

**Des différentes normes et règles d'habitabilité des logements et de leurs effets de droit N.B.**

Normes	Nature et champs d'application	Effets de droit	Sanctions	Commentaires
<p><b>Le RSD</b> Base juridique : ancien L.1 du CSP/toujours en vigueur suite à jurisprudence du CE Dernière rédaction du RSD-type : 1978, modifiée 1983</p>	<p>Règles d'hygiène de base, applicables à tous logements et locaux d'habitation/vides ou meublés, saisonniers ou non, HLM ou non ...loués ou non (c'est un texte de police)</p> <p>+ un Ch particulier relatif aux "garnis et meublés"</p>	<p>Partie des règles applicables à tous locaux existants (règles sanitaires, d'entretien, de sécurité, notamment) Partie des règles applicables aux aménagements<sup>1</sup></p>	<p>Fondement de la police de salubrité des maires : injonctions de faire aux occupants /propriétaires Sanctions pénales possibles (peines minimales)</p>	<p>RSD d'ordre public Texte ancien, impossible à mettre à jour ... (n'a plus de base législative) Difficultés d'application : il n'y a pas parfaite cohérence entre le RSD et les normes de décence N.B.1</p>
	<p>Règles d'habitabilité applicables aux baux de sortie des logements catégorie II B ou II C de la loi de 1948 Logements occupés loués à usage d'habitation, mixte ou professionnel.</p>	<p>Si le logement, sortie loi de 48 loué depuis 86 ne satisfait pas à ces normes : demande du locataire au bailleur de faire travaux de mise en conformité dans délai maxi d'un an après signature du bail. (<i>art. 25 loi du 23.12.86</i>) A défaut d'accord, saisine du juge qui déterminera nature et délai des travaux à réaliser. Peut se prononcer sur une demande de modification du loyer. Si le locataire a effectué des travaux ayant amélioré substantiellement le confort ou l'équipement du logement, il peut en demander le remboursement au propriétaire. La nature des travaux pris en compte, ainsi que les modalités de leur évaluation sont déterminées par décret. Si demande du bailleur, règlement par compensation sur la fraction du nouveau loyer qui excède le montant</p>		<p>Règles d'habitabilité et de confort légèrement différentes N.B.2 des normes du logement décent. (par ex/chauffage) Il apparaît que ces dispositions sont devenues obsolètes suite au décret "décence" ; celui-ci étant d'ordre public s'impose en sans limitation de durée .... à toutes situations y compris loi de 48.</p>

<sup>1</sup> En réalité les juges appliquent aux logements existants les règles relatives à la taille des pièces, hauteurs .... (Cass crim/11 fév 1998 pourvoi : 96-84997)

		de l'ancien. Si la dette n'est pas éteinte à l'expiration du bail de huit ans, le bailleur en règle alors le solde ( <i>loi du 23.12.86 : art. 32</i> )		
<p><b>Le logement décent</b>  <b>Art 187 loi SRU</b>  <b>Art 6/loi de 1989</b>  <b>Art 1719 al2 du Cciv</b>  <b>Décret du 30 janvier 2002</b>  Remplace le décret du 6.3.87, pris en application de la loi du 23.12/1986<sup>2</sup> art 25, art 28 et art 6 a de la loi de 19 89 (loi ENL de juil 2006)</p> <p>Et remplace le décret du 9 novembre 1968 pris en application de la loi du 12 juillet 1967, relative à l'amélioration de l'habitat</p>	Règles qui touchent à la lois à l'entretien (salubrité et sécurité), à la configuration des lieux et à des équipements de confort. Applicables à tous types de logements loués à titre de résidence principale : meublés, loi de 48, loi de 89, autres code civil, HLM et privés – conventionnés ou non, saisonniers ou non, logements de fonction – à l'exception des logements – foyers (ou des résidences touristiques).	L'article 6a de la loi bailleur-locataire de 1989, dispose que le bail ne peut mettre à la charge du locataire les travaux de mise aux normes de décence (remplaçant le décret de 87, abrogé).  Demande du locataire au bailleur de faire travaux de mise en conformité/et ce à tout moment du bail/si refus, saisine du juge d'instance par le locataire ( <i>art. 20-1 de la loi de 89</i> ).  Pas de remise en cause du bail.  Effets sur les conditions d'ouverture ou de maintien de l'allocation logement (AL).	Par le juge : injonction de faire les travaux ou réduction du loyer.  Suppression du versement des AL en tiers-payant au bailleur/suspension de l'AL si non démarche du locataire pour respect de la décence.	D'ordre public/applicable même aux locaux de la catg IV de la loi de 48.  Applicable à la loi de 1967 relative à l'amélioration de l'habitat : dans ce cas, le locataire peut être subventionné par l'ANAH

**N.B. Tableau comparatif joint des différentes normes applicables et selon les différents cas de figure.**

**N.B. 1** A titre d'exemple, et indépendamment du fait que les règles du RSD sont anciennes et sur certains points "à minima" (en matière d'installation sanitaire, par exemple) il subsiste quelques règles du RSD plus sévères qu'en décence, ce qui posera des problèmes d'application.

Par exemple :

- le RSD impose l'existence d'un SAS entre lieux d'aisance et cuisines ou pièce où se prennent les repas
- les règles minimales de hauteur et de volume des pièces sont différentes : si la hauteur sous plafond est, dans les deux cas de 2,20 m, le logement décent ouvre une alternative à 20 m<sup>3</sup>. De plus, la surface du logement décent est définie par rapport au CCH, soit au dessus de 1,80 de haut et non en RSD : des pièces plus petites sont donc acceptables en décence qu'en RSD....

NB 2 Depuis le décret « décence » et la loi ENL de juillet 2006, il ne reste plus que 2 types de normes applicables aux logements existants (indépendamment des normes applicables en cas de conventionnement des logements ou d'aides fiscales)

<sup>2</sup> la conformité du logement à ces normes d'habitabilité n'est plus une condition de sorties des locaux vacants de la loi de 1948, puisque si ces locaux ne répondent pas aux normes, le locataire peut, durant un délai d'un an à compter de la prise d'effet du bail demander cette mise aux normes à son propriétaire