



Un local loué à titre d'habitation doit respecter des critères de décence

Fiche pratique publié le 22/06/2023, vu 1276 fois, Auteur : [Boris LARA, juriste](#)

Les règles sont toujours plus exigeantes en matière de décence. Avant toute mise en location, un bailleur est obligé de s'assurer de la conformité de son logement aux critères de décence.

Propos introductifs

Les informations qui suivent s'appliquent aux locations de **logement vide** ou **meublé**.

A titre liminaire, il convient d'indiquer qu'un bailleur est débiteur d'une **obligation de délivrance d'un logement décent** vis-à-vis du locataire [1].

Les **critères de décence** sont apparus avec la loi SRU qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement et qui a prévu notamment des dispositions concernant les droits des locataires et l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent [2].

Ils ont été précisé par un décret d'application que le législateur modifie au fil du temps [3].

Pour être décent, un logement doit :

1. Respecter une surface minimale
2. Répondre à un critère de performance énergétique minimal
3. Être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites
4. Ne pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé
5. Être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation

A noter qu'un logement faisant l'objet d'une décision administrative, telle qu'un arrêté de mise en sécurité ou un arrêté de traitement d'insalubrité, prise par le maire ou par le préfet de département ne peut pas être considéré comme un logement décent et ne peut donc pas être mis en location

[4].

1) Le logement doit respecter un critère dimensionnel

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 mètres**
- Soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes

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.

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

Attention ! La surface habitable du logement est à distinguer de la superficie calculée selon la loi CARREZ qui s'applique à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat ou à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot [5].

Ainsi, depuis la loi BOUTIN, le contrat de location doit préciser la surface habitable de la chose louée [6]. Pour le calcul de la surface habitable, 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, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres [7].

Afin d'éviter tout litige entre les parties relatif à la surface habitable du logement, il est recommandé au bailleur de solliciter un diagnostiqueur. Ce dernier réalisera un mesurage et remettra un certificat qui peut être annexé au contrat de location.

En outre, il faut tenir compte des dispositions prévues par le **règlement départemental sanitaire (RSD)** qui a lieu de s'appliquer dans le département où se trouve le logement loué [8]. Les dispositions du RSD sont applicables dans les domaines non couverts par un décret particulier pris en Conseil d'Etat. Le RSD prévoit des règles techniques en matière d'**hygiène** et de **salubrité** et précise les bonnes pratiques. Il constitue une référence pour les **services communal d'hygiène et de la santé (SCHS)**, les **agences régionales de santé (ARS)** ou les services d'hygiène des communauté de communes (EPCI).

A savoir que le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève de la **compétence du maire** pour les règles générales d'hygiène fixées pour les habitations, leurs abords et dépendances [9]. Le maire peut compléter le RSD par arrêté municipal et agir en qualité d'**officier de police judiciaire** pour constater les **infractions** et dresser les **procès-verbaux** [10]. Chaque violation des dispositions du RSD constitue une infraction passible d'une contravention de 3ème classe, soit au plus 450 € [11].

D'autre part, dans le cadre de la **lutte contre l'habitat indigne** (LHI), la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations visant à protéger les personnes en remédiant aux risques dangereux est exercée par le maire (solidité des bâtiments, fonctionnement défectueux ou défaut d'entretien des équipements communs des immeubles collectifs, entreposage de matières explosives ou inflammables) et par le **préfet de département** (insalubrité) [12].

Les mairies et les préfetures mettent à disposition le RSD sur leur site Internet. Il est facile de le télécharger et de le consulter. On y trouve des articles portant sur l'usage (propreté, entretien, utilisation des locaux, conditions d'occupation, animaux, cheminée...) ou l'aménagement des locaux d'habitation (ouvertures, ventilation, superficie, cabinet d'aisance, salle d'eau, installation d'électricité, de gaz, de chauffage...).

Dans une affaire litigieuse un règlement départemental sanitaire (RSD) prévoyait que « *tout logement doit comprendre une pièce de 9 mètres carrés au moins, cette superficie étant calculée sans prise en compte des salles de bains ou de toilette et des parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2 mètres* ». Les juges ont relevé que le rapport rendu par le service communal d'hygiène (SCHS) et le diagnostic de mesure effectué à la demande du bailleur indiquait que le logement avait une surface de 8,70m² dont devait être déduite celle du bac à douche installé dans un coin de la pièce. Il a été jugé que le logement ne répondait pas aux règles d'habitabilité prévues par la loi et que les dispositions plus rigoureuses d'un règlement départemental sanitaire ne sont pas incompatibles avec celles prévues par le décret d'application du 30/01/2002 qui précise les critères de décence et qu'elles doivent donc être respectées par le bailleur [13].

2) Le logement doit respecter un critère de performance énergétique

La dernière évolution concernant les critères de décence concerne l'obligation pour le bailleur de fournir au locataire un logement énergétiquement décent.

Ainsi, la réglementation prévoit un critère de performance énergétique et fixe un **seuil maximal de consommation d'énergie finale** à respecter [14].

En France métropolitaine, pour les nouveaux contrats de location conclus à **compter du 01/01/2023**, le logement mis en location doit avoir une **consommation d'énergie inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale**

par mètre carré de surface habitable et par an.

Autrement dit, **depuis le 01/01/2023, un bailleur ne peut pas mettre en location un logement classé G dont la consommation en énergie finale est supérieure à 450 kWh/m²/an.**

Pour connaître la consommation d'énergie finale du logement, rien de plus simple. Il suffit de récupérer le **numéro d'identification à 13 caractères** qui figure sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) annexé au bail puis de se rendre sur le site de l'**observatoire DPE** de l'agence de la transition écologique (**ADEME**). Entrez le numéro et vous aurez la consommation d'énergie finale.

D'autre part, la loi Climat & Résilience prévoit un relèvement progressif du seuil maximal d'énergie finale à respecter [15].

Ainsi, le niveau de performance d'un logement décent devra être compris :

- Entre la classe A et la classe F à compter du **01/01/2025**
- Entre la classe A et la classe E à compter du **01/01/2028**
- Entre la classe A et la classe D à compter du **01/01/2034**

Compte tenu de ce calendrier, il est recommandé dès à présent aux bailleurs dont le logement est classé en E (peu performant), en F (très peu performant) ou en G (extrêmement peu performant) de faire procéder à des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Enfin, il convient d'indiquer que **le critère de la performance énergétique a un impact sur le loyer.**

En effet, lorsqu'un logement classé F ou G fait l'objet d'un nouveau contrat de location, le loyer du nouveau contrat ne peut pas excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire [16]. **Ce blocage du loyer s'applique aux nouveaux contrats conclus ainsi qu'aux contrats en cours renouvelés ou tacitement reconduits à partir du 24/08/2022.**

De même, aucune **révision annuelle du loyer** ni aucune **majoration** consécutive à la réalisation de travaux d'amélioration ne peut être appliquée en cours de bail lorsque le logement appartient à la classe F ou G [17].

3) Le logement doit être exempt de tout nuisible ou parasite

Un bailleur doit fournir un logement qui ne soit pas infesté par des nuisibles (rats, souris...) ou par des parasites (puces de lit, cafards...). Cette obligation découle de la loi ELAN [18]

Avant toute mise en location

Le bailleur doit vérifier chaque pièce et s'assurer que le logement soit exempt de tout nuisible ou parasite. Si tel n'est pas le cas, il doit prendre à sa charge les frais qui en découlent (dératisation, désinsectisation, désinfection...) afin de rendre le logement décent avant toute signature de bail et remise de clés.

Après la remise des clés

Si des nuisibles ou parasites apparaissent peu de temps après la remise des clés, le bailleur doit prendre à sa charge l'intégralité des frais de mise en conformité des locaux.

Pendant l'exécution du contrat de location

Un bailleur est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement [19] et d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués [20]. Ainsi dès lors qu'il est informé par le locataire de la présence de nuisibles ou de parasites, il doit agir dans un délai raisonnable pour faire cesser le trouble de jouissance. La mise en oeuvre lui incombe.

Concernant les rongeurs

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, le syndic de copropriété doit mandater une entreprise de dératisation pour traiter les parties communes. En effet, le syndic est chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci [21].

Les parties privatives doivent également être traitées, que ce soit à l'initiative du syndic de copropriété ou du bailleur.

A noter que **les frais de dératisation ne constituent pas des charges récupérables** auprès du locataire et doivent être intégralement pris en charge par le bailleur [22].

Concernant les insectes

Comme en présence de rongeurs, lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, le syndic de copropriété doit mandater une entreprise de désinsectisation ou de désinfection pour traiter les parties communes.

Les parties privatives doivent également être traitées, que ce soit à l'initiative du syndic de copropriété ou du bailleur.

A noter que **les produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection constituent des charges récupérables** auprès du locataire [23]. Le bailleur doit demander au professionnel de lui éditer une facture détaillée précisant le coût de la main d'œuvre, le coût du déplacement, le coût des produits de désinsectisation. Cette facture servira de justificatif au moment de la régularisation annuelle des charges. En présence d'un forfait de charges (location meublée, colocation), aucune régularisation ne peut avoir lieu.

La négligence du locataire

Le locataire est obligé de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations ainsi que les réparations locatives prévues par la réglementation [24]. Si l'apparition de nuisibles ou de parasites résulte de la négligence du locataire (défaut d'entretien, de nettoyage, manque d'hygiène...), il devra rembourser le bailleur des frais engagés par ce dernier. La charge de la preuve incombe au bailleur (constat de commissaire de justice, photos, emails, courriers adressés en lettre recommandée avec accusé de réception ou signifiés...).

4) Le logement ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé

Les locaux doivent assurer le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès doivent être en bon état d'entretien et de solidité et doivent **protéger les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau**.

Les **menuiseries extérieures** et la **couverture** avec ses raccords et accessoires doivent assurer la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.

De même les locaux, doivent être protégés contre les infiltrations d'air parasites. Les **portes** et **fenêtres** du logement ainsi que les **murs** et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés doivent présenter une **étanchéité à l'air suffisante**. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés doivent être munies de portes ou de fenêtres. Les **cheminées** doivent être munies de trappes.

Les **dispositifs de retenue** des personnes, dans le logement et ses accès, tels que **garde-corps** des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, doivent être 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 doivent pas présenter 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 doivent être conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et doivent être en bon état d'usage et de fonctionnement.

Le logement doit permettre une **aération suffisante**. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de **ventilation** des logements sont en bon état et 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.

Les pièces principales (séjour, chambre) doivent bénéficier d'un **éclairage naturel suffisant** et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

5) Le logement doit comporter des éléments d'équipement et de confort

La réglementation précise que le 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
- 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 **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
- 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

Notes de l'article :

[1] Articles 6 et 25-3 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989 ; Article 1719 du Code civil

[2] Article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13/12/2000

[3] Décret n° 2002-120 du 30/01/2002

[4] Article 5 du décret n° 2002-120 du 30/01/2002

[5] Loi n° 96-1107 du 18/12/1996 ; Décret n° 97-532 du 23/05/1997 ; Article 4-1 du décret n° 67-223 du 17/03/1967 ; Articles 46 et 47 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965

- [6] Article 78 de la loi n° 2009-323 du 15/03/2009
- [7] Article 4 du décret n° 69-596 du 14/06/1969 ; Article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation
- [8] Article 1311-1 du Code de la santé publique
- [9] Article L. 1421-4 du Code de la santé publique
- [10] Article 16 du Code de procédure pénale
- [11] Article 7 du décret n° 2003-462 du 21/05/2003 ; Article 131-13 du Code pénal
- [12] Article L. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation
- [13] Cass. Civ., 3^{ème}, 17/12/2015, n° 14-22754, Bull. 2016, n° 841, 3e Civ., n° 580
- [14] Décret n° 2021-19 du 11/01/2021
- [15] Article 160 de la loi n° 2021-1104 du 22/08/2021
- [16] Article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22/08/2021 ; Article 17 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989
- [17] Article 17-1 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989
- [18] Article 142 de la loi n° 2018-1021 du 23/11/2018
- [19] Article 6 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989 ; Article 1719 du Code civil
- [20] Article 1720 du Code civil
- [21] Article 18 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965
- [22] Cass. Civ. 3^{ème}, 29/01/2002, n° 99-17042
- [23] Décret n° 87-713 du 26/08/1987
- [24] Article 7 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989 ; Décret n° 87-712 du 26/08/1987