

Revue Bimestrielle
de droit Immobilier et de Gestion Locative

N° 120-121

Les Cahiers DE L'HABITAT Social

Janvier / Avril - 2015 - 21^{ème} année

Dossier

📁 Le logement décent

Chronique

📁 Aides au logement et impayés locatifs

Focus

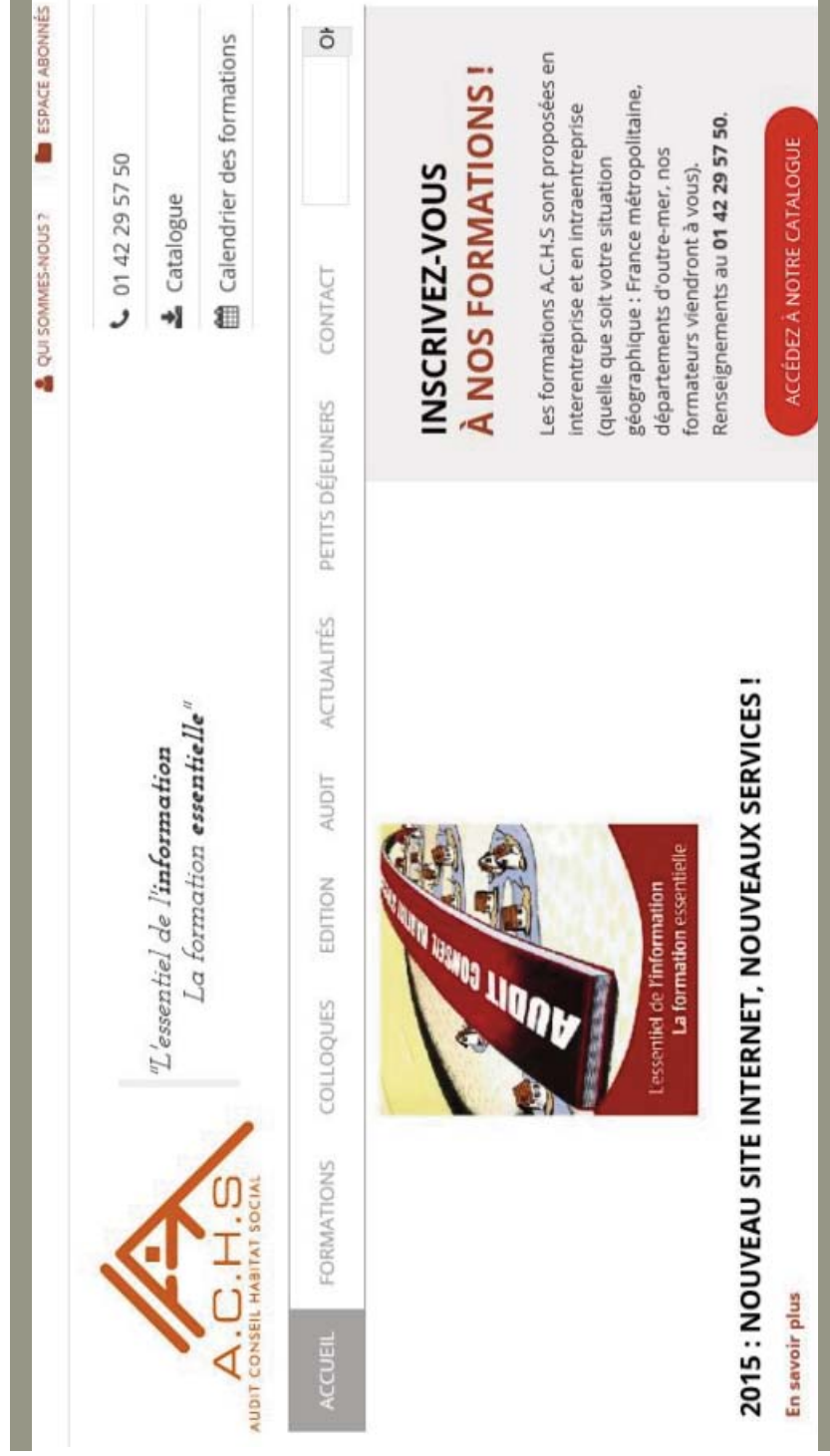
📁 Le contrat type de syndic de copropriété
issu de la loi ALUR

📁 Les apports du décret du 11 mars 2015
relatif à la simplification en matière de
résolution amiable des litiges

Foire aux questions

Jurisprudence

2015 NOUVEAU SITE INTERNET, NOUVEAUX SERVICES ! BIENVENUE SUR WWW.HABITAT-SOCIAL.COM



"L'essentiel de l'information
La formation *essentielle*."

ACCUEIL

FORMATIONS

COLLOQUES

EDITION

AUDIT

ACTUALITÉS

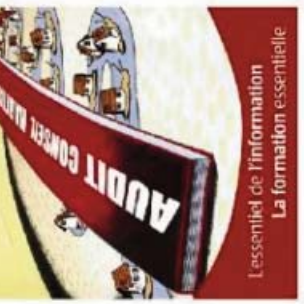
PETITS DÉJEUNERS

CONTACT

01 42 29 57 50

Catalogue

Calendrier des formations



INSCRIVEZ-VOUS À NOS FORMATIONS !

Les formations A.C.H.S sont proposées en interentreprise et en intraentreprise (quelle que soit votre situation géographique : France métropolitaine, départements d'outre-mer, nos formateurs viendront à vous).
Renseignements au **01 42 29 57 50**.

[ACCÉDEZ À NOTRE CATALOGUE](#)

2015 : NOUVEAU SITE INTERNET, NOUVEAUX SERVICES !

En savoir plus

@ Visionnez l'agenda en ligne des formations
Remplissez en ligne, un bulletin d'inscription

@ Connectez vous sur l'**ESPACE ABONNÉS** pour lire les *Cahiers de l'Habitat Social*

@ Inscrivez vous gratuitement à nos **PETITS DÉJEUNERS** débats

@ Recevez par email nos **ACTUALITÉS**

Editorial

N°120-121 Janvier / Avril 2015

LOGEMENT INDÉCENT : de nouvelles obligations pour le bailleur

L'obligation faite au bailleur de délivrer au locataire «un logement en bon état d'usage et de réparations» et de l'entretenir pendant toute la durée du bail existe depuis très longtemps, puisque cette obligation figurait déjà, dans le Code civil de 1804.

Mais sur le plan pratique, les bailleurs pouvaient s'exonérer de cette obligation par des clauses contractuelles particulières.

Depuis quelques années et, notamment, depuis le droit pour chaque locataire d'accéder à un logement décent, la législation s'est durcie, un décret du 30 janvier 2002 précisant les caractéristiques que devrait remplir un logement décent.

Avec la loi ALUR, le contrôle du juge sur la décence du logement peut intervenir à la demande du locataire tout au cours du bail, et même, à l'occasion d'une procédure en résiliation du bail pour impayés locatifs.

Le juge peut enjoindre au bailleur d'effectuer les travaux nécessaires, et même, dispenser le locataire du paiement de tout ou partie des loyers.

En matière d'aides au logement, la législation a prévu le non versement des aides au bailleur dans le cas où le logement ne présente pas les caractéristiques de décence ; en outre, le locataire qui ne règle que la partie résiduelle du loyer ne sera pas considéré comme étant en situation d'impayés.

Il appartient aux bailleurs de vérifier de manière régulière que les logements loués respectent les mesures de décence et d'en justifier auprès du juge dans le cadre d'une procédure judiciaire.

A défaut, les sanctions seront plus lourdes que le coût de l'entretien.

L'équipe de rédaction



Année 2015
Numéro 120-121
21^{ème} année

Les Cahiers
DE L'HABITAT Social

JANVIER / AVRIL 2015
Revue bimestrielle
de droit immobilier et de
gestion locative

SIÈGE SOCIAL
32 rue Jacques Kellner
75017 PARIS
Tél. : 01 42 29 57 50
Fax : 01 42 29 57 60
cboukris@habitat-social.com
www.habitat-social.com

ISSN : 1280-7281

FONDATEUR :
Michel BOUKRIS

PUBLICATION BIMESTRIELLE

ABONNEMENT 2015 :
198 Euros T.T.C. / AN (*)
(*) tarif France Métropolitaine

**DIRECTEUR
DE LA PUBLICATION :**
Colette BOUKRIS

REDACTEUR EN CHEF :
Maître Armand BOUKRIS

COPYRIGHT : A.C.H.S.

PHOTOGRAPHIE-IMPRESSION :
Agence MIM
Impression en Tunisie

**REPRODUCTION ET
PHOTOCOPIES INTERDITES**
Cette publication étant la propriété des
éditions des Cahiers de l'Habitat Social,
son utilisation doit faire l'objet d'une
autorisation écrite de l'éditeur.

LE LOGEMENT DÉCENT

l'origine, l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 prévoyait que la première obligation du bailleur était de délivrer au locataire « *un logement en bon état d'usage et de réparation* ».

Afin de mieux protéger la santé et la sécurité des locataires, cette obligation de délivrance a été renforcée, avec la loi dite SRU du 13 décembre 2000, par l'obligation de « *remettre au locataire un logement décent*. »

Par la suite, la loi du 24 mars 2014 a précisé les caractéristiques de ce logement décent.

Si ces caractéristiques sont énoncées dans la loi de 2014 et le décret de 2015, elles sont également reprises dans le décret du 10 juillet 2015 relatif au bailleur défaillant.

Raison supplémentaire, le décret du 10 juillet 2015 vise le respect de l'obligation de délivrance d'un logement décent.

En effet, les locataires de logements sociaux et de « *taudis* » ont des recours juridiques pour faire valoir leurs droits.

Mais, ces dispositions ne permettent pas d'avertir les bailleurs de l'état de leur logement sans le savoir, ce qui expose les occupants à d'être dangereux pour eux-mêmes et leurs occupants.

Après avoir rappelé les obligations du bailleur en matière de logement décent et les sanctions prévues à l'égard du bailleur en cas de non-respect de ces obligations, le présent article expose les sanctions prévues à l'égard des bailleurs en cas de non-respect de ces obligations en matière de logement indécents.

LA NOTION DE LOGEMENT DÉCENT

Selon l'article 6 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989, « *le bailleur est tenu 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*

accès réservé aux abonnés

aussi, d'ordre public.

• Une obligation applicable à tous les logements

Cette obligation de logement décent ne

2015 NOUVEAU SITE INTERNET, NOUVEAUX SERVICES ! BIENVENUE SUR WWW.HABITAT-SOCIAL.COM

TOUTES NOS FORMATIONS

- Gestion Locative** 25 formations
- Assurances** 9 formations
- Accession Vente Copropriété** 10 formations
- Patrimoine** 7 formations
- Comptabilité** 3 formations
- Fiscalité** 3 formations
- Gestion sociale** 2 formations
- Ressources Humaines** 8 formations
- Management** 4 formations
- Communication** 7 formations
- Environnement Urbanisme** 1 formation

CALENDRIER DES FORMATIONS

AVRIL 2015

L	M	M	J	V	S	D
30	31	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	1	2	3

Voir le calendrier de formations

RECEVEZ NOTRE NEWSLETTER

Saisissez votre adresse email dans le champ ci-dessous pour rester informé(e) de notre actualité.

E-mail *

@ Visionnez l'agenda en ligne des formations

Remplissez en ligne, un bulletin d'inscription

@ Connectez vous sur l'ESPACE ABONNÉS pour lire les *Cahiers de l'Habitat Social*

@ Inscrivez vous gratuitement à nos **PETITS DÉJEUNERS** débats

@ Recevez par email nos **ACTUALITÉS**