

## GESTION LOCATIVE

### LES CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT: DÉCENCE/SÉCURITÉ

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, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Les caractéristiques du logement décent sont définies par le [décret n 2002-120 du 30 janvier 2002](#).

**A noter :** le décret sur la décence n'opère pas de distinction suivant le type de logement loué. Qu'il s'agisse de logement loué nu, meublé, d'une chambre « chez l'habitant », d'un logement de fonction ou d'une location saisonnière, les contraintes imposées par le décret sont les mêmes.

**Attention :** les dispositions concernant l'aménagement des locaux d'habitation prévues dans les règlements sanitaires départementaux ont été codifiées dans le code de la santé publique. Les articles R 1331-17 et suivant de ce code fixent désormais les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés qui peuvent être plus restrictives que les caractéristiques de décence présentées ci-dessous (surtout en ce qui concerne la surface et la hauteur sous plafond des pièces des logements). Ces dispositions doivent également être respectées.

#### 1 - CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT DÉCENT

##### **1 - 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 œuvre 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. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

**A noter :** un état des installations intérieures de gaz et d'électricité de plus de quinze ans doit désormais être annexé au baux. Si ces états révèlent des anomalies, le nécessaire doit être fait pour les supprimer au titre de l'obligation du bailleur de délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation.

Pour les baux en cours, si l'installation électrique, bien qu'ancienne, n'est pas dangereuse, le locataire ne peut pas exiger sa remise aux normes complète. Seuls les travaux qui seraient exécutés sur cette installation doivent être conformes à la réglementation en vigueur au moment de leur exécution.

La mise en sécurité de l'installation électrique nécessite au moins une prise de terre dans la cuisine et la salle de bains ainsi qu'un dispositif différentiel 30 mA.

6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de [l'article R. 111-1 du CCH](#), 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.

## **2 - 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.

**A noter :** Il a été jugé que pour que cette obligation soit respectée, le logement devait être équipé d'appareils de chauffage. Le fait que le logement dispose d'une alimentation en énergie et d'évacuation permettant au locataire d'installer lui-même des appareils de chauffage n'est pas suffisant.

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.

**3- Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>.**

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'[article R 156-1 du CCH](#).

**3 bis- En France métropolitaine, le logement a une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique en énergie finale inférieure à 450 kwh/m<sup>2</sup>/an.**

Une consommation énergétique supérieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie finale correspond à une partie des biens classés G. En effet, l'étiquette énergie du DPE est exprimée en énergie primaire et non en énergie finale. Mais le DPE mentionne également la consommation totale en énergie finale.

Lors d'une mise en location depuis le 1er janvier 2023, il convient de prendre la valeur de l'énergie finale et de la diviser par la surface habitable du logement exprimée dans le DPE pour vérifier que le logement a bien une consommation énergétique inférieure à 450 KWh par mètre carré et par an en énergie finale. Toutefois, pour les DPE réalisés depuis le 1er janvier 2023, il doit être mentionné la consommation en énergie finale du logement rapporté à la surface habitable.

A compter du 1er janvier 2025, ce seront tous les logements classés en catégorie G qui seront considérés comme indécents et donc exclus de la location.

A compter du 1er janvier 2028, les logements classés en catégorie F deviendront, à leur tour, indécents et enfin, à compter du 1er janvier 2034 les logements classés en catégorie E devraient être considérés comme indécents.

**Attention :** il est précisé que le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

**A noter :** En cas de colocation formalisée par plusieurs baux portant chacun sur la jouissance exclusive d'une chambre et la jouissance partagée de pièces communes (cuisine, salle de bains, salon...), les caractéristiques de décence sont appréciées au regard de l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement. Le logement sera donc par exemple décent s'il dispose d'une cuisine commune quand bien même chaque chambre ne serait pas équipée d'un coin cuisine.

Rappelons toutefois que chaque pièce destinée à la jouissance exclusive d'un locataire doit disposer d'une surface et d'un volume habitable respectivement de 9 mètres carrés et 20 mètres cubes et être pourvue d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique.

## 2 - SANCTIONS

Lorsque le logement loué ne remplit pas les exigences de décence, le locataire peut demander au bailleur qu'il effectue les travaux nécessaires sans qu'il soit porté atteinte à la validité du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge pourra fixer la nature des travaux à effectuer et le délai de leur exécution.

Si le bailleur n'effectue pas les travaux de mise en conformité avec les normes de décence, le juge pourra alors réduire ou suspendre le montant du loyer.

Par ailleurs, si le logement présente un risque pour la sécurité physique ou la santé des locataires, la responsabilité pénale du propriétaire bailleur et celle de son mandataire peuvent être engagées pour mise en danger de la vie d'autrui.

**Attention :** les exigences de délivrance d'un logement décent sont d'ordre public et il n'est pas possible d'y déroger.

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DE L'ÉTAT DU LOGEMENT

Ce document doit rester interne au cabinet. Il servira de document de travail et d'information.

Si lors de la visite du bien, avant la prise du mandat, certains points du I ne sont pas conformes au décret décence, il sera judicieux de savoir s'il convient d'assurer la gestion et donc la responsabilité d'un tel bien.

<b>I - CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT (décret décence n° 2002-120 du 30 janvier 2002)</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>NSP</b>
<b>SÉCURITÉ</b>			
Le logement fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité			
Garde-corps des fenêtres, loggias, balcons, rampes des escaliers dans un état conforme à leur usage			
Canalisations, matériaux de construction, revêtements, sans risque pour la santé et la sécurité physique des locataires			
Réseaux et branchements électriques, gaz, chauffage, production eau chaude, conformes aux normes de sécurité, en bon état d'usage et de fonctionnement			
Ouvertures et ventilations permettant un renouvellement d'air adapté à une occupation normale du bien et au fonctionnement des équipements			
Installation de chauffage adaptée au logement, avec dispositifs d'évacuation des produits de combustion			
Installation électrique permettant le fonctionnement des appareils ménagers courants			

<b>I - CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT (décret décence n° 2002-120 du 30 janvier 2002) (suite)</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>NSP</b>
<b>CONDITIONS GÉNÉRALES</b>			
Clos et couvert assurés			
Gros œuvre et accès au logement en bon état d'entretien et de solidité			
Gros œuvre protégeant les locaux des eaux de ruissellement et remontées d'eau			
Menuiseries extérieures et couverture protégeant contre les infiltrations d'eau			
Portes et fenêtres ainsi que murs et parois donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présentant une étanchéité à l'air suffisante.			
Ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés munies de portes ou de fenêtres.			
Cheminées être munies de trappes.			
Pièces principales possédant un ouvrant sur l'air libre ou sur volume vitré donnant à l'air libre			
Dispositifs d'ouvertures et de ventilations en bon état et permettant un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du bien et au fonctionnement des équipements			
Alimentation en eau potable avec débit et pression suffisants			
Evacuation des eaux usées et eaux vannes avec siphon, sans refoulement d'odeurs			
Cuisine ou coin cuisine pouvant recevoir un appareil de cuisson			
Cuisine ou coin cuisine avec évier équipé d'eau chaude, froide, évacuation des eaux usées			
W.-C. séparés de la cuisine			
W.-C. extérieurs possibles dans le même bâtiment si logement d'une seule pièce			
Équipement de toilette (douche ou baignoire) avec eau chaude et froide, évacuation			
W.-C. et équipement de toilette aménagés de façon à garantir l'intimité			
Installation électrique permet éclairage suffisant de toutes les pièces et accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants			
Pièces principales bénéficiant d'un éclairage naturel suffisant			

II – DIAGNOSTICS	OUI	NON	NSP
Diagnostic de performance énergétique (DPE) <i>Consommation énergétique :                      GES :</i> <i>Consommation en énergie finale kWh/m²/an :</i>			
Etat des risques naturels, miniers et technologiques			
Indemnités perçues à la suite d'un sinistre entrant dans le cadre de l'article L. 125-2 du code de l'environnement			
Constat de repérage de l'exposition au plomb si immeuble construit avant le 01/01/1949 (CREP)			
Amiante si immeuble construit avant 1997			
Etat de l'installation intérieure de gaz et d'électricité			
III - VÉRIFICATIONS – INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	OUI	NON	NSP
Assainissement (tout à l'égout, fosse etc.), vidange faite (moins d'un an)			
Ramonage effectué (moins d'un an)			
Entretien chaudière effectué (moins d'un an)			
Ascenseur mis aux normes, ne semblant pas présenter de dangerosité			
Prise TV et raccordement			
Logement câblé			
FTTH (fibre optique dans l'immeuble)			
Gardien (logé)			