

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat (article R 111-2 alinéa 2 et 3) :

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.



### Les recours locataire

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au bailleur, à tout moment, sa mise en conformité. Cela ne remet pas en cause la validité du bail en cours.

A 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. Elle est compétente pour les litiges relatifs aux caractéristiques du logement décent.

A défaut d'accord entre les parties, c'est le juge qui détermine la nature des travaux et le délai de leur exécution.

A défaut de réaliser les travaux dans le délai convenu, le juge peut réduire le montant du loyer ou en suspendre le paiement.

### Les aides au logement

Les allocations logement ne peuvent être attribuées que lorsque le logement habité répond aux normes de décence.

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non décence, le droit à l'allocation logement est maintenu durant un délai maximal de 18 mois pour le locataire mais son versement est différé tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux de mise en conformité. La CAF notifie le constat de non décence du logement au propriétaire et l'informe qu'il doit effectuer sa mise en conformité pendant ce délai pour que le montant de l'allocation logement conservé lui soit reversé. Durant ce délai, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel (loyer-AL) sans que cela puisse fonder une action du bailleur à l'égard du locataire pour l'obtention de la résiliation du bail pour impayés de loyers.

Dès que les travaux sont réalisés et que le constat de mise en conformité du logement est établi, le montant de l'allocation logement, qui a été conservé, est versé au bailleur.

Par contre, si les travaux n'ont pas été réalisés à l'issue du délai de 18 mois, l'allocation logement conservée par la CAF est définitivement perdue pour le propriétaire qui ne peut demander au locataire le paiement de la part non perçue de loyer correspondant à l'allocation non versée.

### Les aides financières pour les bailleurs

Pour financer ces travaux, les propriétaires bailleurs peuvent éventuellement obtenir une subvention de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) sous certaines conditions bien spécifiques (nous contacter pour plus de précisions).



Centre Colbert – Bâtiment I  
1 place Eugène Rolland - 36000 Châteauroux  
02.54.27.37.37 - [www.adil36.org](http://www.adil36.org)

juillet 2018

# DÉCENCE

## Un logement décent



Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
de l'Indre

# Logement décent

(art. 187 loi SRU / décret du 30.1.02

modifié par le décret du 9.3.17)

Un propriétaire bailleur doit remettre au locataire un logement décent, c'est-à-dire ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. (art 6 al 1 et 2 de la loi du 6 juillet 1989). Un décret en Conseil d'Etat du 9 mars 2017 définit le critère de performance énergétique minimale .

Est décent un logement qui répond aux caractéristiques fixées par le décret du 30 janvier 2002 modifié par le décret du 9 mars 2017.

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

- Le logement assure le clos et le couvert.

Le gros œuvre ainsi que celui 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.

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.

- Le logement 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Les pièces principales (c'est-à-dire celles destinées au séjour et au sommeil) 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.
- Le logement ne doit pas être frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

## Le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants:

- 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. Dans les départements d'outre-mer, cette condition n'est pas obligatoire.

- 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.

- Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.

- 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.

- Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant 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 WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

- 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 départements d'outre-mer, l'alimentation en eau chaude n'est pas obligatoire (sur l'évier comme sur la douche ou la baignoire).

## Normes de surface ou de volume:

Le logement doit disposer d'au moins 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>.