

DEMARCHES ET RECOURS

LOCATAIRE OU PROPRIETAIRE BAILLEUR :

Vous pouvez vérifier vous-même que le logement respecte les caractéristiques de décence

Cette vérification peut intervenir à tout moment :

- A l'entrée dans les lieux, lors de la signature du bail ou de l'état des lieux
- En cours de bail, lorsque le locataire habite déjà le logement

Vous pouvez faire appel à un professionnel pour vérifier l'état de décence

UN DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER :

Il effectuera un constat de décence complet.

Avantage du professionnel certifié :

- Il connaît la réglementation et les normes applicables (ex : gaz, électricité)
- Il connaît tous les risques à prendre en compte (amiante, plomb dans les peintures, etc.)
- Il bénéficie d'une assurance en responsabilité

LOCATAIRE :

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

- Recours amiable
- Refus du propriétaire d'effectuer les travaux :

Le locataire peut mettre en demeure son propriétaire d'effectuer les travaux.

Il peut aussi obtenir en justice la réalisation des travaux au frais du propriétaire. Si le propriétaire ne réalise pas les travaux ordonnés par la justice, le juge peut décider de réduire le loyer.

PROPRIETAIRE BAILLEUR

Pour réaliser des travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence, vous pouvez vous adresser à des professionnels et bénéficier d'aides à la réhabilitation.

Comment choisir son diagnostiqueur ?

Seuls les diagnostiqueurs aux **compétences certifiées** par un organisme certificateur accrédité sont habilités à réaliser les diagnostics (hors Loi Carrez et ERNT)

Ce professionnel doit vous communiquer :

- **Certificats** de compétences
- Attestation d'**assurance professionnelle**
- **Attestation sur l'honneur** du respect de la réglementation de sa profession

Indépendance et impartialité :

Il doit être indépendant du propriétaire, de son mandataire ou de l'entreprise qui effectuerait les travaux en rapport avec les diagnostics réalisés.



CEDI2M

CEDI2M

M. Thierry MARCHAND

**1 RUE DE LA MOUSSON
22100 QUEVERT DINAN**

Tél.: 02 96 39 98 26 – Port.: 06 09 51 83 84

Fax : 02 96 39 58 63

E-mail : thierry.marchand@cedi2m.com

<http://www.cedi2m.com>



Membre de la FNECI

SYNDICAT PROFESSIONNEL DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER

www.fneci.org

BAILLEUR,

Votre logement

Est-il

DECENT ?

UNE REGLEMENTATION

- Δ Loi relative à la Solidarité et au renouvellement Urbain (13/12/2000)
- Δ Décret définissant les caractéristiques du logement décent (30/01/2002)

CES DEUX TEXTES OBLIGENT LES BAILLEURS A **REMETTRE AU LOCATAIRE UN LOGEMENT DECENT**, POUR LES LOGEMENTS LOUES NUS OU MEUBLES A TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE

3 PRINCIPES DE DECENCE

- 🏠 Pas de risques manifestes pour la **sécurité physique** des occupants
- 🏠 Pas de risques manifestes pour la **santé** des occupants
- 🏠 Présence des **équipements habituels** nécessaires à l'habitation

LES CRITERES DE DECENCE

UN LOGEMENT CLOS ET COUVERT

- Le gros œuvre et les accès sont en bon état d'entretien et de solidité et **protègent des eaux de ruissellement** et des remontées d'eau.
- Les menuiseries extérieures et la couverture assurent la **protection contre les infiltrations d'eau**.

UN LOGEMENT SUR ET SECURISE

- Les **dispositifs de retenue des personnes**, dans le logement et ses accès (*garde-corps, escaliers, loggias, balcons*), sont dans un état conforme à leur usage ;
- 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** ;



SURFACE HABITABLE

- 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**.

UNE LOGEMENT SALUBRE

- Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

SECURITE PHYSIQUE ET SANTE DES LOCATAIRES ELEMENTS D'EQUIPEMENT ET DE CONFORT NECESSAIRES

ALIMENTATION ET EVACUATION DES EAUX

- Une installation d'alimentation en **eau potable** assurant la distribution avec **une pression et un débit suffisants** pour l'utilisation normale de ses locataires ;
- Des installations d'**évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes** empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

ELECTRICITE ET GAZ

- 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 de fonctionnement ;
- Un réseau électrique qui permet l'**éclairage suffisant** de toutes les pièces et des accès ainsi que le **fonctionnement des appareils ménagers** courants indispensables à la vie quotidienne.
- Une installation qui permet un **chauffage normal**, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

L'amiante friable est dangereux pour la santé.

Le plomb dans les peintures, lorsqu'il est accessible (peintures dégradées) sont en mauvais état, est dangereux pour la santé.

Une **installation gaz ou électrique** non conforme est dangereuse pour la sécurité des occupants.

Sauriez-vous détecter ces critères de non décence sans l'aide d'un professionnel ?

EQUIPEMENTS ET CONFORT

- Une **cuisine** ou un **coin cuisine** aménagé pour 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 ;
- Une installation **sanitaire** intérieure au logement comprenant un **w.-c.**, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas.
- 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 ;



UN LOGEMENT AERE

- Les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettent un **renouvellement de l'air adapté** aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
- Les pièces principales 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**.