



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

logement décent

Question écrite n° 10778

Texte de la question

M. François Hollande appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les modifications qu'il serait nécessaire d'apporter au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, pris pour l'application de la loi « Solidarité Renouvellement urbain ». Il souligne que les critères de décence d'un logement revêtent une importance particulière. En effet, s'ils sont remplis, ils constituent un moyen de défense pour le locataire qui peut alors mettre en oeuvre des procédures prévues par la loi. Or le décret entérine tout d'abord un recul concernant la surface minimale d'un logement. Le code de construction proposait une norme de 14 mètres carrés, et seulement 9 mètres carrés ont été retenus. Il serait également nécessaire que soit précisé qu'en plus de la pièce principale le logement comporte des espaces séparés pour la toilette corporelle et la cuisine. Par ailleurs, le décret supprime la notion de surface liée au nombre d'habitants mentionnée dans le code de construction (art. R. 111.2, 1er alinéa), alors même qu'à partir de deux personnes les critères de surface devraient être augmentés. Ensuite, concernant le calcul de la surface, le cas spécifique des combles habitables n'est pas évoqué, alors que toute surface de comble aménagé de moins de 1,80 mètre sous rampant ne peut pas être considérée comme habitable. Il souhaiterait enfin que soit précisée la notion d'éclairement naturel suffisant, afin d'éviter une interprétation minimaliste, notamment pour les combles habitables. Il lui demande donc de lui préciser comment le Gouvernement entend répondre à ces légitimes préoccupations concernant les caractéristiques du logement décent.

Texte de la réponse

L'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs, « oblige tout bailleur d'un local à usage d'habitation à remettre à son locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des personnes et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation ». Le décret du 30 janvier 2002, pris pour application de cette loi, précise les caractéristiques de la décence. Ce dispositif protège la sécurité physique et la santé des locataires dans le cadre de rapports contractuels entre bailleur et locataire. Il s'applique à l'ensemble des logements locatifs existants, neufs ou anciens. La règle des 14 mètres carrés, qui figure dans le code de la construction et de l'habitation (CCH), ne concerne que les nouveaux logements, qu'il s'agisse de construction neuve ou de création de nouveaux lots de copropriété après division. Il est logique d'être plus exigeant pour les nouveaux logements que pour les logements existants. Par ailleurs, les critères d'occupation liés au nombre d'habitants ne figurent pas parmi les caractéristiques de la décence, car le propriétaire bailleur ne peut être tenu pour responsable du nombre de personnes habitant effectivement le logement qu'il a mis en location. Concernant le calcul de la surface, l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 susvisé fait référence aux dispositions de l'article R. 111-2 du CCH qui exclut les parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Enfin, la notion d'éclairement naturel suffisant sera appréciée, en cas de litige, par le juge d'instance saisi par le locataire.

Données clés

Auteur : [M. François Hollande](#)

Circonscription : Corrèze (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10778

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 27 janvier 2003, page 455

Réponse publiée le : 14 avril 2003, page 2990