

LE DROIT A UN LOGEMENT DECENT

EXTRAITS UTILES de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Article 6 / Modifié par LOI du 23 novembre 2018 / loi Climat résilience 2021

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, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant au niveau de performance minimal au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de niveau de performance minimal au sens du même article L. 173-1-1 à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Les caractéristiques correspondant au logement décent 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 niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

« 1° A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F ;

« 2° A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;

« 3° A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

« En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens du même article L. 173-1-1 :

« a) A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe F ;

« b) A compter du 1er janvier 2031, entre la classe A et la classe E.

« Les logements qui ne répondent pas aux critères précités aux échéances fixées sont considérés comme non décents. » ;

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 ;

Article 20

Il est créé, auprès du représentant de l'Etat dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et

d'organisations de locataires, en nombre égal. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

La compétence de la commission porte sur :

.....

2° Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la présente loi ;

Article 20-1 (loi "climat et résilience" de 2021)

Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue à [l'article L.843-1 du code de la construction et de l'habitation](#), tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.

Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.

« Sans préjudice de la possibilité de prononcer les autres mesures mentionnées au troisième alinéa du présent article, le juge ne peut ordonner la réalisation de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal mentionné au premier alinéa de l'article 6 dans les cas suivants :

« 1° Le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal ;

« 2° Le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret en Conseil d'Etat. »

Article 24-1

Lorsqu'un locataire a avec son bailleur un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation ; si le litige porte sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6, ce mandat peut être donné en outre à une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le

logement mentionnées à [l'article 3](#) de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Une association précitée peut assister ou représenter, selon les modalités définies à l'article [828](#) du code de procédure civile, un locataire en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement. La collectivité territorialement compétente en matière d'habitat ainsi que les organismes payeurs des aides au logement territorialement compétents peuvent être destinataires du mandat à agir mentionné au présent alinéa.

.....