**Annexe 1**

**Logement décent**

Le bailleur d'un logement loué nu ou meublé à titre de résidence principale est tenu de délivrer un logement décent

Cette obligation concerne les locations en cours ou à venir :

Des logements soumis aux dispositions de la loi de 1989 (pour rappel en application de l'art. 40 de la loi, sont concernés les logements HLM, les logements conventionnés et les logements soumis à la loi de 1948) ;

Des logements occupés par les travailleurs saisonniers (à l'exception des locations saisonnières à caractère touristique) et des logements de fonction.

Sont également visés les logements soumis au Code civil1.

Est décent le logement qui ne laisse 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.

**Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :**

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre ainsi que celui de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage.
2. 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.
3. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de [chauffage](http://www.anil.org/) et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.
4. 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.
5. Les pièces principales bénéficient d’un éclairement naturel suffisant et d’un ouvrant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Les pièces principales sont destinées au séjour et au sommeil (*CCH : R 111- 1-al. 3*)

**Le logement ne doit pas être frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.**

**Le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :**

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Dans les départements d'outre-mer cette condition n'est pas obligatoire.
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires.
3. 3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à 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.
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant 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 WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

**Normes de surface ou de volume :**

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m2 et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m3.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions du CCH : art. R.111-2 (*alinéa 2 et 3*)

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ;

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.