

Extrait d'acte de naissance

Location : mise à disposition d'un logement décent

Critère de performance énergétique minimale - 13 mars 2017

La loi n°2015-992 du 17 août 2015

prévoit que le bailleur est tenu de remettre au locataire, un logement respectant un critère de performance énergétique minimale. Le décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 définit ce critère, ainsi qu'un calendrier de mise en œuvre échelonnée (1er janvier et 1er juillet 2018). Les informations contenues dans cette page seront complétées lors de l'entrée en vigueur de ces dispositions.

Mis à jour le 08 septembre 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent, répondant à des critères de surface et de confort minimum, et ne portant pas atteinte à la sécurité ou à la santé du locataire. Le bailleur doit aussi assurer au locataire la jouissance paisible du logement loué.

▣ SITUATION 1 : LOGEMENT VIDE

Logement conforme et économe en énergie

Le propriétaire doit remettre au locataire un logement décent, (particuliers) c'est-à-dire un logement :

- sans risque de porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire,
- doté d'une surface habitable minimum.
- doté d'équipements le rendant conforme à un usage d'habitation.

Le logement doit également respecter un critère de performance énergétique minimale.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

A noter

À noter : si le logement est situé dans une zone d'habitat dégradé, sa mise en location (le renouvellement et la reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter :

- l'obtention d'une autorisation préalable (particuliers),
- ou le dépôt d'une déclaration (particuliers).

Sécurité et santé du locataire

Un logement décent assure le clos et le couvert et doit être protégé contre les eaux de ruissellement et les infiltrations.

De plus, il doit comporter :

- des dispositifs de retenue des personnes conformes à leur usage (garde-corps aux fenêtres, escaliers, loggias, balcons...),
- des réseaux et branchements d'électricité et de gaz et des équipements de chauffage et de production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité en vigueur, et en bon état d'usage et de fonctionnement,
- des dispositifs d'ouverture et de ventilation adaptés aux besoins d'une occupation normale et au fonctionnement des équipements,
- des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement sans risque manifeste pour la santé et la sécurité physique des locataires,
- des pièces principales bénéficiant d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Surface du logement

*** Cas 1 : Cas général**

Le logement doit comporter au moins une pièce principale présentant :

- une Surface au sol déduction faite des murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Certains espaces sont exclus de la surface habitable : combles non aménagés, caves, sous-sol, remise, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas, locaux communs, dépendances, espaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre.

(particuliers) de 9 m² et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres,

- ou un Volume correspondant au total des surfaces habitables multipliées par les hauteurs sous plafond. Certains espaces sont exclus du volume habitable : combles non aménagés, caves, sous-sol, remise, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas, locaux communs, dépendances, espaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre. (particuliers) de 20 m³.

*** Cas 2 : À Paris**

**** Cas 2.1 : Logement comportant plusieurs pièces principales**

- La superficie d'au moins une des pièces principales doit être supérieure à 9 m²,
- et les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 m²,
- et la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres.

**** Cas 2.2 : Logement comportant une seule pièce principale**

- La surface de la pièce principale doit être au moins égale à 9 m²,
- et la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres.

Equipements

Le logement doit également comporter les installation suivantes :

- système d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour une utilisation normale,
- système d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et muni de siphon,
- cuisine ou un coin cuisine comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées et aménagé pour recevoir un appareil de cuisson,
- installation sanitaire intérieure comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle doté d'une baignoire

ou douche (une installation sanitaire extérieure au logement est cependant autorisée s'il n'y a qu'une seule pièce à condition qu'il soit dans le bâtiment et accessible facilement),

- installation permettant un chauffage normal et munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion,
- 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.

Logement paisible

Le propriétaire doit assurer au locataire la jouissance paisible du logement mis en location (tranquillité).

Par conséquent, le propriétaire doit lui-même s'interdire tout agissement qui pourrait gêner son locataire, sauf dans les cas prévus par la loi (certaines travaux ou réparations (particuliers) par exemple).

Dans ce cadre, le bailleur n'a pas le droit d'interdire à son locataire :

- de recevoir ou d'héberger des proches,
- de détenir un animal domestique (sauf un animal dangereux).

Il ne peut pas non plus lui imposer :

- la réalisation de travaux en toute circonstance et sans limitation de durée ni indemnité,
- des visites de contrôle et, d'une manière générale, des visites imposées.

En revanche, le propriétaire n'est pas responsable des troubles que les tiers occasionnent à son locataire (nuisances sonores imputables au voisinage par exemple).

Recours du locataire

Si le logement n'est pas décent, le locataire doit indiquer par écrit au propriétaire les signes de non-conformité du logement aux critères de décence.

*** Cas 1 :** Le propriétaire accepte les signes de non-décence

Le locataire fait préciser par lettre recommandée avec accusé de réception les travaux de mise en conformité que le propriétaire s'engage à effectuer, ainsi que les délais de réalisation.

*** Cas 2 :** Le propriétaire conteste les signes de non-décence

Le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité. Cette mise en demeure est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'expiration d'un délai de 2 mois, si la mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le greffe du tribunal d'instance (particuliers). Il peut toutefois choisir de saisir, au préalable, la commission départementale de conciliation (particuliers).

Image not found

À noter
http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer tout ou partie de son loyer sous prétexte que le propriétaire ne respecte pas ses obligations.

Sanctions

Si le juge du tribunal d'instance constate que le logement ne satisfait pas aux normes de décence, il peut :

- contraindre le bailleur à faire les travaux nécessaires,
- imposer une réduction de loyer,
- fixer des dommages et intérêts.

Image not found

À savoir
http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : le locataire qui vit dans un logement indécent peut quitter les lieux sans préavis (particuliers).

▣ SITUATION 2 : LOGEMENT MEUBLÉ

Logement conforme et économe en énergie

Le propriétaire doit remettre au locataire un logement décent (particuliers), c'est-à-dire un logement :

- sans risque de porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire,
-

doté d'une surface habitable minimum.

- doté d'équipements le rendant conforme à un usage d'habitation.

Le logement doit également respecter un critère de performance énergétique minimale.

Image not found

A noter
http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : si le logement est situé dans une zone d'habitat dégradé, sa mise en location (le renouvellement et la reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter :

- l'obtention d'une autorisation préalable (particuliers),
- ou le dépôt d'une déclaration (particuliers).

Sécurité et santé du locataire

Un logement décent assure le clos et le couvert et doit être protégé contre les eaux de ruissellement et les infiltrations.

De plus, il doit comporter :

- des dispositifs de retenue des personnes conformes à leur usage (garde-corps aux fenêtres, escaliers, loggias, balcons...),
- des réseaux et branchements d'électricité et de gaz et des équipements de chauffage et de production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité en vigueur, et en bon état d'usage et de fonctionnement,
- des dispositifs d'ouverture et de ventilation adaptés aux besoins d'une occupation normale et au fonctionnement des équipements,
- des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement sans risque manifeste pour la santé et la sécurité physique des locataires,
- des pièces principales bénéficiant d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Surface du logement

* Cas 1 : Cas général

Le logement doit comporter au moins une pièce principale présentant :

- une Surface au sol déduction faite des murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Certains espaces sont exclus de la surface habitable : combles non aménagés, caves, sous-sol, remise, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas, locaux communs, dépendances, espaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre. (particuliers) de 9 m² et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres,
- ou un Volume correspondant au total des surfaces habitables multipliées par les hauteurs sous plafond. Certains espaces sont exclus du volume habitable : combles non aménagés, caves, sous-sol, remise, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas, locaux communs, dépendances, espaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre. (particuliers) de 20 m³.

* Cas 2 : À Paris

** Cas 2.1 : Logement comportant plusieurs pièces principales

- La superficie d'au moins une des pièces principales doit être supérieure à 9 m²,
- et les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 m²,
- et la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres.

** Cas 2.2 : Logement comportant une seule pièce principale

- La surface de la pièce principale doit être au moins égale à 9 m²,
- et la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres.

Equipements

Le logement doit également comporter les installations suivantes :

- système d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour une utilisation normale,
-

système d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et muni de siphon,

- cuisine ou un coin cuisine comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées et aménagé pour recevoir un appareil de cuisson,
- installation sanitaire intérieure comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle doté d'une baignoire ou douche (une installation sanitaire extérieure au logement est cependant autorisée s'il n'y a qu'une seule pièce à condition qu'il soit dans le bâtiment et accessible facilement),
- installation permettant un chauffage normal et munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion,
- 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.

Logement meublé

Une location meublée obéit à des critères d'ameublement. La liste de ces critères dépend de la date de signature du bail.

*** Cas 1 :** Bail signé depuis le 1er septembre 2015

Depuis le 1er septembre 2015 , les critères d'ameublement sont définis par la réglementation.

À ce titre, un logement meublé doit être doté au minimum des éléments suivants :

- une literie avec couette ou couverture,
- des volets ou rideaux dans les chambres,
- des plaques de cuisson,
- un four ou un four à micro-onde,

- un réfrigérateur,
- un congélateur ou à défaut, un réfrigérateur doté d'un compartiment à congélation d'une température maximale de -6°,
- la vaisselle en nombre suffisant pour que les occupants puissent prendre les repas,
- des ustensiles de cuisine,
- une table,
- des sièges,
- des étagères de rangement,
- des luminaires,
- du matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage ...).



Attention : en cas de conflit, si le juge considère que le logement ne répond pas aux critères d'un meublé, il peut requalifier le bail en location vide, soumis à ce titre à la réglementation applicable.

* **Cas 2 :** Avant septembre 2015

La loi ne précise pas les critères d'ameublement auxquels doit répondre un logement meublé. C'est le juge qui a précisé au fil du temps les caractéristiques d'un logement meublé.

Pour être considéré comme tel, un logement loué meublé avant le 1^{er} septembre 2015 doit ainsi être doté de meubles et d'éléments d'équipement en nombre et en qualité suffisant pour permettre au locataire d'y vivre normalement avec ses seuls effets personnels.

Pour être qualifié de meublé, le logement doit comporter au minimum :

- des meubles,
- une literie,
- une gazinière ou plaques chauffantes,
- un réfrigérateur,
- ustensiles de cuisines...

Logement paisible

Le propriétaire doit assurer au locataire la jouissance paisible du logement mis en location (tranquillité).

Par conséquent, le propriétaire doit lui-même s'interdire tout agissement qui pourrait gêner son locataire, sauf dans les cas prévus par la loi (certaines travaux ou réparations (particuliers) par exemple).

Dans ce cadre, le bailleur n'a pas le droit d'interdire à son locataire :

- de recevoir ou d'héberger des proches,
- de détenir un animal domestique (sauf un animal dangereux).

Il ne peut pas non plus lui imposer :

- la réalisation de travaux en toute circonstance et sans limitation de durée ni indemnité,
- des visites de contrôle et, d'une manière générale, des visites imposées.

En revanche, le propriétaire n'est pas responsable des troubles que les tiers occasionnent à son locataire (nuisances sonores imputables au voisinage par exemple).

Recours du locataire

Si le logement n'est pas décent, le locataire doit indiquer par écrit au propriétaire les signes de non-conformité du logement aux critères de décence.

*** Cas 1 : Le propriétaire accepte les signes de non-décence**

Le locataire fait préciser par lettre recommandée avec accusé de réception les travaux de mise en conformité que le propriétaire s'engage à effectuer, ainsi que les délais de réalisation.

*** Cas 2 : Le propriétaire conteste les signes de non-décence**

Le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité. Cette mise en demeure est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'expiration d'un délai de 2 mois, si la mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, le locataire doit saisir le greffe du tribunal d'instance (particuliers). Il peut toutefois choisir de saisir, au préalable, la commission départementale de conciliation (particuliers).

Il revient alors au locataire d'apporter la preuve de la non-décence du logement. Il peut notamment utiliser :

- l'état des lieux d'entrée (particuliers),
- un constat d'huissier établi après l'entrée dans les lieux révélant l'urgence des travaux de remise en état. Un certificat médical indiquant que l'état de santé du locataire est affecté par les dégradations du logement peut compléter ce constat,
- des photos ou vidéos du logement.

Image not found

A noter

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer tout ou partie de son loyer sous prétexte que le propriétaire ne respecte pas ses obligations.

Sanctions

Si le juge constate que le logement ne satisfait pas aux normes de décence, il peut :

- contraindre le bailleur à faire les travaux nécessaires,
- imposer une réduction de loyer,
- fixer des dommages et intérêts.

Image not found

A savoir

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : le locataire qui vit dans un logement indécent peut quitter les lieux sans préavis (particuliers).

Pour en savoir plus

- Qu'est-ce qu'un logement décent ? - 1.2 MB - Information pratique - Ministère chargé du logement
- Lutter contre l'habitat indigne : guide pratique à l'usage des occupants - 6.3 MB - Information pratique - Ministère chargé du logement

Références

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 6 - Obligations du bailleur
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : article 2 - Logements concernés
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : article 20-1 - Recours locataire logement non-décent
- Code civil : articles 1714 à 1751-1 - Obligations du bailleur (articles 1719, 1720 et 1724)
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent - Dimensions des pièces : cas général
- Arrêté du 23 novembre 1979 portant règlement sanitaire du département de Paris - Dimensions des pièces à Paris (article 40-3)
- Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé - Logement meublé : critères d'ameublement depuis le 1er septembre 2015



***Mairie
de Nargis***

1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/demarches-administratives/extrait-dacte-de-naissance?publication=F2042>