

Un local de 5 m², ne disposant d'aucune caractéristique d'un logement décent, " ne peut être considéré comme pouvant constituer un logement décent et faire l'objet d'un contrat de bail " a indiqué la Cour d'appel dans un de ses considérants.

Dans cette espèce, la Cour a ordonné l'expulsion de l'occupant qui, certes, ne disposait pas d'un logement décent, mais qui ne pouvait justifier de l'existence d'un bail, ni d'un paiement régulier et effectif des loyers (*CA Paris : 18.9.03*).

REPONSES
MINISTERIELLES

12ème législature

Question N° : **108656** de **M. Lachaud Yvan**(Union pour la Démocratie Française - Gard) **QE**

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère

attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Question publiée au JO le : **31/10/2006** page : **11221**

Réponse publiée au JO le : **19/12/2006** page : **13318**

Rubrique : logement

Tête d'analyse : **logement décent**

Analyse : réglementation

Texte de la QUESTION :

M. Yvan Lachaud souhaiterait attirer l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur certaines difficultés d'application du plan de cohésion sociale dans le cadre de la résorption de l'habitat indigne. Le recours à la dérogation qui permet aux caisses d'allocations familiales de maintenir l'allocation logement en la versant directement au locataire et non plus au propriétaire en tiers payant, lorsque la non-décence d'un logement est constatée, peut soulever certains problèmes. En effet, cette mesure a pour objet de contraindre le propriétaire à effectuer des travaux de mise en conformité. Cependant, elle induit parfois chez le locataire la tentation d'affecter l'aide au logement à d'autres dépenses. Par conséquent, il le remercie de bien vouloir lui préciser si des aménagements au dispositif actuel pouvaient être envisagés qui pourraient notamment permettre aux caisses d'allocations familiales de recourir à une mesure conservatoire consistant, dans un premier temps, à surseoir au versement de l'allocation logement à titre de sanction pour le propriétaire et d'acte préventif pour le locataire et, dans un second temps, à verser l'allocation logement au fur et à mesure de la réalisation des travaux par le propriétaire.

Texte de la REPONSE :

Les articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale subordonnent le droit aux allocations de logement à la décence du logement. En cas de non-décence, la loi prévoit que le versement de l'aide est maintenu dès lors que le locataire peut justifier qu'il a engagé une démarche amiable ou contentieuse auprès de son bailleur, afin d'obtenir une mise aux normes du logement. Dans les cas où l'aide est versée entre les mains du bailleur, le versement en tiers-payant est alors suspendu et l'allocation de logement est remise directement au locataire. La proposition de l'Association départementale des caisses d'allocations familiales (Adécaf) du Nord qui consiste à surseoir au versement de l'allocation de logement, « à titre de sanction pour le propriétaire » et « d'acte préventif pour le locataire », afin de la verser ensuite au fur et à mesure de la réalisation des travaux de mise en conformité par le propriétaire, ne peut se concevoir que dans l'hypothèse où le locataire serait préalablement exonéré du paiement de l'échéance mensuelle du loyer. Sinon, le locataire risquerait de ne pouvoir assumer son obligation de règlement du loyer au propriétaire et s'exposerait même à l'éventualité d'une procédure d'expulsion pour défaut de paiement du loyer. La législation applicable en matière de décence est, en effet, différente de celle qui existe en matière d'insalubrité. Lorsque le logement est insalubre, le paiement du loyer n'est plus exigible ; lorsque le logement est considéré comme indécemment, l'autorisation de non-paiement du loyer ne peut être décidée que par le juge. À cet égard, je tiens à souligner l'avancée importante permise par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement (ENL), qui a précisément renforcé le dispositif juridique de protection du locataire en cas de contentieux portant sur la décence du logement. L'article 86 de la loi ENL étend les compétences des commissions départementales de conciliation aux litiges concernant la décence. Ces commissions, créées

auprès du préfet depuis la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, offrent déjà aux bailleurs et aux locataires la possibilité de se rencontrer en vue de rechercher à l'amiable une solution à leurs différends en matière de loyers, d'état des lieux, de dépôt de garantie, de charges locatives et de réparations. Pour les litiges portant sur la décence, la saisine de la commission pourra se révéler ensuite un préalable utile au locataire lorsque le juge sera saisi. Surtout, cet article 86 prévoit expressément que le juge pourra dorénavant suspendre le versement des loyers et la durée du bail dès qu'il constatera l'indécence du logement et ce jusqu'à l'exécution des travaux nécessaires par le propriétaire. En conséquence, dès lors que le bail sera interrompu par le juge et que le locataire ne sera provisoirement plus tenu d'honorer son loyer, le versement de l'allocation de logement sera

Assemblée nationale : questions Page 1 sur 2

<http://www.questions.assemblee-nationale.fr/visualiser-questions.asp> 20/09/2007

lui aussi automatiquement suspendu aussi longtemps que les travaux imposés au propriétaire ne seront pas accomplis. Mais si le loyer reste exigible, en totalité ou en partie seulement selon la décision du juge, le versement de l'aide entre les mains du locataire devra être maintenu, afin de ne pas le pénaliser. Le niveau de l'allocation de logement, dans ce dernier cas, s'ajustera évidemment au montant du loyer exigible fixé par le juge pendant la période d'accomplissement des travaux.

Assemblée nationale : questions Page 2 sur 2

12ème législature

Question N° : **65608** de **Mme Zimmermann Marie-Jo**(Union pour un Mouvement Populaire - Moselle) **QE**

Ministère interrogé : justice

Ministère

attributaire : justice

Question publiée au JO le : **24/05/2005** page : **5256**

Réponse publiée au JO le : **13/12/2005** page : **11608**

Date de changement d'attribution : 02/06/2005

Rubrique : logement

Tête d'analyse : logement décent

Analyse : mise en conformité. loyers impayés. réglementation

Texte de la QUESTION :

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur le fait que le bailleur doit fournir un logement décent à son locataire. Cependant, lorsque le locataire ne paye pas son loyer, elle souhaiterait savoir s'il peut malgré tout réclamer une mise en conformité au bailleur.

Texte de la REPONSE :

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que la loi du 13 décembre 2000 a mis en place, outre des mécanismes incitatifs, des mécanismes coercitifs pour obtenir que le logement soit conforme aux exigences de « décence » posées par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. Le locataire peut ainsi demander par lettre au propriétaire une mise en conformité du logement. Cette demande peut être formée à tout moment durant le bail. Dans le cas particulier d'un locataire en situation d'impayés de loyer, tant que la résiliation du bail n'a pas été judiciairement constatée, le preneur a droit au bénéfice de l'article 1719 du code civil, et peut donc demander la remise aux normes de son logement même dans le cadre d'une procédure d'expulsion. Cependant il est à craindre pour ce dernier que le bailleur ne s'empresse de déposer une demande reconventionnelle en résiliation du bail pour impayés de loyer.

Assemblée nationale : questions Page 1 sur 1

12ème législature

Question N° : **52443** de **M. Warsmann Jean-Luc**(Union pour un Mouvement Populaire - Ardennes) **QE**

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère

attributaire : logement et ville

Question publiée au JO le : **30/11/2004** page : **9373**

Réponse publiée au JO le : **08/03/2005** page : **2528**

Rubrique : logement

Tête d'analyse : logements meublés

Analyse : réglementation

Texte de la QUESTION :

M. Jean-Luc Warsmann attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur la location des logements meublés. Il semble qu'il n'existe actuellement aucune réglementation régissant les rapports locatifs dans ce cas. Il souhaite connaître les conditions de salubrité des logements ainsi loués en vigueur actuellement. Plus généralement, il souhaite connaître les intentions du Gouvernement en la matière.

Texte de la REPONSE :

Les locations meublées sont régies par les dispositions du code civil (art. 1708 à 1762) qui permet au locataire et au propriétaire de fixer librement les conditions de la location, notamment la durée du bail et les modalités de résiliation. Toutefois, un certain nombre de dispositions s'applique à ce type de locations. En premier lieu, les articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, modifiés par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, fixent un certain nombre de règles visant à assurer une protection minimale des occupants de certains meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires. Ce régime s'applique aux locataires dont le logement loué constitue la résidence principale, ce qui exclut la location saisonnière liée à une saison touristique ou thermale. Ces règles font obligation au bailleur d'établir un bail écrit d'une durée d'un an tacitement reconductible par période de même durée et ne pouvant être résilié par le bailleur que sous réserve d'un préavis de trois mois soit pour reprendre ou vendre le logement, soit pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Le locataire peut, par ailleurs, résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois. Par ailleurs, l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs oblige le bailleur d'un local à usage d'habitation à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des personnes et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation ». Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, pris pour application de cette loi, a précisé les caractéristiques de la décence. Ce dispositif a pour but de protéger la sécurité physique et la santé des locataires dans le cadre de rapports contractuels entre bailleur et locataire, rapports de droit privé. Il s'applique à l'ensemble des logements locatifs existants, neufs ou anciens, meublés ou non. Il est complété par l'article 20-1 de la loi susvisée qui offre la possibilité au locataire d'obtenir, en s'adressant au tribunal d'instance du lieu de son domicile, la réalisation des travaux, lorsque celle-ci ne peut être obtenue à l'amiable ou, à défaut, une réduction du loyer. Enfin, le dispositif de lutte contre l'insalubrité permet, lorsqu'un immeuble a été déclaré insalubre ou en état de péril à l'issue d'une procédure contradictoire, de suspendre automatiquement le versement des loyers dès la notification ou l'affichage en mairie de l'arrête d'insalubrité ou de péril. Cette mesure, édictée par l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, est la sanction de l'inexécution par le bailleur de ses obligations, notamment d'assurer la jouissance paisible de la chose louée et de l'entretenir.

Assemblée nationale : questions Page 1 sur 1

12ème législature

Question N° : **56097** de **M. Bourg-Broc Bruno**(Union pour un Mouvement Populaire - Marne)
QE

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère

attributaire : logement et ville

Question publiée au JO le : **25/01/2005** page : **700**

Réponse publiée au JO le : **12/04/2005** page : **3856**

Rubrique : logement

Tête d'analyse : logement décent

Analyse : eau. réglementation

Texte de la QUESTION :

M. Bruno Bourg-Broc demande à M. le ministre délégué au logement et à la ville de bien vouloir lui indiquer quelle différence il y a entre la notion d'eau potable et d'eau courante. La loi du 13 décembre 2000 et le décret du 30 janvier 2002 n'évoquent pour un logement décent que l'eau courante et non pas l'eau potable. Il lui demande si un texte confirmant la récente décision du 15 décembre 2004 de Cour de cassation ne serait pas utile.

Texte de la REPONSE :

Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, précise dans son article 3 que le logement décent comporte une installation d'alimentation en eau potable. L'expression « eau courante » correspond à une installation d'eau sous pression distribuée par un réseau public, ou depuis un réservoir, un château d'eau. La potabilité de l'eau traduit la satisfaction de l'ensemble des caractéristiques physico-chimiques et bactériologiques aux conditions de la consommation humaine. Il n'y a donc pas lieu de modifier ce texte.

Assemblée nationale : questions Page 1 sur 1

12ème législature

Question N° : **6501** de **M. Mathis Jean-Claude**(Union pour un Mouvement Populaire - Aube) **QE**

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère

attributaire : équipement, transports et logement

Question publiée au JO le : **11/11/2002** page : **4125**

Réponse publiée au JO le : **14/07/2003** page : **5624**

Rubrique : logement

Tête d'analyse : logement décent

Analyse : réglementation

Texte de la QUESTION :

M. Jean-Claude Mathis attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les dispositions du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. En effet, si ce décret a mis à la charge des propriétaires bailleurs l'obligation 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 et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation, les caractéristiques du logement décent n'en demeurent pas moins très difficiles à définir. Pour illustrer ce constat, on peut notamment souligner les dispositions relatives au chauffage. En effet, si le décret prévoit que le logement doit comporter une installation permettant un chauffage normal, la question se pose de savoir si le propriétaire est obligé de fournir l'équipement de chauffage ou simplement de prévoir une alimentation en énergie adéquate. On peut également, à titre d'exemple mettant en avant les risques d'une interprétation trop stricte du texte, s'interroger sur l'opportunité de l'article 4 du décret qui pénalise les petites surfaces représentant souvent la seule solution accessible aux étudiants. Cet article précise en effet que le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égale à 20 mètres cubes. Ainsi, un logement de 7 mètres carrés avec une hauteur sous plafond de 3 mètres peut être considéré comme décent, alors qu'un appartement de 21 mètres carrés composé de 3 pièces de 7 mètres carrés avec une hauteur de 2,20 mètres ne le sera pas. Il l'interroge, par conséquent, sur les aménagements qu'il entend apporter à ce texte pour que celui-ci remplisse pleinement ses objectifs de modernisation et d'amélioration du parc de logements locatifs.

Texte de la REPONSE :

Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, pris en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, prévoit qu'un logement doit comporter « 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 ». Il oblige donc le bailleur à doter chaque logement des éléments nécessaires à l'installation d'équipements de chauffage. Ainsi, dès lors qu'un logement dispose d'une alimentation en électricité ou gaz de ville, ainsi que d'un conduit d'évacuation des fumées, il doit être considéré en conformité avec les textes réglementaires sur le logement décent. S'agissant de l'article 4 du décret, il retient des règles de surface ou de volume minimum, pour au moins une pièce principale, qui peuvent, dans certains cas particuliers, poser des difficultés. Ces dispositions sont encore trop récentes pour permettre une évaluation de l'application de cette mesure.

Assemblée nationale : questions Page 1 sur 1

12ème législature

Question N° : **52443** de **M. Warsmann Jean-Luc**(Union pour un Mouvement Populaire - Ardennes) **QE**
Ministère interrogé : logement et ville

Ministère

attributaire : logement et ville

Question publiée au JO le : **30/11/2004** page : **9373**

Réponse publiée au JO le : **08/03/2005** page : **2528**

Rubrique : logement

Tête d'analyse : logements meublés

Analyse : réglementation

Texte de la QUESTION :

M. Jean-Luc Warsmann attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur la location des logements meublés. Il semble qu'il n'existe actuellement aucune réglementation régissant les rapports locatifs dans ce cas. Il souhaite connaître les conditions de salubrité des logements ainsi loués en vigueur actuellement. Plus généralement, il souhaite connaître les intentions du Gouvernement en la matière.

Texte de la REPONSE :

Les locations meublées sont régies par les dispositions du code civil (art. 1708 à 1762) qui permet au locataire et au propriétaire de fixer librement les conditions de la location, notamment la durée du bail et les modalités de résiliation. Toutefois, un certain nombre de dispositions s'applique à ce type de locations. En premier lieu, les articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, modifiés par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, fixent un certain nombre de règles visant à assurer une protection minimale des occupants de certains meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires. Ce régime s'applique aux locataires dont le logement loué constitue la résidence principale, ce qui exclut la location saisonnière liée à une saison touristique ou thermale. Ces règles font obligation au bailleur d'établir un bail écrit d'une durée d'un an tacitement reconductible par période de même durée et ne pouvant être résilié par le bailleur que sous réserve d'un préavis de trois mois soit pour reprendre ou vendre le logement, soit pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Le locataire peut, par ailleurs, résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois. Par ailleurs, l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs oblige le bailleur d'un local à usage d'habitation à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des personnes et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation ». Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, pris pour application de cette loi, a précisé les caractéristiques de la décence. Ce dispositif a pour but de protéger la sécurité physique et la santé des locataires dans le cadre de rapports contractuels entre bailleur et locataire, rapports de droit privé. Il s'applique à l'ensemble des logements locatifs existants, neufs ou anciens, meublés ou non. Il est complété par l'article 20-1 de la loi susvisée qui offre la possibilité au locataire d'obtenir, en s'adressant au tribunal d'instance du lieu de son domicile, la réalisation des travaux, lorsque celle-ci ne peut être obtenue à l'amiable ou, à défaut, une réduction du loyer. Enfin, le dispositif de lutte contre l'insalubrité permet, lorsqu'un immeuble a été déclaré insalubre ou en état de péril à l'issue d'une procédure contradictoire, de suspendre automatiquement le versement des loyers dès la notification ou l'affichage en mairie de l'arrête d'insalubrité ou de péril. Cette mesure, édictée par l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, est la sanction de l'inexécution par le bailleur de ses obligations, notamment d'assurer la jouissance paisible de la chose louée et de l'entretenir.

Assemblée nationale : questions Page 1 sur 1

11ème législature

Question N° : **73576** de **Mme Feidt Nicole**(Socialiste - Meurthe-et-Moselle) **QE**

Ministère interrogé : logement

Ministère

attributaire : logement

Question publiée au JO le : **25/02/2002** page : **1054**

Réponse publiée au JO le : **06/05/2002** page : **2428**

Rubrique : logement

Tête d'analyse : logement décent

Analyse : réglementation

Texte de la QUESTION :

Mme Nicole Feidt appelle l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur l'application des dispositions du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Elle lui rappelle que ce décret prévoit notamment que les équipements de chauffage, d'électricité, et de gaz doivent être en bon état d'entretien et que l'installation électrique doit permettre le fonctionnement des appareils ménagers courants. Elle lui indique que dans de nombreux logements, les installations électriques existantes ne sont pas ou plus aux normes minimales permettant d'assurer la sécurité des utilisateurs, voire ne permettent pas l'utilisation d'appareils électriques courants sans danger immédiat pour l'utilisateur ou pour le bon fonctionnement de l'appareillage. Elle lui demande donc de bien vouloir lui indiquer tant les obligations en ce domaine pour les propriétaires bailleurs que les mesures de contrôle retenues pour faire effectuer les mises aux normes indispensables pour que la vie des locataires ne soit pas mise en danger.

Texte de la REPONSE :

L'honorable parlementaire attire l'attention de la secrétaire d'Etat au logement sur les mesures de contrôle retenues pour faire effectuer les mises aux normes indispensables pour que la vie des locataires ne soit pas en danger si les équipements et installations, notamment électriques, ne sont pas aux normes et ne permettent pas d'assurer la sécurité des utilisateurs. L'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dispose : « 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... » ; le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définissant les caractéristiques de ce logement précise, à l'article 2 : « Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires... ». La protection de la sécurité physique et de la santé des locataires constitue donc le fondement de ces textes ; le législateur a entendu en outre, en mentionnant l'existence de « risques manifestes », permettre au locataire et au bailleur de vérifier seuls, sans l'assistance d'un expert ou d'un professionnel de l'immobilier, l'existence de tels risques. Par conséquent, l'état de l'installation électrique doit s'apprécier en fonction du risque apparent qu'elle peut présenter pour un non-technicien sans qu'il soit nécessaire de procéder, si l'installation, bien qu'ancienne, n'est pas dangereuse, à une quelconque mise aux normes. Seuls les travaux qui seraient exécutés sur cette installation devraient être conformes à la réglementation en vigueur au moment de leur réalisation. Le législateur n'a pas entendu faire du « logement décent » le véhicule de la création de nouvelles normes, mais définir les caractéristiques minimales des logements donnés en location. Il appartient au locataire qui constate un risque manifeste pour sa sécurité physique ou sa santé, de demander à son bailleur de procéder aux travaux nécessaires, et, en cas de refus, de saisir du litige le tribunal d'instance du lieu de son domicile. A l'initiative du ministère du logement, une grille d'analyse facilement utilisable est en cours d'élaboration pour aider les locataires et bailleurs à apprécier si les caractéristiques du décret susvisé sont remplies.

Assemblée nationale : questions Page 1 sur 1

