

DECENCE DU LOGEMENT

Par Bénédicte Humblot-Gignoux (Juriste)



HISTORIQUE

L'idée est ancienne et remonte bien avant la loi SRU . Le décret du 6 Mars 1987, pris en application de l'article 25 de la loi du 23/12/1986, dite loi MEHAIGNERIE, fixait déjà les conditions minimales de confort et d'habitabilité. Ce décret avait été pris pour les baux dérogatoires de la loi de 1948 (article 3 ter, quater et octiès), mais la demande de mise aux normes était enfermée dans un délai d'un an à compter de la prise d'effet du bail.

L'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000 a modifié notamment les points suivants :

- l'article 1719 du code civil : « *le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de « délivrer au preneur la chose louée, et s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ».*
- l'article 2 de la loi du 6/7/1989 : la loi de 1989 ne s'applique pas aux locaux meublés, aux logement foyers , aux logements de fonction, sauf en ce qui concerne l'article 6 alinéas 1 et 2 et l'article 20-1. Le législateur a oublié les locations consenties aux personnes morales
- l'article 6 de la loi du 6/7/1989 : « *le bailleur est tenu de remettre 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 »*
- l'article 20-1 de la loi de 1989 : « *possibilité de demande mise en conformité. A défaut saisine du juge »*

Un député souhaitait voir instaurer un « permis de louer » qui a été jugé trop contraignant par le gouvernement.

APPLICATION DANS LE TEMPS

La loi et son décret sont d'application immédiate. L'article 40-1 de la loi de 1989, inséré par la loi SRU, précise que les dispositions de l'article 20-1 de la loi de 1989 sont applicables aux contrats en cours. Ceci vient d'être confirmé par une réponse ministérielle du 11 Avril 2002.

Au cours des débats parlementaires, il avait été prévu d'enfermer la demande de mise en conformité dans un délai d'un an à compter du point de départ du bail. La proposition a été rejetée.

CHAMP D APPLICATION :

- **Une application détaillée dans le cadre de la loi de 1989** : c'est à dire le texte prévoit les modalités de mise en place de la conformité et les sanctions :
 - - pour les baux entièrement soumis à la loi de 1989, puisque c'est le seul texte qui assortit cette obligation de sanction.

- - pour les baux visés à l'article 2 de la loi de 1989 : les locations en meublé, les logements de fonction, les logements foyers. Les locations faites au profit de personnes morales ne sont pas visées !
 - - pour les baux échappant partiellement à la loi de 1989, qui demeurent soumis à l'article 6 : ces baux sont visés par l'article 40 de la loi de 1989 au titre des dispositions diverses : les logements conventionnés, les locations exceptionnelles et transitoires consenties par les communes (article 40 V), les baux soumis à la loi de 1948.
- **Une application générale** pour tous les baux portant sur l'habitation principale puisque l'article 1719 du code civil a un rayon d'action bien plus large que celui de la loi MERMAZ :
 - - un bail commercial portant sur des locaux mixtes à usage commercial et d'habitation ; la partie réservée à l'habitation sera soumise à la décence
 - - les baux consentis à des locataires personnes morales

Pour cette application générale, les locataires ne pourront saisir le juge sur le fondement de l'article 20-1 de la loi de 1989, inapplicable en l'espèce. La saisine du tribunal d'instance se fera simplement sur le non respect de l'article 1719 du code civil.

LES CRITERES DU LOGEMENT DECENT

1. L'état du logement

Le clos et le couvert : le gros œuvre doit être en bon état ainsi que **ses accès**; les menuiseries et couvertures doivent être étanches. Pour un appartement, seront visées non seulement les parties privatives, mais aussi les parties communes servant d'accès au logement (exemple de l'appartement rénové dans un immeuble frappé par un arrêté de péril).

Protection de la sécurité du locataire :

- conformité des escaliers, gardes corps, balcons...
- respect des normes concernant l'électricité, le chauffage, la production d'eau chaude
- ventilation normale du logement

Protection de la santé du locataire :

- absence d'infiltration d'eau
- absence de risque manifeste émanant des matériaux de construction, des canalisations, et des revêtements du logement. Le risque pourra provenir soit des matériaux utilisés (amiante, plomb,...), soit de l'état de ces matériaux

2. Les éléments d'équipement et de confort du logement

- Le chauffage : il doit être aux normes et en bon état d'usage et de fonctionnement. L'installation doit permettre un chauffage normal (au charbon ?) et être adaptée au logement, et doit présenter un système d'alimentation en énergie et d'évacuation du combustible. (cuve de fuel et ventilation)
- L'alimentation en eau chaude et froide : système de production d'eau chaude aux normes, et installation fournissant l'eau potable avec une pression suffisante
- L'alimentation électrique doit être aux normes et en bon état d'usage et de fonctionnement et permettre le fonctionnement des appareils ménagers courants (quid de la norme en la matière ?)

3. La composition du logement

- une pièce au minimum de 9m² et une hauteur de 2,20m, soit un volume habitable de 20m³
- une cuisine ou un coin cuisine permettant de recevoir un appareil de cuisson, avec un évier
- une installation sanitaire séparée de la cuisine comprenant un WC, une baignoire ou une douche. (si une seule pièce, les WC peuvent être à l'extérieur si facilement accessibles)

SANCTIONS DE L'INDECENCE

⇒ Peut-on conventionnellement échapper à la décence ?

- Non pour tous les baux d'habitation, ou à usage mixte professionnel et d'habitation soumis à la loi de 1989. Les dispositions de la loi de 1989 étant d'ordre public.
- En revanche pour les baux qui se trouvent soumis à la décence uniquement par le biais de l'article 1719 du code civil, qui n'est pas d'ordre public, il sera possible de faire supporter conventionnellement les travaux de mise aux normes au preneur. Par exemple, la partie habitation d'un bail soumis au statut des baux commerciaux, sera soumis au droit commun du louage. (Cassation 21 Novembre 2001)

⇒ Le décret sur la décence remet-il en cause la clause dite de travaux de l'article 6 a) de la loi de 1989 ?

Nous ne le pensons pas. Cette clause permet au locataire de prendre à sa charge certains travaux moyennant une imputation de leur coût sur le loyer. Le texte de 1989, non remanié par la loi SRU, limite cette clause aux logements répondant aux normes de confort et d'habitabilité du décret du 6 Mars 1987. Ce décret n'a pas été expressément abrogé par le nouveau décret, mais il semble logique de conserver la clause de travaux pour les logements désormais décents. Le preneur pourra donc prendre à sa charge un certain nombre de travaux en contrepartie d'une imputation sur le loyer, mais il ne pourra s'agir de travaux de mise aux normes.

⇒ Les travaux de mise aux normes empêcheront-ils le bailleur de demander une réévaluation du loyer lors du renouvellement ?

Tout dépend sur quel fondement le bailleur se fonde. Il ne pourra pas demander une majoration sur le fondement de l'article 17 e) : c'est à dire en cours de bail et par une clause expresse puisqu'il ne s'agit pas de *travaux d'amélioration*. Le bailleur pourra avoir recours à l'article 17 c) si le loyer apparaît comme étant sous évalué lors du renouvellement du bail. Alors qu'en bail commercial, les travaux de mise aux normes de permette pas un déplaçonnement sur le fondement de l'article 23-3.

⇒ **Les moyens incitatifs pour parvenir à la mise aux normes**

- § L'allocation - logement est subordonnée au fait que le logement soit décent (*article L 542-2 du code de la Sécurité Sociale*). Mais qui va vérifier si le logement est aux normes ? Toutefois l'allocation sera maintenue si le locataire a demandé sa mise en conformité, ou s'il a intenté une action en justice en demandant au bailleur d'effectuer des travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien des lieux sur le fondement de l'article 6c) de la loi de 1989 (incitation à l'action en justice).
- § Ce contrôle peut être déclenché à tout moment par le Maire, les organismes débiteurs des prestations familiales, les associations de défense des locataires en vertu de l'article L 542-6 du CSS.

⇒ **Les moyens coercitifs pour parvenir à la mise aux normes : l'article 20-1**

1. La phase amiable :

Le locataire peut demander au bailleur de mettre le logement aux normes, « sans qu'il soit porté atteinte à la validité du bail en cours ».

Trois points importants :

- ⇒ P La première conclusion à tirer du texte est que le bail portant sur un logement qui n'est pas aux normes n'est pas frappé de nullité : il ne s'agit que d'une faculté pour le locataire et non d'une obligation
- ⇒ P Aucune forme n'est imposée par le texte, pour la demande de mise en conformité
- ⇒ P La demande de mise en conformité n'est enfermée dans aucun délai: le preneur n'est donc jamais présumé avoir renoncé à se prévaloir de la conformité de son logement, quelque soit la durée de son occupation

2. La phase judiciaire : le bailleur n'obtempère pas à la demande

Il avait été envisagé le recours à la Commission de Conciliation. Cette solution a été écartée, au vu des nécessités de recourir à des experts - ce qui dépasse les possibilités de la commission.

Article 20-1 : « *Le juge va déterminer la nature des travaux à effectuer, et le délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuées dans les conditions précitées , le juge peut réduire le montant du loyer. »*

- § **Quel juge ?** C'est le tribunal d'instance qui sera compétent.
- § **Nature des travaux ?** Cela suppose que l'indécence soit « corrigible ». Impossible si le logement fait moins de 9 m². La Doctrine est divisée : pour certains impossible de donner à bail, pour d'autres il faudra une réduction du loyer. Il va falloir faire nommer un expert pour déterminer ces travaux, ce qui va retarder la procédure.
- § **Délai d'exécution :** Il sera d'autant plus bref si le locataire demande la mise aux normes près du terme du bail, mais rien n'empêche d'avoir une date de fin de travaux qui déborde sur le terme du bail ; le bailleur conservera toujours sa faculté de donner congé. A l'inverse, il n'y a pas de sanction pour un preneur qui déclenche une procédure de mise aux normes , puis qui donne congé.
- § **Le non respect des obligations du bailleur :** la réduction du loyer. Il ne s'agit que d'une faculté pour le juge . Ceci laisse la porte ouverte aux cas de force majeure, aux travaux réalisés hors délai, aux cas d'impossibilité de mettre aux normes.

Exemple : On peut imaginer des travaux non réalisés dans les délais ayant entraîné une diminution judiciaire du loyer ; le bailleur fait les travaux en retard, puis six mois avant le terme du bail le bailleur forme une demande d'augmentation du loyer sur le fondement de l'article 17 c... La commission peut alors fixer un loyer nettement supérieur et permettre ainsi au bailleur de « rattraper » sa perte de loyer.

Conseils aux bailleurs :

Il est évident qu'à la date de conclusion des nouveaux baux, il faut produire une attestation de décence du logement. Le bailleur va ainsi éviter une action du locataire, et un risque de minoration du loyer du bail en cours. Le locataire pourra ainsi éventuellement bénéficier des allocations logements.

De même en cas de vente de l'immeuble loué, le bailleur vendeur devra fournir auprès de l'acquéreur qui poursuit le bail un certificat de décence.

PLAN

I - HISTORIQUE

II - APPLICATION DANS LE TEMPS

III - CHAMP D'APPLICATION

A) Application détaillée :

- . baux entièrement soumis à la loi de 1989
- . baux visés à l'article 2 de la loi de 1989
- . baux visés à l'article 40 de la loi de 1989

B) Application générale

- . l'article 1719 du code civil

IV LES CRITERES DU LOGEMENT DECENT

A) L'état du logement :

- . le clos et le couvert
- . la protection de la sécurité du locataire
- . la protection de la santé du locataire

B) Les éléments d'équipement et de confort du logement

- . chauffage
- . alimentation en eau
- . alimentation électrique

C) La composition du logement

- . surface
- . cuisine
- . installation sanitaire

V LES SANCTIONS DE L'INDECENCE

- • peut-on conventionnellement échapper à la décence ?
- • la décence remet-elle en cause la clause de travaux de l'article 6 a) de la loi de 1989 ?
- • les moyens incitatifs pour parvenir à la décence des logements
 - • les moyens coercitifs pour parvenir à la mise aux normes
 - ⇒ P la phase amiable
 - ⇒ P la phase judiciaire

CONCLUSION : Conseils aux bailleurs.

Décret

Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Article 2

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

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre 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. 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 ;
2. 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 ;
3. 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 ;
4. 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 ;
5. 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 ;
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R 111-1 du code de la construction et de l'habitation, 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.

Article 3

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

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. 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 ;
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. Une cuisine ou un coin cuisine 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 ;
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w-c, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et 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. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w-c extérieur au logement à condition que ce w-c soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Article 4

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Article 6

Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies. Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.