# Habitat indécent ou indigne : quelles différences ?

Publié le 17/04/2019

*Le logement indécent est celui qui comporte des risques pour la sécurité physique ou la santé de ses occupants, ou qui n’est pas doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Si le logement ne répond pas aux caractéristiques de la décence, le locataire peut obliger le propriétaire à engager des travaux. L’autorité compétente est l’autorité judiciaire (tribunal d’instance pour les litiges jusqu’à 10 000 euros et tribunal de grande instance au-delà).*

L’habitat indigne est celui qui porte atteinte à la dignité humaine, notion qui englobe l'habitat insalubre et en état de péril. L’autorité compétente est l’autorité administrative.

- Le logement décent, sécurité et santé préservées

## Le logement assure le clos et le couvert

Le gros œuvre du logement doit être en bon état d'entretien et de solidité, la couverture doit protéger les occupants des infiltrations d'eau, les dispositifs de retenue des personnes (garde-corps des fenêtres, escaliers…), doivent assurer leur rôle de protection, l'état de conservation des canalisations et des revêtements du logement ne doivent pas présenter de risques pour la santé et la sécurité physique des locataires.

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 et en bon état de fonctionnement.

La ventilation et la lumière sont suffisantes

Ouvertures et ventilation assurent  un renouvellement suffisant de l'air ; les pièces principales bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

## Présence indispensable de certains éléments d'équipement et de confort

- Le chauffage est adapté au logement,
- Le débit de l’eau potable est suffisant,

- L’évacuation des eaux usées est assurée,
- Un appareil de cuisson est présent,
- L’installation sanitaire est conforme,
- Le réseau électrique et l’éclairage sont adéquats.

## Une surface habitable et une hauteur sous plafond minimum

- une pièce principale de 9 mètres carrés et d’une hauteur sous plafond de 2,20 mètres minimum, ou ayant un volume habitable au moins égal à 20 m3.

Attention : le règlement sanitaire départemental peut également prévoir des normes de décence plus strictes.

## Une performance énergétique minimale

La loi n°2015-992 du 17 août 2015  prévoit que le bailleur est tenu de remettre au locataire, un logement doté d’une performance énergétique minimale.

- Un habitat indigne, qu’est-ce que c’est ?

L’habitat indigne est celui qui porte atteinte à la dignité humaine, notion qui englobe l'habitat insalubre et en état de péril.

## Le logement insalubre

Il met en danger la santé et ou la sécurité de ses occupants.

Les normes liées à la salubrité sont prévues aux articles L. 1331-22 et suivants du code de la santé publique.

C’est le Préfet qui est compétent en la matière : il peut prendre des arrêtés pour obliger les propriétaires à mettre leurs logements en conformité ou pour les interdire à l’habitation.

## Le logement en état de péril

Les règles légales relatives à ces bâtiments menaçant ruine et mettant en péril la sécurité publique figurent aux articles L. 511-1 et suivants du CCH.

Leur application relève des pouvoirs de police du maire.

Bon à savoir : si le logement est situé dans une zone d'habitat dégradé, sa mise en location (le renouvellem reconduction du bail n'y sont pas soumis) peut nécessiter l'obtention d'une autorisation préalable ou le dépô déclaration auprès de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (s'il est compétent en matière d'habitat) ou à la mairie de la commune où se situe le logement.