

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES L'EXPERTISE

La mission de l'expert DiMENSIO ne constitue en aucun cas un recensement exhaustif des éléments de confort du bien immobilier. Les diagnostics "TERMITES", "EDF-GAZ", "RADON"..., et l'information sur des projets de réfection des parties "communes" n'entrent pas dans le cadre de la mission diagnostic "habitabilité".

Ces informations devront être communiquées par le propriétaire-bailleur du bien immobilier à la demande du locataire, et seront à prendre en considération pour une appréciation globale.

Le constat de l'état apparent des éléments de construction et d'équipement des parties communes est réalisé par inspection visuelle, sans démontage ni sondage destructif, depuis l'extérieur, l'entrée, et la cage d'escalier de l'immeuble.

L'expert DiMENSIO ne pourra être tenu responsable des conséquences de la découverte ultérieure d'éléments non-conformes situés dans des endroits inaccessibles ou rendus inaccessibles du fait de leurs incorporations à l'ouvrage.

NB : conformément à l'article 10-6 du décret 2001-840 du 8 septembre 2001, l'expert "DiMENSIO" ne possède aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec les propriétaires ou les donneurs d'ordre.

1. CRITÈRES ET CARACTÉRISTIQUES

Le logement n'est pas frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

L'ensemble des éléments de construction et d'équipement du logement est conforme aux normes définies par les lois et décrets actuellement en vigueur.

Le logement assure le clos et le couvert et satisfait aux conditions suivantes, au regard des normes minimales de confort et d'habitabilité.

A. CLOS, COUVERT ET SÉCURITÉ

La couverture avec ses raccords et accessoires assure la protection contre les infiltrations d'eau.

Le gros œuvre ainsi que celui de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité, et protège les sols, les murs et les plafonds des locaux du logement contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau.

Les menuiseries et les ouvrants extérieurs sont étanches à l'eau et en bon état de fonctionnement.

Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès (garde-corps des fenêtres, balcons et loggias, mains-courantes et rambarde des escaliers) 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 sécurité physique et de la santé des occupants.

B. ÉLECTRICITÉ

Les réseaux et les branchements d'électricité permettent un éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès, ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants, indispensables à la vie quotidienne des occupants.

C. EAU

Le logement comprend une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale des occupants.

Les installations d'évacuations des eaux ménagères et des eaux vannes empêchent le reflux des odeurs et des effluents, et sont munies de siphon.

D. CHAUFFAGE

Le logement comprend une installation permettant un chauffage normal adapté à ses caractéristiques, munie de dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion.

E. OUVERTURES ET VENTILATION

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 d'habitation 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.

2. COMPOSITION ET DIMENSIONS

Les pièces d'habitation (dites pièces principales) sont destinées au séjour et au sommeil (article R.111-1-alinéa 3 du Code C.H.).

Un logement comprend **au minimum** une pièce d'habitation et les pièces attenantes (dites pièces secondaires ou pièces de service) suivantes:

>une cuisine, ou un coin cuisine intégré à la pièce d'habitation,

>une salle d'eau (ou une salle de bains), ou une salle d'eau (ou une salle de bains) avec un cabinet d'aisances intégré,

>un cabinet d'aisances (dit toilettes).

A. PIÈCES D'HABITATION

La superficie (selon la LOI "CARREZ") des pièces d'habitation est **au moins égale à 9 m²** lorsque la cuisine est séparée, ou **au moins égale à 12 m²** avec un coin cuisine intégré.

La hauteur sous plafond des pièces d'habitation et de la cuisine est **au moins égale à 2.30 mètres** (article R.111-2 du Code C.H.).

Les pièces d'habitation ont un volume habitable **au moins égal à 20 m³**.

Les superficies habitables sont les superficies des planchers des locaux clos et couverts, hormis combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, loggias, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas, certains volumes vitrés, locaux communs à l'immeuble et

autres dépendances du logement, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons et leurs revêtements, embrasures de portes et de fenêtres, marches et cages d'escalier, gaines et conduits, et sans tenir compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

B. CUISINE

La cuisine, ou le coin cuisine est intérieur au logement, et comprend :

- >une installation pouvant recevoir un appareil de cuisson (électrique ou à gaz), et un conduit d'évacuation (gaz) des produits de combustion en bon état,
- >un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau potable froide et chaude, et à une installation d'évacuation des eaux usées.

Les sols sont étanches et les parois situées autour de l'évier sont protégées contre les infiltrations.

C. SANITAIRES

L'installation sanitaire est intérieure au logement, et comprend :

- >un cabinet d'aisances, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas,
- >un équipement pour la toilette corporelle (salle d'eau), comprenant un lavabo et une douche (ou une baignoire), aménagés de manière à garantir l'intimité personnelle, raccordés à une installation d'alimentation en eau potable froide et chaude, et à une installation d'évacuation des eaux usées.

Les sols sont étanches et les parois situées autour du lavabo et de la douche (ou de la baignoire) sont protégées contre les infiltrations.

LES OBLIGATIONS

L'article 187 en abordant la notion de décence des logements vient modifier et compléter entre autres :

1. L'article 1719 du Code civil
2. La loi 89-462 du 6 juillet 1989 articles : 2, 6 et 20-1
3. Le Code de la sécurité sociale : articles L 542-2, L 542-6 et L 553-4 ainsi que les articles L 831-3, L 831-7 et L 835-2 relatifs aux organismes et services de prestations familiales concernant les allocations logement et leurs conditions d'attribution liées à la décence du logement.

Le Code civil article 1719 modifié :

"Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il en soit besoin d'aucune stipulation particulière

1. De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ;
2. D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
3. D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;
4. D'assurer également la permanence et la qualité des plantations".

Les logements soumis aux seules dispositions du Code Civil sont donc également visés puisqu'en modifiant l'article 1719, il est fait obligation au bailleur de délivrer un logement décent s'il s'agit de l'habitation principale du locataire.

Cette définition est donc valable pour les logements meublés, les logements de fonction ou occupés par des travailleurs saisonniers (mais non les locations saisonnières à caractère touristique), ainsi que les logements foyers qui ne sont pas concernés par les normes de confort et d'habitabilité (soumis à des réglementations spécifiques), mais qui sont visés par l'application du logement décent.

La loi du 6 juillet 1989 article 6 modifié :

Le propriétaire est ainsi obligé 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"

La loi du 6 juillet 1989 article 20-1 :

"Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et leur délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer".

Les locataires peuvent exiger que le logement loué soit conforme aux caractéristiques de la décence aussi bien lors de la délivrance du logement loué que pendant tout le cours du bail.

A défaut d'accords amiables entre les parties, il revient au juge saisi de prescrire les travaux nécessaires. Si le bailleur ne respecte pas les conditions fixées par le juge, celui-ci a la possibilité de réduire le montant du loyer.

Le Code de la sécurité sociale modifié :

Si le logement loué n'est pas décent, l'article L 542-2 alinéa 3 du Code de la sécurité sociale (modifié par l'article 187 III de la loi du SRU) prévoit la suspension du bénéfice de l'allocation logement. Cette mesure s'explique par la volonté du législateur de ne pas permettre à un propriétaire de louer à des personnes défavorisées un logement non décent.

La Caisse d'Allocations familiales peut effectuer un diagnostic de la non-décence auprès d'un organisme, service ou association compétents :

au vu de la demande d'Allocation logement, sur signalement en cours de droit, à l'occasion d'un contrôle ponctuel.

Le Code de la sécurité sociale modifié et les autres requérants :

1. Le maire est chargé de l'application du Règlement sanitaire départemental dont peut relever les demandes de locataires en ce qui concerne le logement décent. Il lui appartient d'instruire les plaintes liées à la non-décence de logements en intervenant directement auprès des personnes intéressées, après avoir constaté ou fait constater par un agent communal le bien-fondé de la plainte. Code de la sécurité sociale, article L 831-7.

2. Les associations de défense de droit des locataires affiliées à une association siégeant à la Commission nationale de concertation peuvent saisir les organismes et services autorisés à délivrer les prestations.

2. La DDASS bénéficie des mêmes droits.

Code de la sécurité sociale, article L 831-7

Le règlement amiable des conflits locatifs :

La commission départementale de conciliation (composée paritairement de bailleurs et de locataires, siège à la préfecture) pourra être saisie tant par le locataire que par le bailleur pour des litiges individuels (état des lieux, charges locatives) alors qu'elle ne l'était auparavant que pour des litiges liés à des hausses de loyers (1^{er} trimestre 2001).

Article 188

Extension de la compétence des Commissions départementales de conciliation :

Cet article étend la compétence des commissions départementales de conciliation aux litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ainsi qu'aux difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux et locaux. La commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou par le locataire, ou une association représentative des locataires pour le règlement des difficultés liées à l'application d'accords nationaux ou locaux. L'avis qu'elle rend peut être transmis au juge saisi par l'un ou l'autre des parties.