



La notion de logement décent après la loi Allur

publié le **20/03/2016**, vu **2789 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Après la loi Allur il est nécessaire de clarifier cette notion de logement décent afin d'éviter tout contentieux.

Cette obligation issue de l'article 6 de la loi de 1989 a été renforcée par la loi Alur.

En effet, l'obligation de délivrance d'un logement décent implique que soient effectués des travaux de mise aux normes par le bailleur.

Les normes de décence ne sont pas modifiées. Le logement doit comporter notamment une pièce principale d'au moins 9 m², une hauteur sous plafond de 2,20 m soit un volume habitable de 20 m³* ; un réseau électrique et gaz fonctionnant, un équipement de chauffage et production d'eau chaude ; des dispositifs d'ouverture et ventilation permettant le renouvellement de l'air ...

Néanmoins, si le logement loué n'est pas décent, sa mise en conformité peut être demandée soit par le locataire soit par l'organisme payeur c'est-à-dire la CAF en cas de versement d'allocation logement[1].

C'est là la nouveauté de la loi Alur : à défaut de mise aux normes dans le délai imparti, le bénéficiaire de l'allocation est définitivement perdu, le locataire ne pouvant être tenu de payer le montant correspondant à la part auparavant prise en charge.

Le juge s'il est saisi pourra soit déterminer les travaux de mise aux normes à effectuer en pouvant réduire ou suspendre le loyer pendant la durée des travaux, soit réduire définitivement le loyer, soit résilier le bail mais aux torts du bailleur si les travaux de mise en conformité sont impossibles (logement exigu par exemple).

Néanmoins, rappelons que l'absence de décence du logement ne permet pas au locataire de retenir le paiement du loyer de sa propre initiative, sans y avoir été autorisé judiciairement, ceci résulte d'un arrêt avant l'entrée en vigueur de la loi mais toujours applicable (CA Aix en Provence, 14.01.2014).

* Attention : certains règlements sanitaires départementaux impose par ailleurs, dans tous les cas, une hauteur de 2,20 m minimum.

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM, Avocat au Barreau de Paris

[1] Juste pour info : l'Aide Personnalisée au Logement désigne, au sens strict, une aide versée surtout dans le domaine social. Pour le parc privé, c'est plutôt une Allocation de Logement Sociale ou une Allocation de Logement Familiale qui est versée. Leurs régimes diffèrent. C'est pourquoi

nous avons tendance à bannir l'expression « APL » au sens large.