

L'OBLIGATION DE DELIVRER UN LOGEMENT DECENT

Donnant corps à l'obligation faite aux bailleurs de remettre au locataire un logement décent, le très attendu décret définissant les caractéristiques que doit présenter un logement décent vient de paraître au Journal Officiel du 31 janvier 2002. Issu d'un long cheminement, initié par " le droit à l'habitat " (Loi du 22 juin 1982), prolongé par " le droit au logement " (Loi du 6 juillet 1989), annoncé par la loi du 31 mai 1990, puis élevé au rang d'objectif à valeur constitutionnelle (Conseil Constitutionnel - 19 janvier 1995), le droit à un logement décent vient désormais enrichir le droit positif par l'article 187 de la loi SRU, intégré à la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et codifié à l'article 1719 du code civil. Faut-il placer quelque espoir dans l'aptitude de ce texte à résoudre la lancinante question des logements indécents ou inconfortables ? Les actuels blocages montrent que ce n'est pas de vide juridique dont souffrent les locataires (l'ordre public attaché aux notions de délivrance en bon état d'usage, de garantie des vices ou de jouissance paisible remplissait déjà ce rôle) mais plutôt d'un déficit de mise en œuvre de ces droits. Le parc immobilier dégradé est en effet souvent l'unique lieu d'accueil de populations très démunies, que des contraintes financières et sociales poussent à accepter des conditions de logements inconfortables, voire insalubres. On comprend, dans ces conditions que l'attention des initiateurs du projet se soit focalisée sur la lutte contre les marchands de sommeil et l'éradication des abus de vulnérabilité.

En revanche, à ceux qui appelaient de leurs vœux un " permis de louer ", il est rapidement apparu que toute politique d'amélioration des logements " à marche forcée " risquait d'écarter du marché, sans ménagement, toute une partie du parc locatif. La formule de l'obligation a donc été préférée à celle de l'interdiction où des mesures d'incitation cohabitent avec des actions plus coercitives.

Quels logements doivent respecter l'obligation de décence ?

Toutes les locations qui relèvent du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 (ou de son article 6) sont soumis à l'obligation de décence, soit :

■ Les locaux loués nus à usage d'habitation principale.

Qu'est ce que la résidence principale : En cas de pluralité d'habitation, la notion de résidence principale est une question de fait que la jurisprudence analyse selon la technique classique du faisceau d'indices. Il s'agit du principal établissement, de l'endroit où le locataire réside de façon habituelle, du centre de ses intérêts familiaux et/ou professionnels... Cela se matérialise par divers indices : inscription sur les listes électorales, commune où l'on paie ses impôts, commune de scolarisation ou de résidence habituelle et effective des enfants, du conjoint...

Le cas des étudiants peut faire difficulté : en effet, au regard des critères " administratifs " (domicile habituel, lieu de vote ou de paiement des impôts...) ou " familial " (lieu de la résidence effective de la famille), on conçoit que le logement d'un étudiant présente parfois un caractère accessoire par rapport à une autre habitation.

Cependant, on admet, en général, que le fait de conserver le domicile " légal " chez les parents ne s'oppose pas au bénéfice de l'allocation logement .

- **Les locaux loués à usage mixte, d'habitation et professionnel.**

Rappelons que l'activité professionnelle (qui vise essentiellement les professions libérales), est entendu comme "sans caractère industriel ou commercial ou ne relevant pas du statut du fermage".

- **Les logements HLM, conventionnés ou non.**

En application de l'article 40 de la loi, les logements HLM, conventionnés ou non, sont soumis au nouvel article 6 de la loi du 6 juillet 1989, et donc à l'obligation de décence.

- **Les logements conventionnés du parc privé.**

Il s'agira essentiellement des logements ayant bénéficié d'une subvention de l'ANAH.

- **Les logements soumis à la loi de 48.**

Catégorie en voie d'extinction en Ile et Vilaine !

- **Les locaux meublés.**

Ils relèvent, en général, du code civil, et sont de ce fait soumis à l'obligation de décence lorsqu'il s'agit de la résidence principale du locataire (Art.1719 C.civ). Mais, en application de l'article 2 modifié de la loi de 1989, l'article 6 (logement décent) s'applique aux locaux meublés ! Est-ce à dire que l'article 6 s'appliquera dans tous les cas aux locaux meublés ou seulement lorsqu'il s'agira de la résidence principale ? (Nous inclinons pour la deuxième solution).

- **Les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi.**

Il s'agit des logements dits " de fonction ". Lorsque l'employeur est locataire des locaux, il n'habite pas le local, et ne bénéficie pas de la loi de 89. Son employé, sous locataire bénéficie t-il de l'article 6 ? On sait que la jurisprudence retient le critère de la qualité du preneur pour refuser l'application de la loi de 1989 aux personnes morales, et ne tient pas compte de la destination finale du logement, qui peut être sous loué à usage d'habitation principale du sous locataire !.

● **Les locations consenties aux travailleurs saisonniers.**

Il s'agit d'une nouvelle catégorie de location, distincte de la location saisonnière de loisir et soumise à l'article 6 de la loi.

● **Les logements foyers.**

L'obligation de décence leur est applicable, mais la définition de leurs caractéristiques fera l'objet de textes spécifiques.

● **Les caravanes et mobil-home.**

La doctrine la plus autorisée soumet ce type d'habitat à la loi de 1989 dès lors qu'il s'agit de la résidence principale du locataire et donc à l'article 6 sur la décence !

● **Les sous-locataires du parc privé conventionné et du parc HLM.**

En application de l'article L.442-8 et suivants du CCH, l'article 6 (logement décent) de la loi de 1989 est applicable.

● **Les sous-locataires du parc privé.**

La loi du 6 juillet 1989 n'est pas applicable dans ce cas. De plus, le locataire principal n'habite pas le logement et ne peut se prévaloir de l'obligation de décence de l'article 1719 du code civil ! Le sous locataire ne saurait, de son côté, avoir plus de droit que le locataire principal ! Juridiquement, on peut s'interroger sur l'obligation de décence dans cette situation, le sous-locataire et le propriétaire n'ayant aucun lien de droit ! Ajoutons que la solution sera identique pour toutes les locations par personne interposée où le locataire en titre n'occupe pas les lieux.

Toutes les locations de résidences principales qui relèvent du code civil (article 1719 nouveau). En conséquence, toutes les locations "libres" relevant du Code Civil doivent respecter l'obligation de décence, dès lors qu'il s'agit de l'habitation principale du preneur. Même si la catégorie sera très résiduelle, on peut néanmoins s'interroger sur le caractère impératif de l'obligation de décence qui figure dans le code civil.

Position du problème : Seules les lois qui sont d'ordre public s'imposent aux contractants, et les dispositions du Code Civil, concernant le louage de chose, ne sont pas impératives. La jurisprudence consacre d'ailleurs la validité de clauses contraires ; par exemple, celle par laquelle le preneur accepte de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent ! En conséquence, l'obligation de fournir un logement décent ne s'appliquerait qu'à défaut de stipulation contraire dans le bail. Cependant, s'agissant de la modification de l'article 1719 du Code Civil, même si le législateur n'a pas imprimé textuellement le caractère d'ordre public au texte, compte tenu des règles élémentaires d'hygiène et de décence que véhicule cette réforme, on peut penser que le juge reconnaîtra à la règle un caractère impératif. Précision : sont donc exclues du champ d'application de la décence les résidences secondaires ou les locations saisonnières à caractère touristique ainsi que tout logement occupé en

vertu d'un autre titre que la location (un usufruit, un prêt à usage, une location-accession...)

Quels sont les recours du locataire ?

Pour les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989

Les sanctions sont édictées par le nouvel article 20-1 inséré dans la loi de 89. 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 défaut d'accord entre les parties, c'est au juge de déterminer 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. Le juge a toute liberté pour réduire le montant du loyer, sans limite. Cependant, l'objectif de la réforme n'est pas de permettre des rabais de loyer, mais la mise en conformité du logement ; une diminution rétroactive du loyer formulée à la fin du bail devrait être appréciée en ce sens.

Procédure : S'agissant d'un fait juridique (l'état du logement), la preuve pourra être apportée par tout moyen. Comme elle apparaîtra rarement à la seule lecture de l'état des lieux d'entrée, il semble que l'on échappera difficilement à l'expertise.

A savoir : L'action en justice pourra être exercée, sur mandat écrit, par une organisation de locataires siégeant à la commission nationale de concertation ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion et agréée à cette fin (visée à l'article 31 de la loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998).

A titre d'information, les associations de locataires membres de la CNC susceptibles d'agir en justice pour le compte du locataire (article 24-1 Loi de 89) sont :

- La C.N.L. : Confédération Nationale du Logement
- La C.G.L. : Confédération Générale du Logement
- La C.L.C.V. : Confédération, Consommation, Logement, Cadre de Vie
- La C.S.F. : Confédération Syndicale des Familles
- L'A.F.O.C. : Association Force Ouvrière Consommateurs

Ajoutons qu'aucun délai maximal ne vient sanctionner l'inaction du locataire qui pourra obtenir la mise en conformité plusieurs années après l'entrée dans les lieux.

Pour les locations soumises au Code Civil

Dans ce cas, faute de sanctions spécifiques, toutes les actions de droit commun tirées du Code Civil pourront être intentées : action en exécution de travaux, (au besoin sous astreinte), en réduction du loyer, allocation de dommages et intérêts et/ou demande de résiliation judiciaire du bail (qui n'aboutit pas à résorber l'indécence du logement !).

Quelques précisions sur les caractéristiques du logement décent. Le gros œuvre et les accès doivent être en bon état, mais cet aspect n'est pas forcément sous la maîtrise du bailleur pour les logements en copropriété ! La conformité des réseaux de gaz, électricité, eau chaude... aux normes de sécurité s'entend des normes de l'époque de construction, il n'y aura d'obligation de travaux qu'en cas de risque d'atteinte à la sécurité.

Le logement doit comporter une installation permettant un chauffage normal, ce qui n'impose pas la présence du chauffage lui-même (un logement sans radiateurs sera décent). Par contre, un chauffage normal est celui dont le coût d'utilisation n'est pas exorbitant ! L'eau doit être potable. L'abaissement prochain de la teneur en plomb obligera peut être certains bailleur à faire des travaux.

Le logement d'une seule pièce peut comprendre un WC extérieur, mais dans le même bâtiment ; les WC dans le jardin sont donc prohibés. Les normes de surface imposent , soit une surface habitable de 9 m² et 2,2 m sous plafond ; soit 20 m³ et 1,8 m sous plafond, donc une surface de "plancher" minimum de 11,12 m². Par contre il n'y a pas de normes de peuplement, c'est à dire que le logement de 9 m² pourra héberger 3 personnes et rester décent, la question étant abordée par les normes édictées pour le bénéfice des aides au logement.

Le réseau électrique doit permettre le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Cette notion sera nécessairement liée à la taille du logement, mais quid du lave linge dans le logement d'une seule pièce ?

Quelles incidences sur le versement de l'aide au logement ?

Par principe, les aides au logement ne peuvent être attribuées lorsque le logement ne répond pas aux normes de décence. Les CAF et CMSA ont le pouvoir de vérifier sur place, si le logement satisfait aux exigences de décence ; Spontanément ou à la demande du maire ou d'une association agréée siégeant à la CNC. Mais, afin de ne pas priver le locataire du bénéfice de l'aide, celle-ci est :

- maintenue lorsqu'une action en justice visant à la mise en conformité est intentée,
- attribuée à titre exceptionnel, sur examen au cas par cas pour tenir compte de la situation sociale de la personne (selon des modalités d'octroi dérogatoire qui seront fixées par décret). Dernière précision : la loi est applicable immédiatement aux baux en cours ou aux nouveaux contrats.

LES TEXTES DE REFERENCE

L'obligation de remettre au locataire un logement décent (Article 187 Loi SRU) "

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestés pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. "

› Les caractéristiques d'un logement décent (décret du 30.1.02 : JO du 31.1.02)

1 - Il doit assurer le clos et le couvert. Le gros oeuvre, 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.

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 permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

6 - Les pièces principales 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 :

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

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 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.

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 départements d'outre-mer, l'alimentation en eau chaude n'est pas obligatoire.

Normes de surface ou de volume

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant, soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions du CCH : art. 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 ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. 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. Les articles 1, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 (notamment les normes) pris en application de la loi du 12 juillet 1967 sur l'amélioration de l'habitat sont abrogés.