

Conditions à respecter pour mettre à la location un logement

Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, « ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exiguë, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation ».

Avant d'envisager de louer votre bien, celui-ci doit respecter obligatoirement un certain nombre de critères pour que l'autorisation préalable à mise en location vous soit délivrée :

- Avoir une pièce principale d'une surface habitable d'au moins 9 m². Elle doit avoir un éclairage naturel suffisant (la surface vitrée doit faire au moins 1/6ème de la surface au sol de la pièce) par des ouvrants qui donnent directement sur l'extérieur.

Les autres pièces de vie ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 m².

La hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2m20.

Pour le calcul de la surface, la cuisine, les salles de bains ou les toilettes ainsi que les parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2 m ne sont pas prises en compte.



Toute pièce ou partie de pièce ne respectant pas ces caractéristiques n'est pas prise en compte dans le calcul de la surface habitable.

- Les surfaces minimum d'habitabilité, hors pièces de service (cuisine, salle de bain, salle de douche, sanitaires), sont les suivantes :

- 9 m² pour une personne,
- 11 m² pour deux personnes,
- 5 m² par personne supplémentaire.



Ne pas respecter à la signature du bail cette réglementation conduirait à une situation de sur-occupation de votre fait et à une obligation de reloger le foyer !

- En terme de ventilation, le seul fait d'ouvrir des fenêtres pour aérer n'est pas considéré comme un système de ventilation réglementaire ! L'aération des logements doit pouvoir être générale et permanente en toute saison.

- Concernant les systèmes d'aération mécaniques, les pièces principales doivent disposer d'une arrivée permanente d'air frais (sur les ouvrants par exemple). Les pièces de services doivent quant à elles comporter des extractions d'air mécaniques fonctionnant en continue en partie haute.

- Concernant les systèmes d'aération naturels, les pièces de service disposant d'un ouvrant vers l'extérieur doivent disposer d'un orifice d'évacuation de l'air vicié en partie haute. Les cuisines avec ou sans ouvrants vers l'extérieur, ainsi que les autres pièces de service sans ouvrants vers l'extérieur, doivent comporter un orifice d'évacuation de l'air vicié en partie haute ainsi qu'une amenée d'air frais en partie basse.

Les aérations du logement doivent être conformes à l'Arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements.



Un système de ventilation non conforme conduit très rapidement à un taux d'humidité élevé (encore plus dans un bien de petite surface et mal isolé) et l'apparition de moisissures qui peuvent conduire à une insalubrité du logement et une obligation de trouver une solution d'hébergement à vos frais du ou des locataires le temps de la réalisation des travaux de mise en conformité.

Un logement dit décent doit comporter des éléments de confort et en état de fonctionnement tels que prévus par le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent comme une alimentation en eau potable, une évacuation des eaux usées mais également une installation de chauffage et un système de production d'eau chaude.

L'installation d'un compteur autonome est obligatoire pour l'installation électrique d'une location non meublée et le cas échéant une installation au gaz conforme aux normes de sécurité et agréée par un professionnel.



L'absence de compteur individuel pour une location non meublée est considérée comme de revente illégale de fluide. C'est un délit qui peut être passible de condamnations pénales.