

Logement décent : définition, obligations, critères à respecter

## Description

L'accès à un logement décent revêt une importance cruciale, et c'est dans ce contexte que le [bail locatif](#), en tant qu'instrument juridique central, émerge comme un élément clé de la relation entre les locataires et propriétaires.

Au-delà du simple abri, la notion de logement décent s'articule autour de critères stricts visant à assurer la sécurité, la salubrité et le confort des habitants.

### [Modèles de contrats de location](#)

**Flash actu** : À compter du 1er avril 2023, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 exige un audit énergétique lors de la vente d'une maison ou d'un appartement classifié F ou G au DPE, dans le but de lutter contre les passoires énergétiques.

## Qu'est-ce qu'un logement décent ?

Un logement décent en France doit **respecter plusieurs critères énoncés par la loi**.

Ces critères couvrent la surface du logement, la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles, les équipements du logement, et la performance énergétique.

### La surface du logement

Le logement doit comporter au moins **1 pièce principale** d'au moins 9m<sup>2</sup> et 16m<sup>2</sup> pour une [colocation en bail unique](#) de 2 personnes, avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20m, ou un volume habitable d'au moins 20m<sup>3</sup>.

Ces mesures **excluent certains espaces** tels que les combles non aménagés, caves, sous-sol, remises, garages, terrasses, balcons, vérandas, locaux communs, dépendances, espaces dont la hauteur est inférieure à 1,80m.

**A noter** : La surface habitable et le volume habitable sont calculés en accord avec les règles énoncées dans les deuxième et troisième paragraphes de [l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation](#) pour un bail d'habitation ou pour un [bail de colocation](#).

## Sécurité et santé du locataire

Le logement doit **assurer le clos et le couvert**, et son gros œuvre doit être en bon état.

Les menuiseries et la couverture du logement doivent être en bon état, assurant une protection efficace contre les infiltrations d'eau et d'air.

Les dispositifs de sécurité doivent **être conformes**.

Les matériaux de construction et les installations électriques et de gaz doivent être **sans risques pour la santé**.

Le logement doit permettre une aération suffisante avec des dispositifs d'ouverture et de ventilation en bon état.

## Absence d'animaux nuisibles

Le logement considéré comme décent doit **garantir un environnement sain**. Exempt de toute infestation nuisible telle que les rats ou les souris.

De plus, il doit être préservé de la présence de parasites tels que les cafards, les punaises de lit, etc.

Il incombe au propriétaire de vérifier, à l'entrée du locataire et tout au long de la période de bail, que le logement **ne fait pas l'objet d'une infestation**.

Le bailleur est tenu de prendre en charge les frais de désinsectisation en cas de prolifération de punaises de lit, sauf s'il peut prouver que le locataire en est responsable.

## Équipements du logement

Le logement doit être équipé d'une installation de chauffage, d'une alimentation en eau potable, d'installations d'évacuation des eaux usées, d'une cuisine ou d'un coin cuisine, et d'une installation sanitaire intérieure séparée de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, ou extérieure dans le même bâtiment et facilement accessible pour les logements d'une seule pièce.

## Performance énergétique du logement

La performance énergétique du logement doit **respecter des critères spécifiques** en fonction de la date du bail.

### En métropole

Si le bail est signé (ou renouvelé ou reconduit) depuis le 1er janvier 2023, le logement doit consommer **moins de 450 kWh** d'énergie finale par m<sup>2</sup> de surface habitable par an, selon le diagnostic de performance énergétique (DPE).

A partir de 2025, le logement devra appartenir **aux classes A à F du DPE** lors du renouvellement du bail.

A partir de 2034, le logement devra appartenir **aux classes A à D du DPE** lors du renouvellement du bail.

### En Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte

A partir de 2028, le logement devra appartenir **aux classes A à F du DPE** lors du renouvellement du bail.

A partir de 2031, le logement devra appartenir **aux classes A à E du DPE** lors du renouvellement du bail.

**Bon à savoir :** Ces critères visent à évaluer la consommation énergétique du logement selon des normes définies, favorisant ainsi une meilleure efficacité énergétique et des conditions de vie plus durables.

## Luminosité

Les pièces principales, de séjour et de sommeil, 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

Ces critères visent à garantir le confort, la sécurité, et la qualité de vie des locataires.

Ils sont énoncés dans le cadre de **la législation sur les logements décents en France**.

**A noter** : Un logement est considéré comme meublé s'il est équipé d'au moins les meubles essentiels pour assurer une habitation normale. Cela peut inclure des éléments tels que des lits, des chaises, une table, une cuisinière, un réfrigérateur, etc. Tout cela doit être énuméré sur le [contrat de location meublée](#).

## Quels sont les recours du locataire en cas de non-conformité ?

Les autorités imposent des **sanctions en cas de non-respect des normes** relatives à la décence d'un logement, affectant tant le locataire que le propriétaire.

Pour le locataire, la non-conformité du logement **le prive des allocations logement**. Tandis que le propriétaire peut se voir imposer une diminution de loyer et **être exposé à des sanctions pénales en cas d'accident**.

**Attention** : Le respect des normes minimales de décence du logement loué conditionne l'éligibilité aux allocations logement. La caisse d'allocations familiales (CAF) envoie un questionnaire au locataire, à remplir par son propriétaire. En cas de non-conformité, la CAF peut refuser l'allocation logement, sauf si le locataire a formellement sollicité la mise en conformité ou engagé une action en justice. La CAF est habilitée à vérifier la conformité du logement. Dans ce cas, elle peut maintenir l'allocation jusqu'à la réalisation des travaux.

### Recours du locataire

Si le locataire constate l'inconfort du logement, il doit **notifier par écrit au bailleur** les défauts de conformité.

En cas de reconnaissance par le bailleur, le locataire peut **demandeur la mise en conformité** en spécifiant les travaux et délais par lettre recommandée avec accusé de réception.

En l'absence de reconnaissance, le locataire doit **mettre en demeure le bailleur** de réaliser les travaux par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où le bailleur ne donne pas de réponse ou en cas de désaccord persistant après deux mois, le locataire peut **saisir le tribunal judiciaire**. Le juge déterminera les travaux nécessaires, leur délai et pourra imposer une diminution de loyer et des dommages-intérêts.

## Que faire quand on loue un logement indécent ?



1

Mettre en demeure le propriétaire par lettre recommandée



2

Saisir la justice



3

Se faire exonérer de tout ou partie du loyer en attendant une régulation

**LegalPlace.**

## Sanctions de la non-conformité

Un logement non conforme prive le locataire des allocations logement et lui **offre des recours légaux** pour forcer le propriétaire à effectuer des travaux et obtenir des compensations financières.

Le tribunal, s'il constate la non-conformité, peut contraindre le propriétaire à réaliser les travaux, imposer une réduction de loyer, et le cas échéant, attribuer des dommages intérêts.

En cas d'accident découlant du non-respect des normes, le bailleur peut également **encourir des sanctions pénales**.

**Bon à savoir :** Un logement sous arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme décent.

## Contestation du propriétaire

Si le propriétaire conteste les signes de non-décence :

- Le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de procéder aux travaux nécessaires pour rendre le logement conforme. Cette [mise en demeure](#) doit être

expédiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

- Il est important de noter que si l'organisme payeur de l'allocation logement informe le propriétaire de son obligation de mettre le logement en conformité, cela équivaut à une mise en demeure du locataire.
- En l'absence de réponse ou en cas de désaccord persistant après un délai de 2 mois à compter de la mise en demeure, le locataire (ou le propriétaire) a la possibilité de saisir le tribunal judiciaire. (Avant de recourir au tribunal, les parties peuvent choisir de faire appel à la commission départementale de conciliation).

Il est primordial de souligner que le locataire **ne doit en aucun cas interrompre le paiement** total ou partiel de son loyer sous prétexte que le propriétaire ne respecte pas ses obligations. Il y a des recours pour faire face aux [loyers impayés](#).

Le tribunal ne peut pas ordonner des mesures visant à respecter un seuil maximal de consommation d'énergie finale si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, et que le propriétaire démontre avoir proposé des travaux en assemblée générale sans parvenir à atteindre le **niveau de consommation énergétique requis**.

**Zoom** : Afin de sécuriser la location de votre logement et d'éviter tout litige lié à la conclusion du bail, LegalPlace met à votre disposition, un [modèle de contrat de location](#) sur-mesure et en accord avec vos besoins.

## Comment le bail locatif encadre-t-il la relation entre locataires et propriétaires en matière de logement décent ?

Le bail locatif, document juridique **régissant la location d'un logement**. Il joue un rôle crucial dans l'encadrement de la relation entre locataires et propriétaires. Notamment en matière de logement décent.

Voici comment le bail locatif intervient dans cette dynamique.

### Définition des obligations du propriétaire

Le bail locatif précise **les obligations du propriétaire envers le locataire**, notamment en ce qui concerne le logement décent.

Il stipule que le propriétaire doit garantir des conditions de vie conformes aux normes légales et réglementaires.

## Description du logement

Le bail inclut généralement une **description détaillée du logement**, spécifiant ses caractéristiques, équipements et installations.

Cela permet au locataire de s'assurer que le logement correspond aux critères de décence.

## Durée du bail

La durée du bail influe sur la stabilité du locataire dans le logement.

Un bail de longue durée peut **favoriser la sécurité résidentielle**, incitant le propriétaire à maintenir le logement en bon état.

## Modalités de révision du loyer

Le bail peut également établir des **règles pour la révision du loyer**.

Un loyer excessif par rapport à la qualité du logement peut être considéré comme abusif.

## Conditions de résiliation

Le bail définit les **conditions de résiliation du contrat**.

En cas de non-respect des normes de décence, le locataire peut avoir des droits spécifiques pour résilier le bail.

## Réparations et entretien

Le bail locatif **énonce les responsabilités du propriétaire** en ce qui concerne les réparations et l'entretien.

Le propriétaire a généralement l'obligation de maintenir le logement en bon état. Et de remédier aux problèmes affectant la décence du logement.

En résumé, le bail locatif sert de cadre contractuel essentiel pour définir les droits et les devoirs des locataires et des propriétaires. Contribuant ainsi à **assurer des conditions de logement décentes**.

La législation en vigueur peut compléter les dispositions du bail pour assurer le respect des normes de décence.

## FAQ

### **Quels sont les éléments pris en compte pour évaluer la performance énergétique d'un logement ?**

La consommation d'énergie finale par mètre carré de surface habitable est évaluée selon le diagnostic de performance énergétique (DPE), avec des classes allant de A à G, A étant la plus performante.

### **Un logement meublé doit-il respecter les mêmes critères de décence qu'un logement non meublé ?**

Oui, les critères de décence s'appliquent à tous les types de logements, qu'ils soient meublés ou non. Les équipements et meubles fournis doivent également être en bon état.

### **Le propriétaire peut-il augmenter le loyer s'il effectue des travaux d'amélioration du logement ?**

Oui, le propriétaire peut augmenter le loyer après des travaux d'amélioration, mais cela doit respecter les règles de fixation des loyers prévues par la loi et ne doit pas rendre le loyer excessif. Cependant, si les travaux ont été réalisés pour rendre le logement décent et conformes aux normes, en principe il ne doit pas y avoir d'augmentation.