

LOCATION

Le logement doit être décent

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 m² avec une hauteur sous plafond de 2,20 m, à défaut le volume habitable minimum est de 20 m³.

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.

Pour un logement d'une seule pièce : **L'équipement sanitaire peut se limiter à un seul WC, même extérieur au logement, situé sur le palier, ou dans le même bâtiment, mais facile d'accès.**

- L'électricité :

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'état 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 luminosité :

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 sécurité :

Il est nécessaire de veiller à l'état des dispositifs de retenue des personnes (garde-corps, rampes...), ainsi qu'aux 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.

A Paris, où vous adresser ?

Préfecture de Paris
Commission de conciliation des rapports locatifs
5, rue Leblanc
75911 PARIS CEDEX 15
Tél : 01.82.52.40.00

Janvier 2017