



Les conséquences de l'indécence du logement vis à vis du bailleur

Fiche pratique publié le 29/10/2019, vu 7286 fois, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent est composé de 7 articles. En cas d'irrespect de ces prescriptions, le bailleur peut devoir faire face à des sanctions civiles et/ou pénales.

A titre liminaire, il convient de rappeler que selon l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent... ».

En cas de logement indécemment, le bailleur doit savoir qu'il peut encourir à la fois des sanctions civiles et pénales.

Les sanctions civiles sont fixées par l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 et consistent dans les travaux à réaliser ainsi que dans la réduction éventuelle voire suspension du montant du loyer.

Ainsi notamment, si le locataire décide de porter le litige devant le Juge, la décision de justice portera sur la condamnation à effectuer les travaux dans un délai fixe assorti d'une astreinte, ce qui peut être préjudiciable pour le bailleur s'il ne réalise pas les travaux au plus vite.

Par ailleurs, à la prescription de travaux pourront s'ajouter une réduction ou une suspension du loyer.

Enfin, le Juge pourra parfois être amené à prononcer une condamnation du bailleur pour troubles de jouissance du locataire, le bailleur devant assurer une jouissance paisible de son locataire.

En ce qui concerne les sanctions pénales, il est important de préciser que la responsabilité du bailleur peut être engagée notamment sur 2 fondements juridiques à savoir la soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ou bien la mise en danger de la vie d'autrui.

Ainsi en cas de conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, le bailleur commettant un délit pourra encourir une peine d'emprisonnement variable selon le nombre de victimes.

Il est donc particulièrement important pour le bailleur de veiller à fournir à son locataire un logement décent, en s'assurant avant la mise en location que soient respectés la sécurité physique et la santé des locataires, que les éléments d'équipement et de confort sont présents ou encore que la surface habitable minimale soit respectée.

