



Indemnisation du trouble de jouissance lié à la non décence du logement

Conseils pratiques publié le **06/12/2022**, vu **8298 fois**, Auteur : [Amis du DAL](#)

Le décret du 30 janvier 2002 détermine les caractéristiques du logement décent. Toutefois, la violation de ce texte n'entraîne une indemnisation que si le propriétaire a manqué de diligence pour s'y conformer.

Décence morale ou juridique

Les règlements sanitaires départementaux fixent depuis longtemps des conditions minimales permettant de louer un logement.

La profusion des marchands de sommeil sur l'ensemble du territoire a cependant obligé les pouvoirs publics à préciser ce qu'est un logement décent de manière plus uniforme, en fixant des exigences minimales auxquelles nul ne peut échapper.

Tel fut l'objet du [décret n° 2002-130 du 30 janvier 2002](#) relatif aux caractéristiques du logement décent. Il impose notamment le respect de normes au plan de la surface minimale, du clos et du couvert, de l'éclairage naturel, de la sécurité, de l'équipement sanitaire, de l'aération, de l'accès à l'eau potable, de l'évacuation des eaux usées, du réseau électrique et du chauffage.

La notion de décence du logement ne relève donc pas du moralisme. Il s'agit plutôt d'un concept juridique faisant référence à des critères matériels, concrets et vérifiables. Si un appartement est trop exigu ou non équipé de chauffage, il n'est pas décent, et cela n'a rien à voir avec une quelconque éthique.

Non décence structurelle ou temporaire

Immédiatement, une question se pose.

La non décence peut-elle rendre un bien non louable ?

Cela dépend en fait de la nature du manquement au décret de 2002.

Une installation de chauffage est, par exemple, nécessaire dans un logement. Si elle tombe en panne, elle peut être réparée. Si elle est absente, elle peut être ajoutée.

L'obligation du bailleur, une fois qu'il est avisé, est d'installer un chauffage au plus vite, et cela même si le bail prévoit un bien loué sans chauffage ([Cass. 3^e civ., 4 juin 2014, n° 13-17.289](#)).

La location ne devient impossible que si le logement est structurellement indécemment et que le propriétaire ne peut rien y faire. C'est le cas lorsque le logement ne contient pas une pièce principale d'au moins 9 m², dotée d'un éclairage naturel, et avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,2 m (soit un volume de 20 m³). Si ces éléments ne sont pas présents, la location devient illicite. Lors d'une vente, et surtout si un locataire est déjà dans les lieux, il faut le signaler de

manière explicite à l'acheteur, soumis sinon à une obligation de trouver un relogement pour l'habitant ([CA Montpellier, 14 juin 2018, 15/0411](#)).

Effets de la non décence temporaire

Si le propriétaire peut remédier à la non décence, celle-ci n'est donc que temporaire. Un arrêt récent montre les effets d'une telle situation (Cour d'appel de Paris, 16 juin 2022, n° 19/139387, AJDI, nov. 2022, p. 752, obs. Sylvaine PORCHERON).

Un logement avait été loué avec une porte-fenêtre ouvrant sur l'extérieur mais située plus de 2,5 m au-dessus du sol. Or, il n'existait aucun garde-corps, malgré les règles de construction alors applicables. Ce point avait été constaté sur l'état des lieux d'entrée des locataires. Le propriétaire n'a pourtant jamais cru bon installer un garde-corps. Le logement n'était donc pas décent au regard du décret de 2002 qui impose un garde-corps solide dans ces circonstances.

Toutefois, il n'existait aucune impossibilité d'utiliser les lieux conformément à leur destination. Les locataires ne souhaitaient d'ailleurs pas quitter les lieux. La juridiction a donc condamné le propriétaire à payer une indemnité de 10 215 euros au titre du préjudice de jouissance et du préjudice moral (en sachant que le bail a commencé en 2015 et que le loyer était de 1 500 euros par mois).

Obligation de délivrance

Le préjudice de jouissance est lié au fait que, selon [l'article 1719 du Code civil](#), le bailleur est tenu, sans qu'il soit besoin d'une stipulation particulière, de permettre au preneur de jouir paisiblement de la chose louée.

Une indemnisation est donc due dès que le propriétaire n'est pas diligent pour mettre fin à la violation du décret de 2002 qui vise d'ailleurs explicitement cet article du Code civil. Même un manquement aux effets modérés doit conduire à une indemnisation.

Dans un logement où la pièce principale faisait 8,11 m² au lieu de 9 m², la Cour d'appel de Paris avait refusé d'évaluer le préjudice, car elle l'estimait modéré. Son arrêt a été cassé ([Cass. 3^e civ., 22 juin 2022, n° 21-12.022](#)).

Dès lors que la non décence est structurelle ou que le propriétaire n'est pas diligent pour y mettre fin, une indemnisation du préjudice de jouissance est toujours due, même lorsque la violation commise est relativement modérée.

Ce dernier arrêt doit être porté à l'attention des propriétaires de logements, même si cela a aussi des effets sur l'attractivité de l'investissement locatif, d'où l'abondance croissante du contentieux sur le droit de reprise. Or, les juridictions sont assez favorables aux bailleurs, à ce sujet, ce qui est logique au plan du droit de propriété, qui est corollaire du droit au logement.