



# LOGEMENT

## FICHE TECHNIQUE

### Location : c'est quoi un logement décent ?

Avril 2016

Parmi les obligations auxquelles sont soumis les bailleurs, la première est de délivrer au locataire un logement décent 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 (alinéa 1 de l'[article 6 de la loi du 6 juillet 1989](#)). La décence est acquise lorsque le logement remplit tous les critères posés par le [décret n° 2002-120](#) qui sont exposés ci-dessous.

#### Décence et arrêté d'insalubrité

Il faut au préalable noter que le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut pas être considéré comme un logement décent. C'est le décret 2002-120 qui le précise.

#### Les 3 piliers de la notion de décence

Les caractéristiques de la décence du logement sont donc fixées par le décret n°2002-120. 3 axes principaux fondent cette définition de la décence : la sécurité physique et la santé des locataires (article 2 du décret), l'équipement du logement et son confort (article 3) et enfin, la taille du logement (article 4).

##### 1. La sécurité physique et la santé des locataires

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires.

- **Le logement assure le clos et le couvert**

- Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau
- Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation

*NB = Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements*

- **L'état des dispositifs de retenue des personnes**

Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage.

- **Matériaux de construction, canalisations et revêtements du logement**

La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.

- **Electricité, chauffage et eau chaude**

Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

- **Ouvertures et ventilations**

Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

- **Ouvertures et éclairagements**

Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

## 2. Les éléments d'équipement et de confort

Le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :

- **Chauffage** : une installation doit permettre un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

*NB = Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, le décret permet que ne soit pas fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient.*

- **Eau** : 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.
- **Evacuation** : des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes doivent empêcher le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.
- **Cuisine** : une cuisine ou un coin cuisine doit être 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 ;
- **Sanitaire** : une installation sanitaire intérieure au logement doit être présente et comprendre un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, ainsi qu'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.

**Spécificité des logements d'une seule pièce** : l'installation sanitaire peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

- **Electricité** : un réseau électrique doit permettre l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

*NB = Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux paragraphes « cuisine » et « sanitaire » ci-dessus ne sont pas applicables.*

### **3. La taille du logement**

Le décret prévoit que le logement dispose au moins, pour être qualifié de décent, d'une pièce principale ayant :

- une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2.20 mètres

OU

- un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>.

#### **→ Comment se calcule la surface habitable ?**

Selon l'article 4-1 du décret n°97-532, la superficie se calcule par les planchers clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Les planchers des locaux d'une hauteur inférieurs à 1.80m ne sont pas pris en compte ; ni la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés permettant l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire ou une meilleure isolation acoustique, locaux communs et autres dépendances des logements.

#### **→ Comment se calcule le volume habitable ?**

Ce même décret précise que le volume habitable correspond au total des surfaces habitables (ainsi définies) multipliées par les hauteurs sous plafond.

### **Locataires : comment faire lorsque le logement que vous louez est indécemment au regard des critères du décret 2002-120 ?**

Il faut en premier lieu noter que c'est le locataire qui doit prouver la non décence du logement, par tout moyen (photos, attestations, etc.). Il saisit le juge d'instance qui apprécie, en fonction des éléments fournis, l'éventuel défaut de décence et détermine la nature des travaux à réaliser ainsi que leur délai d'exécution. Pour trouver le tribunal d'instance compétent géographiquement : [www.annuaires.justice.gouv.fr](http://www.annuaires.justice.gouv.fr).

L'action judiciaire engagée sur le fondement de la non décence du logement peut conduire à une réduction du loyer si et seulement si le propriétaire n'exécute pas les travaux prescrits dans le jugement, ou que ceux-ci sont techniquement impossibles à réaliser. Attention donc, le locataire ne peut pas de lui-même décider de ne plus régler son loyer car il se mettrait en faute.