

Logement décent : définition, obligations, critères à respecter

## Description

L'accès à un logement décent est un critère essentiel et obligatoire. De ce fait, le [bail de droit commun](#) émerge alors comme un élément central de la relation entre les locataires et les propriétaires.

Des critères stricts de salubrité, de sécurité et de confort des habitants doivent être respectés pour s'assurer de la décence du logement. On fait le point avec vous.

[Modèles de contrats de location](#)

## Qu'est-ce qu'un logement décent ?

Pour comprendre ce qu'est un logement décent, il faut donner une définition claire de la décence mais aussi comprendre quels sont les logements concernés.

### Définition

Pour commencer, la décence peut être définie comme **le respect des convenances et des normes sociales**.

De ce fait, un logement est considéré comme décent lorsqu'il **est éligible à la location et qui ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé** de son ou ses locataires.

De plus, le logement doit satisfaire à des exigences concernant la sécurité physique et la santé des locataires notamment au niveau des équipements de confort.

C'est notamment le cas pour **la détermination de la superficie et le volume minimaux dans un logement** qui doit être de 9m<sup>2</sup> ou de 20m<sup>2</sup> selon le type de logement.

**Bon à savoir** : ces exigences de sécurité physique, de santé et d'équipement de confort sont fixées dans [un décret n°2002-120](#).

### Les logements concernés

---

En principe, respecter les critères d'un logement décent **est obligatoire pour tous les logements à usage de résidence principale** c'est-à-dire occupée au moins 8 mois par an.

C'est également une obligation pour les logements à usage mixte c'est-à-dire à professionnel et habitation principale.

**A noter** : cela concerne aussi bien les logements loués vides que les logements loués meublés.

En revanche, ne **sont pas concernés que les logements destinés à la location**. De ce fait, les [contrats de location meublée logements de tourisme](#) par exemple ne sont pas concernés (sauf disposition locale).

**Bon à savoir** : Sont aussi exclus les logements dont les occupants sont propriétaires ainsi que les logements foyers et les logements destinés aux travailleurs agricoles.

## Quels sont les critères d'un logement décent ?

Il y a plusieurs critères pour juger qu'un logement est décent. Il y a :

- Le critère de surface ;
- Le critère de sécurité physique et santé des locataires ;
- Le critère d'équipement et de confort ;
- Le critère d'absence d'animaux nuisible et de parasite ;
- Le critère énergétique.

### Le critère de surface

Pour être considéré comme un décent, le logement doit d'abord **répondre à des critères de surface et de volume habitables**.

De ce fait, toutes les surfaces ne sont, en principe, pas éligibles à la location.

En effet, selon [l'article 4 du décret de 2002](#), il faut que le logement ait au moins une **pièce principale** ayant :

- Soit une surface habitable d'au moins 9m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres ;
- Soit un volume habitable au moins égal à 20m<sup>3</sup>.

**Bon à savoir** : certaines superficies ne sont pas prises en compte. C'est le cas des terrasses, des balcons, des caves ou encore des sous-sols.

De plus, en cas de [colocation à bail unique](#), il faut que le logement ait une surface minimale de 16m<sup>2</sup> pour 2 colocataires.

Ainsi pour chaque colocataire supplémentaire, 9m<sup>2</sup> supplémentaires sont requis.

**Attention** : Il est risqué de louer un logement à usage de résidence principale du locataire dès lors qu'aucune pièce principale n'atteint le seuil de 9m<sup>2</sup> habitables.

Enfin, ce critère est défini selon des règles déterminées par le [code de la construction et de l'habitation à l'article R 111-2](#) pour le bail d'habitation et pour le [contrat de colocation](#).

## Le critère de sécurité physique et santé des locataires

Le logement **doit assurer le clos et le couvert**. En d'autres termes, on parle des éléments qui assurent l'étanchéité d'un bâtiment et empêchent l'eau et l'air passer.

De ce fait, le propriétaire **doit assurer le clos à son locataire** en mettant en place des fermetures en bon état sur l'extérieur.

Cela englobe :

- Le gros œuvre du bâtiment et de ses accès doivent être en bon état ;
- Les menuiseries extérieures et la couverture avec les raccords doivent assurer la protection contre les infiltrations d'eau et d'air parasites ;
- Les dispositifs de retenue des personnes (garde-corps) et leurs accès (fenêtre, balcon, escaliers...) doivent être en état de fonctionnement.

**A noter** : pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut également être tenu compte, pour l'appréciation des conditions de protection des infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques.

C'est dans cet esprit de sécurité et de santé que **le gaz et l'électricité doivent aussi être conformes aux normes de sécurité** définies par les lois et règlements.

Tout comme la ventilation, aération qui doivent être en bon état de fonctionnement afin de lutter contre l'humidité.

## Le critère d'équipement et de confort

Le logement doit impérativement **comporter des éléments d'équipements et de comforts** qui sont les suivants :

- Le chauffage : les installations de chauffage doivent assurer au locataire une température minimale de 18° dans chaque pièce ;
- L'eau potable et évacuation des eaux usées ;
- Des appareils de cuisson : le locataire doit disposer d'un coin cuisine aménagé comprenant un évier et de manière à recevoir un appareil de cuisson ;
- Des installations sanitaires : selon comprend un W-C séparé de la cuisine et un équipement de toilette corporelle avec baignoire ou douche.

**A noter** : des sanitaires en dehors du logement sont possibles si le logement comprend une seule pièce. Cependant, les WC doivent être situés dans le même bâtiment et facilement accessibles.

Enfin, l'électricité et l'éclairage doivent être suffisants dans toutes les pièces pour assurer le fonctionnement des appareils ménagers courant de la vie quotidienne.

## Le critère d'absence d'animaux nuisible et de parasite

Un logement décent est un logement **qui n'est pas infesté par des animaux nuisibles ou des parasites**.

En d'autres termes, le logement doit être sain.

**Attention** : Cependant, si le locataire est responsable de la survenance de nuisible dans le logement, ce sera à lui de prendre en charge les interventions et réparations nécessaires.

## Le critère énergétique

Depuis le 1er janvier 2018 le propriétaire doit remettre à son locataire un logement

---

décent **répondant à un critère de performance énergétique minimale.**

En métropole, cela implique que 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.

Tandis qu'en Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte, à 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 dispositions s'appliquent aux nouveaux contrats de location à partir du 1er janvier 2023.

## Quelles sont les obligations du propriétaire ?

En principe, le propriétaire a l'obligation de **délivrer aux locataires un logement qui répond aux exigences de décence.**

En d'autres termes, le logement doit donc répondre aux caractéristiques définies par le décret.

De plus, le propriétaire doit pouvoir **vérifier seul l'existence d'un risque pour la santé ou la sécurité** de son locataire.

**Bon à savoir :** le législateur n'impose pas au propriétaire de refaire à neuf tous les équipements ni d'avoir recours à un spécialiste du bâtiment pour vérifier que le logement est bien décent. L'évaluation du propriétaire doit donc être de bons sens.

Enfin, le propriétaire doit remettre aux occupants du logement **plusieurs diagnostics obligatoires** avec le [contrat de bail](#).

Ces diagnostics concernent :

- La performance énergétique du logement (à travers le DPE) ;

- Les installations électriques ou de gaz ;
- La présence ou l'absence de plomb ou d'amiante ;
- L'état des risques et pollutions (ERP).

**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.

## Quelles sont les sanctions en cas de logement indécents ?

En cas de logement indécents, les sanctions ne sont pas les mêmes selon qu'il s'agisse du locataire ou du propriétaire.

### Le locataire

Pour le locataire, **la non-conformité du logement le prive d'allocation logement.**

Le locataire doit alors justifier que le logement répond aux exigences minimales de décence.

De ce fait, la caisse d'allocation familiales (CAF) envoie un questionnaire au locataire qu'il doit faire remplir à son propriétaire.

Ainsi, s'il ressort que le logement est considéré comme indécents, alors la CAF refusera les allocations logements au locataire.

**Attention** : si le locataire a officiellement demandé au propriétaire la mise en conformité du logement ou que le locataire a engagé une action en justice dans ce sens, alors l'allocation logement sera maintenue jusqu'à la réalisation des travaux ou l'aboutissement du jugement.

### Le propriétaire

Un logement non décent **oblige le propriétaire à engager des travaux et/ou à obtenir une compensation financière** si l'indécence est la faute du locataire.

Ce n'est pas tout puisque si le juge constate l'indécence du logement, alors il peut :

- Contraindre le propriétaire à procéder aux travaux nécessaires pour mettre le

logement aux normes ;

- Imposer une réduction de loyers au propriétaire ;
- Imposer des dommages et intérêts à payer au locataire si celui-ci a subi un préjudice du fait de la non-conformité du logement.

De plus, **une sanction pénale est possible en cas d'accident causé au locataire.**  
Par exemple en cas de mauvais état d'une fenêtre.

**Bon à savoir :** si un logement est considéré comme insalubre ou mettant en péril ses locataires, alors il ne pourra pas être considéré comme un logement décent et le propriétaire ne pourra pas récolter des loyers tant que les travaux nécessaires ne seront pas effectués.

## Quels sont les recours possibles en cas de logement indécents ?

Le locataire peut opter :

- Pour un recours amiable ;
- Pour un recours judiciaire.

Cependant, le propriétaire peut contester ces recours.

### Le recours amiable

Pour convaincre son propriétaire d'effectuer des travaux de décence, un locataire **doit tout d'abord passer par la voie amiable.**

Pour cela, il doit effectuer plusieurs étapes :

1. Demander à son propriétaire la mise en conformité par voie amiable au bailleur par lettre recommandée de mise en demeure envoyée ;
2. Ensuite, il doit signaler la situation de non-décence du logement à l'organisme versant les allocations de logement (généralement la CAF) ;
3. De plus, il doit mettre en demeure le propriétaire de réaliser des travaux, via l'envoi d'une LRAR ;
4. Enfin, en cas d'absence de réponse sous un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, il faut engager une conciliation s'adressant à un conciliateur de justice ou en saisissant la commission départementale de conciliation (CDC). S'il n'y a pas d'accord amiable établi, alors le dossier peut être porté devant la justice.

**A noter :** la saisine de la commission ne constitue pas un préalable obligatoire à la saisine du juge. Le locataire peut parfaitement saisir immédiatement la justice afin de résoudre le conflit.

## Le recours judiciaire

Si aucun recours amiable n'a été trouvé, l'affaire **peut être portée devant le tribunal judiciaire d'où se trouve le logement.**

Le locataire doit apporter toutes les preuves au juge de la non décence du logement que lui loue le propriétaire.

De ce fait, la procédure judiciaire pourra prendre deux formes :

- Soit une procédure classique : le juge rendra une décision ;
- Soit une procédure d'urgence : le délai de préparation sera alors abrégé.

**Bon à savoir :** en cas de recours judiciaire, le locataire peut bénéficier d'une aide juridictionnelle.

## La contestation du propriétaire

En cas de contestation du propriétaire des signes de non décence :

Le locataire est tenu de faire savoir au propriétaire qu'**il doit effectuer les travaux requis pour rendre le logement conforme.**

En pratique, il est nécessaire d'envoyer cette mise en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception.



De plus, il convient de souligner que si le propriétaire est informé par l'organisme payeur de l'allocation logement de son obligation de mettre le logement en conformité, **cela constitue une mise en demeure du locataire.**

Enfin, si le locataire (ou le propriétaire) ne répond pas ou si le désaccord persiste après 2 mois à partir de la mise en demeure, **il peut faire appel au tribunal judiciaire**

**A noter :** 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](#).

## Que faire quand on loue un logement indécents ?



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.**

## Comment le bail locatif encadre la relation entre les locataires et les propriétaires en termes de logement décent ?

Le contrat de location est un acte juridique qui régit la location d'un logement.

Par conséquent, il est essentiel pour réguler la relation entre locataires et propriétaires. En particulier dans le domaine du logement décent.

Voici un tableau récapitulatif sur les différentes caractéristiques présent sur le contrat de location :

<b>Définition des obligations du propriétaire</b>	Le bail locatif précise les obligations du propriétaire envers le locataire, notamment en ce qui concerne le logement décent.
<b>Description du logement</b>	Le bail inclut généralement une description détaillée du logement, spécifiant ses caractéristiques, équipements et installations.
<b>Durée du bail</b>	La durée du bail de location influe sur la stabilité du locataire dans le logement.
<b>Modalité de révision du loyer</b>	Le bail peut également établir des règles pour la révision du loyer d'habitation. Le bail définit les conditions de résiliation du contrat.
<b>Condition de résiliation</b>	En cas de non-respect des normes de décence, le locataire peut avoir des droits spécifiques pour résilier le bail.
<b>Réparation et entretien</b>	Le bail locatif énonce les responsabilités du propriétaire en ce qui concerne les réparations et l'entretien (l'obligation de maintenir le logement en bon état et de remédier aux problèmes affectant la décence du logement)

En résumé, le contrat de location **joue un rôle crucial. Il établissant les droits et les responsabilités des locataires et des propriétaires.**

Cela contribue à garantir des conditions de logement décentes.

**Bon à savoir :** Les dispositions du bail peuvent être complétées par la législation en vigueur afin de garantir le respect des normes de bonne conduite. Elles peuvent aussi être modifié notamment sur la [révision du loyer d'habitation](#) ou encore la [durée du bail de location](#)

## FAQ

## **Qu'est-ce qu'un logement décent pour la CAF ?**

Un logement décent est un logement qui ne laisse pas apparaître des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique, la santé et qui est doté d'éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

## **Qui constate l'indécence d'un logement ?**

La situation d'insalubrité est constatée par le directeur général de l'agence régionale de santé (ARS) ou le directeur du service communal d'hygiène et de santé (SCHS). Pour cela, le préfet peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles pour évaluer les risques d'insalubrité.

## **Comment savoir si un logement est indécemment ?**

Voici quelques exemples qui peuvent illustrer qu'un logement est probablement indécemment : absence de locaux sanitaires, défaut de ventilation ou ventilation insuffisante, aucune pièce ne mesure plus de 9m<sup>2</sup> ou encore un mauvais fonctionnement des installations électriques, de gaz ou de chauffage.