

# LOCATION

## LE LOGEMENT DOIT ETRE DECENT

Pour être loué un logement doit respecter les caractéristiques du décret du 30 janvier 2002.

La mesure s'applique aux nouvelles locations, mais aussi aux contrats en cours.

Il s'agit de conditions relatives à l'état du logement et à son confort.

### **SURFACE MINIMUM :**

La surface habitable du logement est au moins égale à 9 m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond de 2,20 m, à défaut le volume habitable minimum est de 20 m<sup>3</sup>.

Par ailleurs, le logement doit disposer au minimum d'une pièce principale.

## ■ LE CONFORT DU LOGEMENT

### • LE CHAUFFAGE :

Dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits ou combustibles adaptés au logement et permettant l'installation d'un chauffage normal.

### • LA DISTRIBUTION D'EAU :

Intérieure au logement, il la faut potable, avec un débit et une pression suffisants. Les eaux ménagères et eaux-vannes sont évacuées sans risque de refoulement, ni d'odeur.

### • LES INSTALLATIONS SANITAIRES :

Elles comprennent un w-c, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas. Une baignoire ou une douche (eau chaude et froide) est également requise.

***LOGEMENT D'UNE SEULE PIECE : L'équipement sanitaire peut se limiter à un seul w-c, même extérieur au logement, situé sur le palier, ou dans le même bâtiment, mais facile d'accès.***

### • L'ELECTRICITE :

Le réseau électrique permet un éclairage suffisant de toutes les pièces et accès, ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers indispensables à la vie quotidienne. La sécurité des usagers doit être prise en considération.

## ■ L'ETAT DU LOGEMENT

### • LE GROS ŒUVRE :

Il assure le clos et le couvert. Cela concerne sa solidité, la protection contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture assurent la protection contre les infiltrations d'eau...

### • LA VENTILATION, LA LUMINOSITE :

Le logement est équipé d'ouvertures et de dispositifs de ventilation permettant le renouvellement de l'air pour une occupation normale du logement. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'une ouverture à l'air libre...

### • LA SECURITE :

Il est nécessaire de veiller à l'état des dispositifs de retenue des personnes (garde-corps, rampes...), ainsi qu'au réseaux et branchements d'électricité et de gaz, équipements de chauffage et de production d'eau chaude qui doivent être conformes aux normes actuelles de sécurité et en bon état de fonctionnement...

**Attention** aux matériaux de construction, aux canalisations et aux revêtements du logement qui ne doivent pas présenter de risques manifestes pour la santé et la sécurité des locataires.

**Sont en particulier visés les risques d'exposition au plomb dans les peintures et à l'amiante.**

### **LE LOGEMENT NE RESPECTE PAS CES NORMES :**

**Le locataire peut demander au propriétaire la mise en conformité, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat.**

**A défaut d'accord, la commission départementale de conciliation (CDC) peut être saisie avant que le juge d'instance se prononce sur la nature et les conditions d'exécution des travaux.**

**Pour Paris :** CDC Préfecture de Paris  
50, avenue Daumesnil 75012 PARIS  
Tel : 01.49.28.43.26

**DECRET NO 2002-120 DU 30 JANVIER 2002 RELATIF AUX CARACTERISTIQUES DU  
LOGEMENT DECENT PRIS POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 187 DE LA LOI NO  
2000-1208 DU 13 DECEMBRE 2000 RELATIVE A LA SOLIDARITE ET AU  
RENOUVELLEMENT URBAINS**

**NOR : EQUU0200163D**

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports et du logement,

Vu le [code civil](#) ;

Vu le [code de la construction](#) et de l'habitation, notamment ses articles R. 111-1 et R. 111-2 ;

Vu la [loi no 67-561](#) du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

Vu la [loi no 89-462](#) du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi no 86-1290](#) du 23 décembre 1986, notamment ses articles 2 et 6 dans leur rédaction issue de l'article 187 de la [loi no 2000-1208](#) du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le [décret no 68-976](#) du 9 novembre 1968 fixant les conditions d'application de la [loi no 67-561](#) du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 10 mai 2001 ;

Vu les avis du conseil régional de la Guadeloupe en date du 31 août 2001, du conseil général de la Guadeloupe en date du 13 septembre 2001 et du conseil général de la Réunion en date du 3 octobre 2001 ;

Vu les lettres de saisine pour avis du conseil régional de Guyane, du conseil régional de Martinique et du conseil régional de la Réunion en date respectivement des 9 août, 10 août et 10 août 2001 ;

Vu les lettres de saisine pour avis du conseil général de Guyane et du conseil général de Martinique en date respectivement des 9 août et 10 août 2001 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

**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 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

**Art. 7.** - La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'Etat à l'outre-mer et la secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 30 janvier 2002.

Par le Premier ministre :

Lionel Jospin

Le ministre de l'équipement,  
des transports et du logement,  
Jean-Claude Gayssot

La garde des sceaux, ministre de la justice,  
Marylise Lebranchu

Le ministre de l'intérieur,  
Daniel Vaillant

Le secrétaire d'Etat à l'outre-mer,  
Christian Paul

La secrétaire d'Etat au logement,  
Marie-Noëlle Lienemann