

La notion de logement décent

publié le 29/09/2017, vu 1737 fois, Auteur : [LA CHASCUNIERE](#)

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 (modifié en ce sens par la loi SRU du 13 décembre 2000), tendant à améliorer les rapports locatifs, dispose que le bailleur est tenu de mettre à disposition du locataire un logement décent. Ce dernier est ainsi défini : « un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation».

Les critères devant être remplis par un tel logement sont définis par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Ce dernier ne fait cependant pas référence à la notion de performance énergétique minimale, qui n'a été introduite que récemment, par la loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 et définie par le décret du 9 mars 2017. Cependant, l'obligation de délivrance d'un logement décent ne concerne pas les seuls baux d'habitation soumis à la loi de 1989. Ainsi, l'article 1719 du Code civil dispose que le bailleur est obligé, par la nature même du contrat de location, et sans qu'il soit besoin de stipulation particulière, « de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent».

Cette obligation concerne donc toute location de locaux d'habitation constituant la résidence principale du preneur qu'ils soient ou non soumis à la loi de 1989.

I. Qu'est-ce qu'un logement décent ?

Selon, l'article 6 modifié de la loi du 6 juillet 1989, un logement décent est un logement « ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ». Cette obligation est d'ordre public : on ne peut y déroger par un accord ou une clause dans le bail prévoyant un loyer moindre en contrepartie de la remise d'un logement "indécent". Toutefois, s'il existe un règlement sanitaire département plus strict que le décret de 2002, il prévaut sur ce dernier.

II. Les principales normes

Quelles sont les principales normes d'un logement décent ?

Voici les principales normes à respecter :

1°) Normes de décence en matière d'habitabilité

Pour être reconnu d'une habitabilité décente, le logement doit disposer d'au moins une pièce principale ayant (ces critères sont alternatifs et non cumulatifs) :

- soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m,

- soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

2°) Normes de décence en matière de confort ou d'équipement

Pour être reconnu d'un confort et d'un équipement décent, le logement doit disposer

- d'une installation de chauffage adaptée aux caractéristiques du logement, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion d'une arrivée d'eau potable (chaude et froide),

- d'un système d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon. d'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;

- d'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.

- le réseau électrique doit permettre le fonctionnement des appareils ménagers courants. Pour les logements de plus d'une pièce, une installation sanitaire complète est requise (les WC sur le palier ne sont pas acceptables)

3°) Normes de décence en matière de sécurité sanitaire et physique

Pour en savoir plus visitez notre [blog](#)