

La notion de décence du logement.

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000) impose à tout bailleur de délivrer un logement décent à son locataire. L'objectif étant de protéger la santé et la sécurité des occupants et d'apprécier la conformité d'un logement par rapport à des caractéristiques minimales de confort et d'équipements.

Cette notion de « décence » étant floue, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 est venu préciser ses caractéristiques.

Ainsi, le logement décent est celui « qui ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conformes à l'usage d'habitation. »

1-Les logements concernés

L'obligation de délivrer un logement décent vise tous les logements à usage d'habitation loués vides ou meublés, à titre de résidence principale, qu'il s'agisse d'un bailleur privé ou social.

Sont donc concernés : les logements soumis à la loi de 1989, les logements HLM, les logements conventionnés, les logements soumis à la loi de 1948, les logements de fonction, les locaux d'habitation dans un bail commercial ou rural soumis à l'article 1719 du Code Civil.

On constate que le champ d'application est vaste puisqu'il n'y a guère que les locations à caractère saisonnier qui sont soumises à d'autres réglementations à l'instar des logements-foyers.

2-Les critères de la décence

L'indécence d'un logement relève des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire régies par l'article 6 de la loi du 7 juillet 1989.

Le logement doit respecter des critères relatifs à la sécurité et la santé de ses occupants et satisfaire à une surface minimale habitable.

A cet égard, le propriétaire doit assurer « le clos et le couvert » à son occupant. Cela signifie qu'il doit notamment le protéger des risques d'effondrement, d'infiltration etc...

Le propriétaire doit également fournir un logement conforme à « l'usage d'habitation ». Une installation de chauffage, une arrivée en eau potable (chaude et froide), un coin cuisine... doivent être présents dans les locaux.

Le logement doit disposer d'une pièce principale d'au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2.20 mètres soit un volume habitable au moins égal à 20m³.

En cas de manquement à ses obligations en matière de décence, constaté par un expert ou par les inspecteurs du service hygiène et sécurité, le propriétaire a l'obligation de procéder aux réparations. Il peut à cet effet, bénéficier des aides de l'Anah, aides fiscales, éco prêt...

3- Les actions possibles en cas d'indécence.

Si le logement ne satisfait pas aux caractéristiques de la décence au sens du décret, le locataire peut demander au propriétaire d'y remédier.

À l'expiration d'un délai de deux mois suivant la demande de mise en conformité, adressée au propriétaire et restée sans réponse ou en cas de désaccord entre le bailleur et le locataire, la commission départementale de conciliation peut être saisie.

Un recours judiciaire devant le tribunal d'instance peut être intenté, sans saisine préalable de la commission de conciliation.

Le juge étant souverain, lui seul peut déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut également décider de suspendre ou de diminuer le montant du loyer si le locataire justifie des démarches qu'il a entreprises pour dénoncer l'état du logement.

Par ailleurs, il faut savoir que la conformité avec les normes de décence est une condition pour bénéficier des aides au logement.

Par conséquent, la CAF peut informer le propriétaire de son obligation de mise en conformité. Cf Code la sécurité sociale (L.542-2 et L.831-3).

L'aide au logement est conservé par la Caf pendant un délai maximum de 18 mois, jusqu'à la réalisation de travaux et pendant ce temps, le locataire ne verse que le loyer résiduel (loyer-allocation logement). Ce paiement partiel ne constituant guère un défaut de paiement, aucune action du bailleur en résiliation de bail ne serait fondée.