



Extrait du La CNL 38 - La Confédération Nationale du Logement de l'Isère

<http://lacnl38.com/spip.php?article79>

# Indécence et insalubrité

- NOS FICHES PRATIQUES LOGEMENT - LES FICHES LOGEMENT -



Date de mise en ligne : jeudi 6 août 2009

---

**La CNL 38 - La Confédération Nationale du Logement de l'Isère**

---

**Les deux notions sont distinctes. Graduellement la notion d'insalubrité est plus grave que la notion d'indécence.**

## 1. Définitions

### L'indécence

Un logement indécents est celui qui ne correspond pas aux critères déterminés par le décret du 30 janvier 2002 venant en application de la loi de 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (RSU). **Le décret prévoit qu'afin d'être décent un logement doit disposer d'un certain nombre d'équipement, proposer un minimum de confort et être conforme à certaines règles de salubrité et de sécurité.** Il doit à ce titre disposer d'un dispositif de distribution de gaz, d'eau et d'électricité conformes aux normes en vigueur. Il doit proposer un équipement de chauffage en bon état de marche. De même les différents éléments du logement doivent être protégés des infiltrations d'eau et du ruissèlement etc..

### L'insalubrité

**Un logement insalubre est celui dont la vétusté est telle qu'il présente un danger pour la santé de ses occupants.**

Ainsi si un logement insalubre est toujours indécents mais l'inverse n'est pas vrai.

## 2. Droit du locataire et obligation du bailleur

Votre bailleur doit vous remettre un logement décent tel qu'il est défini par le décret du 30 janvier 2002. A ce titre, il est dans l'obligation de faire les travaux nécessaires afin que le locataire puisse bénéficier d'un appartement correspondant aux critères de sécurité, de salubrité et de confort que l'autorité administrative a décrété.

Toutefois, en pratique on peut se rendre compte qu'il est difficile d'imposer à un propriétaire qu'il réalise les travaux de mise en conformité.

Dans un premier temps, si tous les recours amiables ont échoué **le locataire ayant des doutes sur la décence de son logis peut solliciter les services administratifs chargés de constater la qualité des logements proposés à la location** (en l'occurrence : la DDASS, le PACT 38 - uniquement sur l'agglomération grenobloise -, ou plus généralement les services d'hygiène de la commune du logement).

Dans un second temps, deux situations peuvent se présenter :

" Soit le logement est constaté comme étant indécents et la notification faite au bailleur peut suffire à le faire agir. Mais ce n'est pas toujours le cas et dans cette hypothèse le locataire devra saisir le tribunal d'instance. Le tribunal déterminera la nature des travaux à réaliser et éventuellement la réduction du loyer.

## Indécence et insalubrité

---

" Soit le logement est déclaré insalubre et le préfet saisi par les services administratif prend un arrêté d'insalubrité. Les effets de l'arrêté sont immédiats : les loyers sont suspendus, les travaux sont programmés. Le locataire peut être obligé de quitter les lieux. A charge au bailleur de lui proposer un nouveau logement.