

### Contexte

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) dans son article 187, donne obligation au bailleur d'un logement loué nu ou meublé à titre de résidence principale de délivrer un logement décent.

Selon la loi, un logement décent ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et est doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Cette définition est valable pour tous les types de logements (vide, meublés, de fonction, foyers etc...)

Ce texte, s'applique aussi bien aux locations en cours qu'à venir. Il permet au locataire de demander la mise en conformité avec ces nouvelles normes à tout moment.

Le respect des critères de décence est une condition d'attribution des aides au logement, location et accession, (prêts PAS ou PC pour les immeubles de plus de 20 ans, le 1% logement ou des aides tel que APL ou ALF).

### Objectif

L'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 vise à renforcer la protection des locataires ou tout habitant d'un logement afin de leur assurer des conditions de vie décentes et afin de lutter contre le développement de la précarité.

### Contenu

Le certificat de décence porte sur un constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de l'état apparent des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Il doit répondre point par point aux caractéristiques définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 sur le logement décent.

OPS fournit avec le certificat de décence un rapport de recherche des produits et matériaux amiantés et un état des risques d'accessibilité au plomb.

#### **Caractéristiques du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 sur le logement décent**

*Art. 1er. - Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.*

*Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 5. - Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Art. 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 1ers, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés."



## Réglementation

Voici les textes et décrets en vigueur, portant sur le cadre juridique du certificat de décence :

- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques techniques minimales dont doit être pourvu le logement.
- Décret n°87-149 du 6 mars 1987 modifié et complété par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, indiquant les normes minimales de confort et d'habitabilité.
- n°91-1111 du 25 octobre 1991 modifiant le code de la construction et de l'habitation relatif aux prêts conventionnés par le décret.
- La loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000.

## Sanctions

Le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité, sans porter atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi déterminera, le cas échéant la nature des travaux à réaliser et leur délai d'exécution. Faute de mise en conformité effectuée dans les conditions fixées par le juge, ce dernier pourra notamment réduire le montant du loyer.

Un arrêté d'insalubrité peut entraîner une suspension du paiement du loyer jusqu'à réalisation des travaux, une prorogation du contrat de bail, voire une obligation d'hébergement (en cas d'insalubrité remédiable) ou de relogement (en cas d'insalubrité irrémédiable) de la part du bailleur.

Un professionnel de l'immobilier, a un devoir de conseil ne peut proposer à la location des biens insalubres à un locataire faute d'engager sa responsabilité professionnelle et de se voir réprimer par un juge sur le fait de soumettre une personne à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ce qui peut entraîner des poursuites pénales.

