



# L'obligation du bailleur de délivrer un logement décent

publié le **20/11/2015**, vu **3348 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**Depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le bailleur a l'obligation de délivrer un logement décent au locataire. Les caractéristiques de décence sont spécifiées par décret.**

Pour pouvoir être mis en location, un logement doit respecter les dispositions du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Notamment, la surface minimale habitable du logement est précisée par le décret.

En effet l'article 4 du décret dispose que : « *le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égal à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes* ».

La superficie du logement loué est calculée uniquement en fonction de la surface comprise entre le plancher, les murs et le plafond.

Ainsi, la superficie d'une terrasse, d'un balcon ou de combles non aménagés n'est pas prise en compte.

Aux termes de ce décret, pour être décent, un logement doit également obéir à des exigences liées à la sécurité physique et à la santé des locataires.

Dès lors, le logement doit assurer le « clos et le couvert » au locataire, c'est-à-dire protéger celui-ci des risques d'infiltration, de ruissellement et d'effondrement.

Le logement doit aussi contenir les éléments d'équipement et de confort nécessaires à l'habitation.

Le logement doit ainsi être doté d'un équipement de chauffage, d'un équipement de production d'eau chaude et de réseaux et branchements de gaz et d'électricité conformes aux normes de sécurités en vigueur.

Lorsque le logement mis en location ne répond pas à ces conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire la mise en conformité de celui-ci.

A défaut d'accord entre le locataire et le bailleur, le locataire peut saisir le juge du tribunal d'instance qui déterminera alors les travaux à effectuer ainsi que leur délai d'exécution, le juge aura alors le pouvoir de réduire le montant du loyer si la mise en conformité n'est pas effectuée.

A ce titre, la jurisprudence considère que la décence d'un logement est appréciée souverainement par les juges du fond (*Cass. 2<sup>e</sup> civ, 29 novembre 2012*).

Ce décret concerne tous les logements loués en qualité de résidence principale ou affectés à un

usage mixte professionnel et d'habitation principale.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information [\(en cliquant ici\)](#).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)