

LOGEMENT DÉCENT

Category: [Bail](#)

Tag: [Scandale](#)



La location de logement est un secteur sensible. Il doit être répondre à des obligations définies par plusieurs textes légaux.

Le non respect de ces obligations est sanctionné par la Cour de Cassation par de multiples arrêts. Il convient en préalable de citer quelques bases légales qui sont importantes.

L'article 6 de la loi du 06/07/1989 est fondamental. Nous le reproduisons ci-dessous :

Article 6 :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

- a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;
- b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de

l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Article 6-1 :

Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux.

Pour la Meurthe et Moselle, nous disposons du règlement sanitaire départemental qui complète harmonieusement l'article 6. Ce texte légal, peu connu, s'impose au même titre que la loi du 6/07/1989 mais va encore plus loin !!! Nous le publions également.

[Le règlement Sanitaire Départemental de Meurthe et Moselle](#)

Pour appuyer ces deux textes, rien ne vaut "quelques" arrêts de la Cour de Cassation rendus entre 2011 et 2014. Nous vous les restituons selon les typologies des arrêts :

Logements non conformes :

Défaut d'étanchéité :

[L'arrêt n° 11-10061 du 18/12/2012](#)

[L'arrêt n° 13-13747 du 01/07/2014](#)

Intoxication due à la peinture au plomb / monoxyde de carbone :

La peinture au plomb :

[L'arrêt n° 13-12314 du 04/06/2014](#)

Le monoxyde de carbone :

[L'arrêt n° 11-19868 du 03/07/2012](#)

Entretien parties communes / Jouissance paisible :

[L'arrêt n° 10-25978 du 23/11/2011](#)

[L'arrêt n° 11-12970 du 31/10/2012](#)

[L'arrêt n° 12-14227 du 05/06/2013](#)

Absence d'équipements / WC :

[L'arrêt n° 11-14838 du 21/03/2012](#)

Infiltration d'eau :

[L'arrêt n° 10-27120 du 22/11/2011](#)

[L'arrêt n° 10-31011 du 08/11/2011](#)

[L'arrêt n° 11-28496 du 02/07/2013](#)

[L'arrêt n° 12-29838 du 18/02/2014](#)

Absence de chauffage / isolation / Garde corps de balcon / d'eau :

Le chauffage :

[L'arrêt n° 13-17289 du 04/06/2014](#)

L'eau :

[L'arrêt n° 12-18431 du 22/05/2013](#)

L'isolation :

[L'arrêt n° 12-11827 du 05/02/2013](#)

Le garde corps des balcons :

[L'arrêt n° 11-13135 du 14/02/2012](#)

Electricité non conforme :

[L'arrêt n° 07-11516 du 07/01/2009](#)

[L'arrêt n° 10-27120 du 22/11/2011](#)

[L'arrêt n° 10-31011 du 08/11/2011](#)

Les conséquences :

Le relogement :

[L'arrêt n° 11-25235 du 18/12/2012](#)

[L'arrêt n° 11-27650 du 04/06/2013](#)

La diminution des loyers :

[L'arrêt n° 10-13584 du 18/05/2011](#)

Restitution du dépôt de garantie :

[L'arrêt n° 08-11749 du 28/04/2009](#)

Il convient toutefois de garder à l'esprit qu'il faut effectuer les démarches qui s'imposent. Il s'agit notamment de lettres recommandées avec AR à l'agence ou au propriétaire pour l'informer de la situation et demander d'y remédier. La charge de la preuve incombe à celui qui demande et ce en application de l'article 1315 du Code Civil.

Nous vous communiquons à nouveau un article résumant le rôle de l'ARS (Agence Régionale de la Santé) dans ce domaine.

Elle est un point important dans le paysage.

[ANTIPAC 125 : La rubrique juridique](#)

Vous pouvez aussi contacter votre mairie. Un certain nombre disposent de services pouvant intervenir et constater l'état réel.

Bien évidemment, nous savons traiter ce type de litige ! Vous pouvez donc nous contacter à l'adresse mail suivante : contact@adc54.fr ou par courrier à

ADC LORRAINE,
3 Rue Guerrier de Dumast,
54000 NANCY

