

# Obligations du propriétaire

## Louer un logement décent

### Principe

Le propriétaire doit livrer à son locataire un logement décent et prendre en charge toutes les réparations locatives ne correspondant pas à la définition des charges locatives à la charge du locataire.

Notion de "décence"

Un logement décent est un logement qui ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants, et qui doit être doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

## Caractéristiques du logement décent

### Caractéristiques principales

Le propriétaire doit assurer :

- la protection contre les eaux de ruissellement, les remontées ou infiltrations d'eau,
- le bon état des dispositifs de retenue de personnes dans le logement et ses accès,
- l'utilisation de matériaux de construction, de canalisations et de revêtements sans risques pour la santé et la sécurité physique des locataires.

Autres caractéristiques

Un logement décent se caractérise également par :

- des réseaux et branchements d'électricité et de gaz ainsi que des équipements de chauffage et de production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité réglementaires,
- des dispositifs d'ouverture et de ventilation permettant le renouvellement de l'air,
- un éclairage naturel suffisant pour les pièces principales (destinées au séjour ou au sommeil),
- une installation permettant un chauffage normal avec dispositif d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion,
- une cuisine ou un coin cuisine permettant d'utiliser un appareil de cuisson et comprenant un évier alimenté en eau chaude et froide,
- une installation sanitaire intérieure au logement séparée de la cuisine, comprenant un w.-c. et un équipement pour la toilette comprenant une baignoire ou une douche,
- un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers indispensables au quotidien,
- au moins une pièce principale (surface habitable minimale de 9 m<sup>2</sup> et hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m, ou volume habitable d'au moins 20 mètres cubes).

**A savoir** : un logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

## **Recours du locataire**

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité. Sans accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois, le locataire peut saisir :

- la commission départementale de conciliation, pour avis,
- ou le greffe du tribunal d'instance.

Lorsque le greffe est saisi, il détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

En l'absence de mise en conformité par le propriétaire, le greffe peut décider de réduire ou suspendre le montant du loyer et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux (sans attendre que soit constatée la carence du bailleur dans l'exécution des travaux).

## **Louer un logement en bon état**

Le propriétaire doit donner au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, de même les équipements mentionnés dans le bail doivent être en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état d'usage à l'entrée dans les lieux, les parties peuvent convenir, par une clause expresse dans le contrat de bail, des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée. Cette clause expresse prévoit aussi les modalités de remboursement en cas de départ anticipé du locataire.

Le propriétaire doit remettre au locataire, sur sa demande, une quittance de loyer et lui délivrer un reçu si celui-ci effectue un paiement partiel.

## **Assurer un usage paisible du logement**

Le propriétaire doit assurer au locataire un usage paisible du logement et garantir les vices ou défauts de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux qui relevés dans l'état des lieux auraient fait l'objet d'une clause expresse de travaux.

## **Obligation d'entretien**

### **Principe**

Le propriétaire doit entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le bail et y faire toutes réparations, autres que les réparations locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Aménagements réalisés par le locataire

Le propriétaire ne doit pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

## **Réalisation des travaux**

### **Travaux réalisés dans un seul logement**

Le propriétaire doit notifier les travaux au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Le locataire, s'il a un motif sérieux et légitime, peut saisir le tribunal d'instance pour s'opposer à leur réalisation dans un délai de 2 mois à compter de la réception de la notification.

## **Travaux dans plusieurs logements**

Si les travaux concernent plusieurs logements, aucune obligation de notification ne s'impose au bailleur.

Les locataires ne peuvent pas préalablement s'opposer à leur exécution.

Ils doivent les supporter même s'ils sont incommodants et les privent, pendant leur réalisation, d'une partie de leur logement.

Les locataires ne peuvent interdire l'accès des locaux loués, ni s'opposer au passage de conduits de toute nature.

Néanmoins, si les travaux durent plus de 40 jours, le montant du loyer doit être diminué en proportion du temps et de la partie du logement dont le locataire aura été privé, sauf stipulation contraire du bail.

### **Travaux abusifs**

Si les travaux présentent un caractère abusif, un locataire peut s'y opposer en saisissant le tribunal d'instance en référé.

Le juge des référés est compétent pour prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux, même à titre provisoire.

## **Non respect des obligations**

Si le propriétaire n'exécute pas ses obligations, notamment s'il n'effectue pas certains travaux indispensables, le locataire peut entamer une procédure d'injonction de faire auprès du greffe du tribunal d'instance.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

### **Références**

- [Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent](#)
- [Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale](#).