

# Les critères du logement décent

Chambre de bonne, studio sans fenêtre, logement aux équipements vétustes... Certains propriétaires osent tout et n'importe quoi...

Face à la pénurie de logements disponibles sur le marché locatif dans les grandes villes, certains propriétaires osent tout et n'importe quoi, négligeant la loi qui leur impose le respect des critères de décence. Une prise de risque puisque le propriétaire engage sa responsabilité.

## ● Les principes de base du logement décent

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

La pièce principale doit disposer d'une surface habitable minimale de 9 m<sup>2</sup> et d'une hauteur sous plafond

d'au moins 2,20 m, ou d'un volume habitable d'au moins 20m<sup>3</sup>.

Pour être qualifié de décent, le logement doit notamment disposer :

- des réseaux et branchements d'électricité et de gaz ainsi que des équipements de chauffage et de production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité réglementaires
- des dispositifs d'ouverture et de ventilation permettant le renouvellement de l'air
- d'un éclairage naturel suffisant pour les pièces principales
- d'une installation permettant un chauffage normal avec dispositif d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion
- d'une cuisine ou coin cuisine permettant d'utiliser un appareil de cuisson, avec un évier alimenté en eau chaude et froide
- d'une installation sanitaire intérieure au logement séparée de la cuisine, avec un wc et un équipement pour la toilette (baignoire, douche)
- d'un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et



Pour être qualifié de décent le logement doit comporter une cuisine ou un coin cuisine. SP

des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers indispensables au quotidien.

## ● Recours du locataire

Le locataire est en droit d'exiger du propriétaire la mise en conformité du logement. Sans accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis. Parallèle-

ment, le locataire et le propriétaire peuvent saisir directement le juge qui détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Si les travaux ne sont toujours pas exécutés, le juge peut réduire ou suspendre le montant du loyer et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux. Dans le même temps, le versement direct des allocations logement au bailleur peut être suspendu et les aides rever-

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.

A consulter :

[www.chambre-drome-notaires.fr](http://www.chambre-drome-notaires.fr)  
[www.cr-grenoble-notaires.fr](http://www.cr-grenoble-notaires.fr)  
[www.chambre-interdepartementale-desavoie-notaires.fr](http://www.chambre-interdepartementale-desavoie-notaires.fr)

sées exclusivement au locataire.

## ● La responsabilité du bailleur

Le bailleur peut aussi se voir infliger une sanction pénale en cas d'accident causé au locataire. Sa responsabilité pénale est alors engagée pour mise en danger d'autrui.

Lorsque le bien est confié en gestion à des administrateurs de biens, ce sont ces derniers qui, en qualité de mandataire du bailleur, peuvent voir leur responsabilité engagée.