

FICHE DE CONSEILS

LES CRITÈRES DU LOGEMENT DÉCENT

Tout logement proposé à la location doit satisfaire aux exigences de décence imposées par la loi. À défaut, le propriétaire engage sa responsabilité.

Définition

Un logement décent est un logement qui ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants, et qui doit être doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Pour être qualifié de décent, le logement doit notamment disposer des réseaux et branchements d'électricité et de gaz ainsi que des équipements de chauffage et de production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité réglementaires ; des dispositifs d'ouverture et de ventilation permettant le renouvellement de l'air ; d'un éclairage naturel suffisant pour les pièces principales (destinées au séjour ou au sommeil) ; d'une installation permettant un chauffage normal avec dispositif d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion ; d'une cuisine ou un coin cuisine permettant d'utiliser un appareil de cuisson et comprenant un évier alimenté en eau chaude et froide ; d'une installation sanitaire intérieure au logement séparée de la cuisine, comprenant un wc et un équipement pour la toilette comprenant une baignoire ou une douche ; d'un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers indispensables au quotidien.

La pièce principale doit disposer d'une surface habitable minimale de 9 m² et d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m, ou d'un volume habitable d'au moins 20 mètres cubes.

Recours du locataire

Le locataire est en droit d'exiger du propriétaire la mise en conformité du logement. Sans accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis.

Parallèlement, le locataire et le propriétaire peuvent saisir directement le juge qui détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. ¹¹⁵¹ Si les travaux ne sont toujours pas exécutés, le juge peut réduire ou suspendre le montant du loyer et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux. Dans le même temps, le versement direct des allocations logement au bailleur peuvent être suspendues et les aides reversées exclusivement au locataire.

La responsabilité du bailleur

Le bailleur peut aussi se voir infliger une sanction pénale en cas d'accident causé au locataire, par exemple par le mauvais état du garde-fou d'une fenêtre. Sa responsabilité pénale est alors engagée pour mise en danger d'autrui.

Lorsque le bien est confié en gestion à des administrateurs de biens, ce sont ces derniers qui en qualité de mandataire du bailleur, peuvent voir leur responsabilité engagée.

Bon à savoir :

À compter du 1er janvier 2023, la consommation d'énergie du logement devra également être inférieure à 450 kWh/m².an.

Texte de référence :

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

En savoir + : notaires.fr

Dernière actualisation : Janvier 2021