



A close-up portrait of a young woman with long, straight, light brown hair. She has numerous freckles scattered across her face and neck. She is looking directly at the camera with a neutral expression. The background is dark and out of focus.

CHAP. 3

**LES NORMES
MINIMALES DE
LOGEMENT DIGNE
EN EUROPE**

83

1.

CADRE JURIDIQUE INTERNATIONAL

Le concept d'« habitabilité » est une pierre angulaire du « logement convenable », tel que défini par l'article 11.1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. Les habitant·e·s doivent disposer « de suffisamment d'espace et d'une protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou d'autres dangers pour la santé, les risques dus à des défauts structurels et les vecteurs de maladies afin de protéger leur sécurité physique ». Le droit au logement convenable est donc bafoué lorsque les pouvoirs publics ne prennent pas les mesures nécessaires pour garantir la décence des logements locatifs.

Suivant l'Observation générale n°4, un logement convenable doit répondre à différents critères : la disponibilité des services, du matériel, des installations et de l'infrastructure. D'après le comité, il doit être équipé de certaines installations indispensables à la santé, à la sécurité, au confort et à la nutrition¹. Il s'agit notamment d'assurer « un accès permanent à des ressources naturelles et communes, de l'eau potable, de l'énergie pour la cuisson, le chauffage et l'éclairage, des installations sanitaires et de lavage, des moyens de conservation des denrées alimentaires, un système d'évacuation des déchets, de drainage et des services d'urgence ».

La Charte sociale européenne dans son article 31.1 stipule que pour assurer l'exercice effectif du droit au logement, les États « s'engagent à prendre des mesures destinées à favoriser l'accès à un logement d'un niveau suffisant ». La notion de « logement d'un niveau suffisant »² est définie par la jurisprudence du Comité européen des droits sociaux (CEDS) comme suit :

1. Un logement salubre, c'est-à-dire, un logement qui ne présente pas de danger pour la santé de ses occupant·e·s et donc qui dispose de tous les éléments de confort essentiels (eau, chauffage, évacuation des ordures ménagères, installations sanitaires, électricité, etc.) et où certains facteurs de risque, tels que le plomb ou l'amiante, sont sous contrôle ;
2. Un logement non surpeuplé, c'est-à-dire, un logement dont la taille est adaptée au nombre de membres et à la composition du ménage qui y réside ;
3. Un logement assorti d'une garantie légale de maintien dans les lieux (condition mentionnée à l'article 31§2).

Dans la mesure où ils exigent des États qu'ils garantissent un « logement d'un niveau suffisant » aux familles, les articles 16 (droits économiques et sociaux des familles) et l'article 31 (droit au logement) de la Charte se chevauchent partiellement³.

Le droit à un logement digne était au centre de la réclamation collective portée en 2014 par la Fédération internationale des Ligues des Droits de l'Homme (FIDH) contre l'Irlande⁴. La requête portait sur le mauvais état des logements sociaux irlandais, notamment les problèmes de mauvaise

performance énergétique, de chauffage, d'humidité et de moisissure. Selon les requérant·e·s, les installations et les normes de chauffage étaient « inférieures dans les logements des autorités locales à celle des autres types de logements », et plusieurs études ont confirmé que les bâtiments étaient « incapables de fournir des performances thermiques et de ventilation adéquates dans leur état actuel, ce qui entraîne des moisissures et de l'humidité ». Selon le CEDS, les problèmes d'humidité et de moisissures persistantes « touchent au cœur du droit à un logement adéquat » et soulèvent « de graves préoccupations du point de vue de l'habitabilité et de l'accès aux services ».

Le Comité a appuyé ces conclusions en se référant à l'Observation générale n°4 du PIDESC sur le droit au logement visé ci-dessus. Celui-ci a finalement décidé que le gouvernement « n'a pas pris de mesures suffisantes et opportunes » pour remédier à l'existence d'un nombre important de logements de qualité inférieure à la norme, ce qui a conduit à la violation des droits d'un nombre non négligeable de locataires. Plus précisément, le gouvernement a omis de collecter des données sur la situation actuelle des locataires en matière de logement, de fixer des objectifs pour remédier à la situation et de les mettre en œuvre sans retard déraisonnable.

2. CADRES JURIDIQUES NATIONAUX

Il est difficile de déterminer les législations les plus protectrices en matière d'exigences minimales pour un logement digne, car celles-ci varient grandement en fonction des pays, des lois et des règlements spécifiques. Cependant, les pays de l'UE dont les lois sur le logement sont réputées exigeantes sont tous des pays d'Europe

de l'Ouest et du Nord. À l'inverse, les pays d'Europe de l'Est, comme la Hongrie, la Roumanie et la Bulgarie, sont considérés comme ayant une législation moins contraignante. Afin de mieux comprendre les exigences minimales retenues en matière de logement digne, une dizaine de législations de pays européens ont été analysées.

FRANCE

Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 18%.

Des outils juridiques ont été mis en place en **France** afin de lutter contre l'habitat indigne, surtout depuis les années 70. En 1997 et 1998, plusieurs incendies graves sont survenus dans des bâtiments parisiens dégradés, coûtant la vie à leurs occupant·e·s. Face à l'émoi de l'opinion publique, diverses mesures ont été adoptées, marquant un nouveau départ dans la lutte contre l'habitat indigne.

Il faut distinguer en droit français les normes de confort minimal prévues dans les rapports locatifs et les règles de sécurité ou de salubrité qui s'appliquent à tou·te·s et qui relèvent des pouvoirs publics.

Rapports locatifs

Dans la législation française relative à la location⁵, les bailleur·euse·s sont tenu·e·s de remettre aux locataires un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des locataires. Le droit au logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle depuis 1995⁶.

Le décret « décence » de 2002⁷ décrit en détail les critères auquel un logement doit répondre pour être mis en location : une surface minimale de plancher ; une garantie d'absence de nuisibles ; une efficacité énergétique minimale ; et au moins les équipements suivants – une installation permettant un chauffage normal ; une alimentation en eau potable ; des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées empêchant le refoulement des odeurs et des effluents ; une cuisine ou un coin cuisine équipé pour recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier ; une installation sanitaire à

l'intérieur du logement ; un réseau électrique⁸. En cas de constat de non-décence, les locataires ont la possibilité de saisir le tribunal d'instance afin de contraindre les bailleur·euse·s à réaliser les travaux, sous astreinte et avec, si nécessaire, une diminution du loyer en guise d'indemnisation.

Le logement indigne en France

Le logement inadéquat, appelé habitat indigne, est défini par la loi du 31 mai 1990. Concept politique devenu concept juridique, il couvre toutes les situations qui violent le droit au logement convenable et portent atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes⁹.

En 2000, la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et un Plan national d'action contre l'habitat indigne ont été adoptés¹⁰. Ce dernier prévoit la possibilité d'engager la responsabilité des propriétaires de logement portant atteinte à la dignité humaine, tout en garantissant la protection des occupant·e·s. Le droit administratif prévoit ainsi des obligations à l'égard des propriétaires mais aussi des autorités locales en charge de veiller à la sécurité et à la santé des citoyen·ne·s. En cas de danger pour les occupant·e·s, les propriétaires doivent procéder aux travaux de sécurisation et / ou au relogement des occupant·e·s. Les autorités sont tenues de se substituer aux propriétaires en cas de défaillance. Ces dispositions portent sur :

- Les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage¹¹ (risque sanitaire) ;
- Les locaux portant atteinte à la santé des occupant·e·s (risque sanitaire), les logements et bâtiments utilisant du plomb (risque d'empoisonnement au plomb) ;
- Les bâtiments risquant l'effondrement (risque pour la sécurité).

En cas d'insalubrité, les locataires peuvent s'adresser à l'Agence régionale de santé ou au service d'hygiène de sa ville s'il en existe un. En cas de péril (danger d'effondrement), c'est le ou la maire qui est responsable et qui a la charge de faire cesser le danger.

BELGIQUE

Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2019 selon Eurostat : 15,7%.

La Constitution belge garantit dans son article 23 « le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine », témoignant ainsi de la priorité donnée à la qualité de l'habitat. Les régions sont compétentes en matière de logement et chargées de mettre en œuvre ce droit fondamental. Pour cela, elles se sont dotées d'un « Code de logement » définissant des conditions à la mise en location des biens¹².

A titre d'exemple, le Code bruxellois de 2003 impose des exigences minimales en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements auxquelles tous les logements locatifs doivent satisfaire¹³. Elles concernent les éléments suivants :

Sécurité	Salubrité	Équipements élémentaires
Stabilité du bâtiment	Humidité	Eau froide
Électricité	Parasites	Eau chaude
Gaz	Éclairage	WC
Chauffage	Ventilation	Installation électrique
Égouts	Surfaces minimales	Chauffage
	Hauteur des locaux	Équipement de cuisson
	Accès au logement	Détecteurs de fumée

Dispositifs de contrôle

Si un-e locataire estime que son logement ne respecte pas ces normes et que le ou la propriétaire ne donne pas suite à ses demandes de travaux, une plainte peut être introduite pour non-conformité via la Direction régionale de l'inspection du logement (DIRL). La procédure est assez simple et peut être faite en ligne¹⁴. Les inspecteur-rices visitent les logements et dressent un rapport qui décrit l'état du bien et les mesures à prendre pour que celui-ci soit conforme. Généralement, le rapport impose aux propriétaires de réaliser certains travaux dans un délai déterminé, mais il peut aussi déclarer le bien inhabitable lorsque son état l'exige. La DIRL peut également intervenir de sa propre initiative. Par exemple, dans les immeubles où une plainte a été déposée par un-e locataire, le service peut décider de vérifier s'il existe des problèmes similaires dans le reste de l'immeuble. En cas de suspicion d'insalubrité, les propriétaires ne sont plus notifié-e-s à l'avance de l'inspection.

Face au manquement d'un-e propriétaire, le ou la locataire peut de son côté introduire une requête auprès du ou de la juge de paix du lieu où se situe l'immeuble. Il ou elle peut alors exiger l'exécution de travaux pour mettre le bien en conformité avec les critères minimaux de salubrité, la résolution du contrat, la diminution du loyer en attendant l'exécution de travaux ou encore l'obtention d'indemnités. Pour se rendre compte de l'état du bien, le ou la juge de paix se base sur des éléments tels que l'état des lieux. Il ou elle peut également organiser une visite sur place ou se baser sur d'autres éléments de preuves, notamment l'enquête de salubrité, bien que celle-ci n'ait pas une valeur absolue, le ou la juge pouvant s'en écarter.

Compétences des municipalités

Les autorités locales ont des compétences qui leur permettent d'intervenir sur les logements ou les immeubles lorsque ceux-ci présentent un danger pour les habitant·e·s. Le ou la bourgmestre peut publier un arrêté d'insalubrité sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale, s'il ou elle considère que les problèmes concernent l'hygiène, la sûreté et la santé publique, une notion qui tombe dans le cadre de ses pouvoirs discrétionnaires. Une commune agit par exemple si l'état de l'immeuble est déplorable et qu'il constitue un danger pour les citoyen·ne·s. Selon le cas, elle peut ordonner aux propriétaires de réaliser des travaux ou faire réaliser elle-même les travaux pour le compte des propriétaires, et ordonner aux occupant·e·s de quitter les lieux dans un certain délai, voire décider de l'évacuation immédiate. Si l'état de l'immeuble l'exige, la commune peut également émettre un arrêté d'inhabitabilité. Par cette décision le ou la bourgmestre ferme l'accès d'un immeuble qui est alors mis sous scellés et dont les occupant·e·s sont évacué·e·s.

En outre, plusieurs communes bruxelloises ont fait le choix d'introduire une taxe sur les logements insalubres : à Auderghem, par exemple, cette taxe vise les habitations décrétées inhabitables par le ou la bourgmestre. La région prévoit par ailleurs, l'octroi d'une prime à la rénovation énergétique des logements¹⁵, et certaines communes, comme Ixelles, Saint-Josse ou Evere, proposent des subventions locales venant s'ajouter au montant régional.

Le service logement de la Région de Bruxelles-Capitale a récemment annoncé que l'indexation des loyers était dorénavant conditionnée au résultat du certificat PEB¹⁶. Il n'est ainsi plus possible d'augmenter le loyer d'un logement avec

un certificat PEB F ou G pour les baux arrivant à terme après le 14 octobre 2022. Cette mesure vise à pousser les propriétaires à améliorer la performance énergétique de leur logement en le rénovant (isoler, remplacer / changer le système de chauffage, changer les châssis et les fenêtres, etc.).

PAYS-BAS

Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 14,8 %.

Au **Pays-Bas**, la qualité du logement est réglementée par plusieurs textes de loi. Ces dispositions réglementaires relèvent à la fois du droit privé et du droit administratif.

Rapports locatifs

Le droit néerlandais de la location exige que les propriétaires prennent en charge la rénovation et l'entretien de l'immeuble loué. L'habitat indigne désigne un logement qui présente un risque pour la santé, la sécurité ou le bien-être physique de ses occupant·e·s, de ses voisin·e·s et des visiteur·euse·s.

Dispositions administratives

La loi relative au Logement¹⁷, actualisée au fil des années, reste une des principales législations administratives sur la qualité du logement en termes de santé, de sécurité et d'habitabilité aux Pays-Bas. Son objectif principal est sinon l'éradication, du moins la limitation des logements précaires et indécents. Elle joue dès lors un rôle majeur dans la gestion des problèmes de santé et de sécurité qui se posent dans le cadre des logements insalubres, et de manière indirecte dans la

lutte contre les propriétaires véreux-euses¹⁸. Les critères que les propriétaires doivent respecter sont prévus dans deux articles de la Loi relative au Logement¹⁹. L'article 1a décrit la notion de « devoir de diligence » des propriétaires, qui doivent veiller à ce que la santé ou la sécurité d'autrui ne soit pas menacée. Cet article sert principalement de « filet de sécurité » en cas de violations de la loi²⁰. L'article 1b interdit explicitement aux propriétaires de violer le Décret des bâtiments de 2012 (*Bouwbesluit 2012*). Ce décret du gouvernement national néerlandais fixe les critères et les règlements concernant la santé, la sécurité, l'usabilité, l'efficacité énergétique, l'élimination des déchets et l'environnement. Des réglementations sur l'efficacité énergétique pour réduire l'utilisation des combustibles fossiles ont été introduites avec l'objectif principal de limiter les émissions de CO₂. Ces exigences en matière d'efficacité énergétique s'appliquent uniquement aux nouveaux bâtiments.

Le gouvernement national a adopté une nouvelle législation en 2015 accordant davantage de compétences aux autorités locales. Grâce à « la Loi relative aux instruments permettant l'application de la Loi relative au Logement »²¹, les autorités locales peuvent maintenant utiliser une gamme élargie d'instruments en vertu du droit administratif.

Ces nouveaux instruments incluent principalement l'imposition de « sanctions correctrices », allant de l'imposition d'amendes progressives à des actions plus drastiques telles que la fermeture de l'immeuble ou l'expropriation. Avec la mise en place d'une astreinte progressive, le ou la propriétaire doit payer une somme d'argent tant que la violation n'a pas été corrigée. Les autorités locales ont le droit d'émettre un ordre d'exécution administratif par lequel elles réparent elles-mêmes l'infraction. Le ou la propriétaire doit alors rembourser à la commune le coût de cette réparation.

Des sanctions plus sévères peuvent être prononcées : un ordre de fermeture, un ordre par lequel l'autorité locale prend en charge la gestion des biens, ou une ordonnance d'expropriation par laquelle le propriétaire est dépossédé de son bien ou de ses locaux. Depuis 2015, les autorités locales peuvent également émettre des amendes administratives. Une recherche menée en 2019²² indique qu'aucune autorité locale parmi les 35 sondées n'avait eu recours à des ordonnances d'expropriation ou de contrôle de gestion.

ROYAUME-UNI

Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2019²³ selon Eurostat : 17,6 %.

Depuis la décentralisation de 1998, il existe de grandes divergences en matière de législation relative au logement parmi les différentes nations du **Royaume-Uni**. (Angleterre, Ecosse et Pays de Galles). Seront ici principalement présentée les situations en Angleterre et en Écosse.

Angleterre

Concernant la législation sur les logements en location, le Homes (Fitness for Human Habitation) Act de 2018²⁴ instaure une garantie légale implicite selon laquelle tous les logements loués en Angleterre et au Pays de Galles doivent être propres à l'habitation humaine au début de la location et par la suite. Dans la plupart des cas, les bailleur-euse-s ont l'obligation légale de maintenir en état la structure et l'extérieur de leurs biens, et de réparer les installations d'approvisionnement en eau, de chauffage et d'assainissement.

Le système d'évaluation du logement, de la santé et de la sécurité (HHSRS)²⁵ est utilisé par les autorités locales pour évaluer une série de risques dans les propriétés louées, tels que l'humidité, le froid excessif et les défaillances électriques, ainsi que les incendies et les chutes. Ce système

d'évaluation est en cours de révision et devrait être réformé prochainement.

Rapports locatifs

La Loi sur les Propriétaires et les Locataires de 1985 a été modifiée afin d'obliger tous les propriétaires bailleurs (privés et sociaux) à garantir que leurs biens, y compris les parties communes des bâtiments, soient propres à l'habitation au début de la location et tout au long de celle-ci. Cette loi stipule qu'il existe un accord implicite entre locataire et propriétaire au début de la location, selon lequel le bien restera propre à l'habitation humaine.

Dans la législation anglaise, les propriétaires sont chargé·e·s de la plupart des réparations. Les réparations doivent être effectuées dans un délai raisonnable, soit dès la prise de connaissance des problèmes²⁶.

Les responsabilités des propriétaires incluent les réparations du câblage électrique, des canalisations et chaudières, du chauffage et de l'eau chaude, des cheminées et de la ventilation, des éviers, des baignoires, de la plomberie, des espaces communs comme les halls d'entrée et les escaliers, la structure et l'extérieur du bâtiment, incluant les murs, les marches et les balustrades, la toiture, les portes extérieures, et les fenêtres. Les propriétaires doivent également redécorer si nécessaire lorsque le problème est résolu. Les propriétaires sont toujours responsables de ces réparations, même si le bail stipule le contraire.

Instruments pour lutter contre le logement inadéquat

La Loi *Homes* de 2018 visait à renforcer les recours des locataires contre les propriétaires

qui ne respectent pas leurs obligations légales en termes de maintien de la sécurité de leurs biens²⁷. Si les propriétaires refusent de réaliser les réparations ou ne répondent pas aux appels téléphoniques, messages, courriels ou lettres, les locataires peuvent signaler le délabrement du logement à leur municipalité.

Les locataires peuvent également demander à leur municipalité d'inspecter leur logement si des conditions insalubres affectent leur santé ou leur sécurité. Les autorités locales disposent d'un service de santé environnementale chargé du suivi des conditions de logement, notamment dans les locations privées. Ce service étudiera uniquement les problèmes graves qui pourraient affecter la santé ou la sécurité des locataires. Il peut ordonner aux propriétaires de réaliser les travaux nécessaires ou d'améliorer les conditions de logement.

La municipalité se déplace pour inspecter un logement uniquement si les problèmes semblent graves et si les propriétaires ne prennent pas les mesures nécessaires pour les régler. Elle peut effectuer une visite informelle du logement avant de décider s'il convient de procéder à une inspection sanitaire en vertu du système de notation de la sécurité et de la santé des logements (HHSRS). La municipalité informera généralement les propriétaires si elle compte inspecter le logement.

La législation a introduit des protections pour les locataires contre les « expulsions avec représailles » lorsqu'ils ou elles ont une plainte légitime concernant l'état de leur logement. Le type de plaintes auxquelles ces règles s'appliquent concerne un problème grave qui pourrait entraîner un risque de préjudice pour la santé ou la sécurité des locataires ou d'un membre de leur famille. Parmi les exemples de réparations couvertes par ces règles, une fuite dans la propriété ou un problème de chauffage, surtout par temps froid. La grande majorité des propriétaires règlent rapidement ce genre de problèmes graves. Cette

législation vise ceux et celles qui, non seulement n'effectuent pas ces réparations, mais tentent ensuite d'expulser les locataires en réponse à leur plainte²⁸.

Ecosse

En **Écosse**, il existe plusieurs normes sur la qualité des logements qui s'appliquent aux différents types d'occupation : les logements occupés par leur propriétaire, les logements sociaux (loués par un conseil ou une association de logement) et les logements privés. Ces différentes normes peuvent influencer en partie l'état des logements dans les différents modes d'occupation²⁹.

- The « *Tolerable Standard* »³⁰ ou « norme tolérable » est une norme de base définie par la législation qui s'applique aux logements de toutes les catégories. Les municipalités ont le pouvoir de faire respecter cette norme. On estime que seule une petite proportion des logements écossais, environ 2%, est en dessous de la norme tolérable.
- Les propriétaires privé-e-s ont le devoir de s'assurer que les logements qu'ils et elles louent respectent la « *Repairing standard* »³¹ ou « norme de réparation » (qui inclut la norme tolérable), comme le prévoit la législation.

Le secteur locatif social est le mode d'occupation le plus réglementé et dispose actuellement des normes les plus étendues. Les propriétaires sociaux doivent s'assurer que les logements loués respectent la norme tolérable, en plus d'autres aspects de la norme écossaise de qualité du logement et de la norme d'efficacité énergétique pour le logement social.

Le gouvernement prévoit d'introduire une législation pour une norme de logement commune à tous les modes d'occupation.

IRLANDE

Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : +16,6 %.

Rapports locatifs

La Loi irlandaise relative au Logement de 1992 établit les normes minimales que les propriétaires privé-e-s doivent respecter pour les logements locatifs³². Si un logement ne respecte pas ces normes, il est considéré comme impropre à l'habitation. Les obligations des propriétaires sont doubles :

« S'occuper de la structure du logement et des éventuelles réparations nécessaires, et s'assurer que le bâtiment respecte les normes des logements conformément à la section 18 de la Loi relative au Logement de 1992, qui établit les normes pour les logements locatifs. »³³

« Réaliser les réparations à l'intérieur du logement, telles que les réparations et le remplacement des équipements qui sont nécessaires pour garder l'intérieur et les équipements au moins dans le même état que lors du début de la location et conformément aux normes en vigueur. »³⁴

Instruments juridiques pour lutter contre le logement inadéquat

La loi sur le logement de 2009 introduit un régime de sanctions renforcé pour les propriétaires, en insérant les articles 18A et 18B dans la loi sur le logement (dispositions diverses) de 1992, en introduisant un avis d'amélioration et un avis d'interdiction³⁵. La section 18A stipule que lorsqu'un-e propriétaire enfreint une exigence des règlements sur les normes de logement, il

est possible pour une autorité du logement de lui délivrer un « avis d'amélioration » l'informant de l'infraction, des travaux correctifs nécessaires, du délai dans lequel les travaux doivent être effectués et des informations sur la procédure d'appel. Le ou la propriétaire doit informer les locataires et l'autorité locale lorsque les travaux correctifs ont été effectués. Les propriétaires peuvent s'opposer à ce qu'un avis d'amélioration leur soit signifié – si cette objection n'est pas acceptée par l'autorité locale, ils ou elles peuvent faire appel de la décision de l'autorité auprès du tribunal de district. Cette possibilité d'objection par les propriétaires est problématique car elle rend les démarches très longues, lourdes et coûteuses pour l'autorité locale, qui ne recourra à cette procédure qu'en dernier recours. L'autorité locale peut retirer un avis d'amélioration, mais ce faisant, elle n'est pas empêchée d'émettre un autre avis d'amélioration concernant la propriété.

La section 18B stipule que lorsqu'un-e propriétaire ne se conforme pas à un avis d'amélioration, l'autorité du logement peut émettre un « avis d'interdiction » pour l'informar qu'il ou elle ne s'est pas conformé-e à l'avis d'amélioration. L'avis d'interdiction prend effet une fois que la location existante est libérée : le ou la propriétaire ne doit pas relouer la propriété jusqu'à ce qu'il soit remédié à la violation des règlements. Le ou la propriétaire peut faire appel d'un avis d'interdiction auprès du tribunal de district. Lorsque les propriétaires ont remédié à l'infraction, ils ou elles sont tenu-e-s de le confirmer à l'autorité chargée du logement et aux locataires. L'autorité locale doit délivrer un avis écrit de conformité avec l'avis d'interdiction aux propriétaires, avec une copie délivrée aux locataires. L'autorité locale peut retirer un avis d'interdiction, mais ce faisant elle est en droit d'émettre un autre avis d'interdiction concernant la propriété. L'autorité locale peut, dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques, prendre les dispositions qu'elle juge nécessaires et appropriées pour porter le contenu de l'avis d'interdiction à l'attention du public.

En ce qui concerne la loi de 2004 sur les locations résidentielles, bien que les autorités locales soient responsables de l'application des réglementations sur les normes minimales, les questions relatives aux normes et à l'entretien des logements locatifs privés peuvent faire l'objet d'un litige devant la Commission des locations résidentielles (*Residential Tenancies Board*) déposé par les locataires contre leurs propriétaires. La conformité à la réglementation sur les normes minimales est une obligation légale des propriétaires, mais l'application de la loi sur les locations résidentielles nécessite souvent l'introduction d'une requête en litige auprès du *Residential Tenancies Board*.

FINLANDE

Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 4,5 %.

En **Finlande**, le système de logement est régi par un système de lois et de règlements à plusieurs niveaux. Les règlements pour la construction de bâtiments sont décrits dans le Code national du bâtiment, qui ne s'applique qu'aux nouvelles constructions. La loi sur l'utilisation des sols et la construction (132/1999) définit les conditions générales de construction, y compris les exigences techniques pour les structures telles que la résistance et la stabilité, la sécurité incendie, la santé et la sécurité des utilisateur-trice-s, l'accessibilité, la réduction du bruit, les conditions acoustiques et l'efficacité énergétique. Ces exigences techniques sont précisées dans le Code du bâtiment et dans d'autres degrés et règlements comme le décret du ministère de l'Environnement sur les plans et rapports concernant la construction (2015)²⁶.

Lors de l'édification d'un bâtiment, les entrepreneur-euse-s doivent s'assurer que les structures sont solides et stables, sécurisées contre le feu, saines, sans risques à l'utilisation, acces-

sibles, minimalistes au bruit, écoénergétiques et qu'un manuel d'utilisation et d'entretien est disponible. Le bâtiment et sa cour doivent être adaptés à l'usage prévu et doivent être accessibles aux enfants, aux personnes âgées et aux personnes handicapées. L'efficacité énergétique du bâtiment doit être démontrée par des calculs et améliorée autant que possible. En outre, les fonctionnaires municipaux supervisent les projets de construction pour s'assurer que les dispositions de la loi sur l'utilisation des terres et la construction sont respectées, en tenant compte des facteurs environnementaux et des conditions naturelles.

Le code du bâtiment de la Finlande impose des normes minimales pour l'isolation thermique et la ventilation des nouvelles constructions depuis 1976, avec des modifications ultérieures visant à améliorer l'efficacité énergétique. Conformément au nouveau code du bâtiment entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018, des exigences relatives à la consommation totale d'énergie des nouvelles constructions ont été établies, dans le but de définir une référence pour les bâtiments à énergie quasi nulle (NZEB) en Finlande. Les certificats d'énergie sont utilisés dans la plupart des nouvelles constructions depuis 2008, et une exigence supplémentaire a été introduite en 2009 pour rendre obligatoire leur utilisation lors de la vente ou de la location de grands bâtiments ainsi que de nouveaux petits bâtiments résidentiels³⁷.

Rapports locatifs

Pour les logements en location, il existe certaines normes fixées par la législation, notamment la loi sur les baux résidentiels (1995), ainsi que les réglementations locales et les codes de la construction. Ces normes visent à assurer la sécurité et la santé des locataires et comprennent des exigences en matière de chauffage,

de ventilation, d'éclairage et de sécurité électrique. Les bâtiments doivent également être maintenus en bon état et répondre aux normes de sécurité incendie.

Les bailleur·euse·s doivent fournir aux locataires des renseignements détaillés sur le logement et ses caractéristiques, comme l'emplacement des extincteurs et des sorties de secours, et doivent s'assurer que le logement est conforme aux règlements locaux et aux codes du bâtiment. Il peut également y avoir des exigences spécifiques pour l'accès aux personnes handicapées et les appareils écoénergétiques. Plus précisément, les normes relatives à la santé et à la sécurité sont les suivantes³⁸:

- Sécurité structurelle : la propriété louée doit être dans un état sûr et habitable et répondre à toutes les normes de sécurité nécessaires. Les bailleur·euse·s doivent maintenir la propriété dans un état sécuritaire pendant la location.
- Assainissement : la propriété louée doit avoir des systèmes de plomberie, de chauffage et de ventilation adéquats, et doit être propre et exempte de risques pour la santé tels que les parasites. Les bailleur·euse·s doivent s'assurer que la propriété demeure salubre pendant la location.
- Sécurité incendie : la propriété louée doit avoir des détecteurs de fumée, des alarmes incendie et des extincteurs, et doit être exempte de risques d'incendie. Les bailleur·euse·s doivent s'assurer que l'équipement de sécurité-incendie est en bon état de fonctionnement.
- Sécurité électrique : le câblage électrique et les appareils de la propriété louée doivent être en bon état et répondre à toutes les normes de sécurité. Les bailleur·euse·s doivent s'assurer que le système électrique est en bon état et fonctionnel.
- Accessibilité : la propriété louée doit être facilement accessible, avec des escaliers, des mains

courantes et un éclairage approprié. Les bailleur·euse·s doivent s'assurer que la propriété demeure accessible pendant la location.

Les locataires ont également la responsabilité de maintenir l'état sanitaire et sécuritaire de la propriété louée, par exemple en signalant tout danger pour la sécurité aux propriétaires. La loi prévoit un mécanisme de règlement des différends entre bailleur·euse·s et locataires concernant les questions de santé et de sécurité. Il peut s'agir d'une médiation ou d'autres formes de règlement extrajudiciaire des différends, ou encore d'une action en justice si le différend ne peut être résolu par d'autres moyens. Dans tous les cas, la loi prévoit un processus clair et structuré pour résoudre les différends et faire en sorte que les propriétaires et les locataires soient tenus responsables du maintien de propriétés locatives sûres et saines.

SUÈDE

Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 7,1 %.

En **Suède**, lors de la construction d'un bâtiment, il est obligatoire de tenir compte de diverses exigences légales afin de s'assurer que celle-ci est sans danger, respectueuse de l'environnement et conforme aux réglementations locales. Les codes du bâtiment sont un aspect essentiel du processus de construction dont ils définissent les exigences techniques, telles que les capacités de charge, la sécurité incendie, l'isolation et la ventilation. Ces codes visent à garantir que le bâtiment est structurellement solide et sûr pour les occupants³⁹. La protection de l'environnement, la sécurité et l'aménagement du territoire sont des préoccupations majeures lors de la construction d'un logement en **Suède**. Le Code de l'environnement⁴⁰ (1998) définit des règles pour minimiser l'impact environnemental et préserver les ressources naturelles.

Les normes minimales pour un logement digne en **Suède** sont régies par la loi suédoise sur le logement (*Bostadsbalken*) et ses règlements associés. Cette loi stipule que toute personne a droit à un logement convenable pour l'habitation humaine, avec accès à l'eau courante, au chauffage, à la ventilation et à un environnement intérieur sûr. Le Conseil national suédois du logement, de la construction et de la planification (*Boverket*) est chargé de mettre en œuvre et d'appliquer la loi, en fournissant des directives et des recommandations sur les normes minimales de logement.

Il est important de noter que si la loi suédoise sur le logement fixe des normes minimales pour un logement digne, ces normes peuvent être dépassées par les fournisseurs de logements individuels, les autorités locales ou d'autres organisations proposant des logements. La loi définit également des procédures pour résoudre les litiges entre locataires et propriétaires et pour faire respecter les normes minimales.

Le Code foncier (1970/994) et le Code de l'environnement (1998/808) comportent des dispositions qui s'appliquent aux propriétés locatives, garantissant qu'elles disposent d'un chauffage continu, d'un accès à l'eau chaude et froide, d'un système d'évacuation des eaux usées, d'installations d'hygiène personnelle, de courant électrique, d'appareils de cuisson, d'espaces de rangement et de buanderie. Le logement ne doit pas non plus présenter de déficiences en termes de solidité, de sécurité incendie ou de conditions sanitaires.

Le règlement sur la construction exige que tous les nouveaux bâtiments répondent à des normes énergétiques spécifiques dans des domaines tels que l'isolation, la ventilation, le chauffage, la climatisation et les systèmes d'éclairage. En outre, la **Suède** a adopté des normes volontaires telles que la norme « Maison passive » et des systèmes de certification environnementale des bâtiments

tels que *Miljöbyggnad* et BREEAM pour évaluer la performance environnementale d'un bâtiment. Tous les bâtiments en Suède doivent avoir un certificat de performance énergétique, qui fournit des informations sur la performance énergétique du bâtiment et son potentiel d'amélioration. Ces normes et règlements visent à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à promouvoir la durabilité dans le secteur de la construction.

ESPAGNE

Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 19,7 %.

En Espagne, les compétences en matière de logement sont régionales, de sorte que les normes nationales ne contiennent pas de descriptions très détaillées. Au niveau régional, la loi sur le logement au Pays basque offre une définition du logement décent et du logement adéquat, ainsi qu'une série de paramètres à respecter pour qu'un logement soit adéquat. D'autres législations autonomes qui contiennent une définition, bien que brève, du logement adéquat sont les lois de l'Andalousie et des îles Baléares et la loi sur le logement de Galice.

Le système juridique espagnol oblige un logement construit à être assorti d'une série de documents qui certifient sa légalité complète, qui prouvent qu'il est habitable et qui garantissent qu'il respecte les conditions nécessaires. Le fait de disposer d'un certificat d'occupation à jour signifie que le logement est propre à l'habitation.

La *cedula de habitabilidad* (certificat d'habitabilité) est le document administratif qui atteste qu'un logement remplit les conditions de base pour être habité. Ces conditions dépendent de la communauté autonome (région) dans laquelle il se trouve et de l'année de sa construction. Toutes les communautés autonomes n'ont pas de réglementation sur les conditions d'obtention du certificat, beaucoup d'entre elles ne l'ont

pas rendu obligatoire. C'est en particulier le cas dans les communautés autonomes d'Andalousie, d'Aragon, de Castille-La Manche, de Castille et Léon, de Galice, de Madrid et du Pays basque⁴¹.

Dans la communauté de Madrid, par exemple, l'octroi du permis municipal d'urbanisme ou de l'autorisation de travaux, d'utilisation, d'usage de constructions et d'installations ou d'occupation, implique la vérification préalable du respect des conditions d'habitabilité établies dans la réglementation de base de l'État en matière d'urbanisme, en matière de santé, de protection contre le bruit, d'économie d'énergie et d'isolation thermique, dans le code technique de la construction, ainsi que dans le règlement municipal d'urbanisme relatif à l'octroi de licences, qui comprend les plans et les règlements municipaux concernant le respect des règles d'urbanisme, d'environnement et de sécurité.

Rapports locatifs

Au niveau national, les obligations de conservation et d'entretien du bien sont régies par la loi sur les baux urbains (LAU)⁴² et par la loi sur la propriété horizontale (LPH). Du point de vue des obligations des bailleur·euse·s, l'art. 21 LAU prévoit qu'ils et elles doivent effectuer toutes les réparations nécessaires pour maintenir le logement en état d'habitabilité pour servir à l'usage convenu dans le contrat, sans pouvoir augmenter le loyer pour ces travaux. Il s'agit d'une obligation *ex lege*, qui subsiste tant que la détérioration du logement n'est pas imputable aux locataires, et tant que le logement n'est pas perdu ou détruit pour des raisons indépendantes de la volonté des bailleur·euse·s, auquel cas le bail pourrait être résilié.

Du point de vue des obligations des locataires, le même art. 21 LAU établit que, si les travaux

nécessaires pour maintenir le logement en état d'habitabilité présentent une certaine urgence et qu'il n'est pas raisonnablement possible de les différer jusqu'à la fin de la location, les locataires sont tenus d'informer les bailleur·euse·s dans les plus brefs délais de la nécessité des réparations ; de faciliter la vérification de l'état du logement et de permettre leur exécution, même si cela peut entraîner des inconvénients ou même la privation d'une partie du logement.

Toutefois, si les travaux durent plus de vingt jours, le locataire a droit à une réduction du loyer proportionnelle à la partie du logement dont il est privé. Ceci sans préjudice de son droit, après en avoir avisé le propriétaire, d'effectuer les réparations urgentes afin d'éviter des dommages imminents ou une gêne grave, et d'exiger le remboursement immédiat du montant payé pour ces réparations.

Il faut rappeler que, conformément à l'art. 27.1 LAU, l'inexécution des obligations résultant du contrat, par l'une ou l'autre des parties, permettra à la partie qui a rempli ses obligations d'exiger l'exécution de l'obligation ou de favoriser la résiliation du contrat, conformément aux dispositions de l'article 1.124 du Code Civil. Et l'article 27.3 LAU établit expressément que les locataires peuvent résilier le contrat pour « a) le défaut d'exécution par le bailleur des réparations visées à l'article 21 ».

Enfin, la loi ne décrit pas les travaux nécessaires pour maintenir le logement en condition habitable ; il faut dès lors se baser sur la jurisprudence et les interprétations des juridictions civiles selon différents critères. Dans la pratique, cette obligation de maintenir les lieux dans cet état habitable est difficile à faire respecter, dans la mesure où les mécanismes d'exécution impliquent l'introduction d'un recours en justice avec les coûts que cela implique pour le locataire. En l'absence d'une procédure spécifique pour des mesures de précaution, l'application

de ces mesures peut être retardée pendant longtemps. Si les propriétaires refusent de respecter la décision, les locataires doivent demander son exécution devant la Cour de Justice.

Si les propriétaires ne réalisent pas les travaux d'entretien nécessaires, il existe plusieurs recours :

- Introduction d'une poursuite au civil pour demander les travaux d'entretien sur la base de l'article 21 de la LAU via une procédure déclarative ordinaire, qui englobera en outre une procédure d'exécution si le jugement est favorable aux locataires et n'est pas appliqué par les propriétaires sur une base volontaire ;
- Introduction d'une action en justice pour une demande d'indemnisation lorsque les locataires, après avoir demandé des travaux aux propriétaires, réalisent les travaux eux-mêmes à la place des propriétaires ;
- Négociation extrajudiciaire avec les propriétaires afin de réaliser les travaux d'entretien, ce qui est la solution la plus rapide mais qui dépend de la bonne volonté des propriétaires.

Si les locataires sont obligé·e·s d'entamer une procédure en justice pour demander la réalisation des travaux d'entretien, ils ou elles peuvent demander une indemnisation pour les dégâts causés jusqu'à ce que les travaux soient entrepris.

Compétence des municipalités

À Madrid, par exemple, sur la base des compétences que la législation confère aux collectivités locales en matière d'inspection et de contrôle sanitaire des biens immobiliers et de l'environnement urbain, la mairie doit procéder à l'évaluation des conditions d'habitabilité des logements, toujours sur demande et dans des cas justifiés.

Un logement doit répondre à certaines exigences réglementaires, notamment en matière de sécurité, d'accessibilité, d'espace habitable, de protection contre l'humidité, de collecte et d'élimination des déchets, de qualité de l'air intérieur, d'approvisionnement en eau, d'évacuation des eaux usées, etc.

À cet égard, un logement insalubre est considéré comme ne remplissant pas les conditions minimales d'habitabilité en raison de problèmes structurels, de surpeuplement, de manque d'éclairage et de ventilation, d'absence d'installations de base, d'un environnement dégradé ou inadéquat, etc⁴³.

Tout·e citoyen·ne inscrit·e dans la municipalité de Madrid peut demander une évaluation des conditions d'hygiène, de salubrité et d'habitabilité du logement dans lequel il ou elle vit lorsqu'il existe une ou plusieurs causes de risque pour la santé. Le service municipal inspecte le logement, après en avoir informé le demandeur ou la demandeuse, afin de vérifier les conditions d'habitabilité et de salubrité du logement, d'évaluer ces conditions et d'informer les parties concernées par les mesures à prendre en vue de la résolution du problème.

PORTUGAL

Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 25,2 %.

L'article 65 de la Constitution portugaise prévoit le droit au logement adéquat en stipulant que « chacun a droit pour soi et pour sa famille, à un logement de dimension convenable, qui réponde aux normes de l'hygiène et du confort et qui préserve l'intimité personnelle et familiale »⁴⁴. La Loi portugaise sur le logement est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2019 et offre un cadre général pour le droit au logement dans le pays, incluant la protection contre la discrimination dans le logement sur une large gamme de motifs⁴⁵.

Au **Portugal**, en vertu de la Loi-Décret 160/2006, les logements inadéquats ne peuvent pas être loués. Outre cette Loi-Décret qui établit que les contrats locatifs doivent indiquer le permis d'utilisation (émis par les municipalités), la récente législation définit les critères des logements inadéquats. C'est le cas de la Loi-cadre relative au logement (Loi 83/2019, article 9) et de la Loi-Décret 37/2018 (1^{er} droit – Programme d'aide au logement), qui définit « les conditions de l'habitat indigne » et établit les différentes aides lorsque ces conditions sont constatées (article 5).

Le Décret-loi n° 89/2021 développe les normes de la loi-cadre sur le logement concernant la garantie d'un logement alternatif, le droit légal de préférence et l'inspection des conditions de logement⁴⁶.

Rapports locatifs

Les propriétaires doivent réaliser les travaux d'entretien sur les logements qu'ils et elles possèdent tous les huit ans⁴⁷. En effet, « le propriétaire doit, quelle que soit cette période, réaliser tous les travaux nécessaires pour maintenir la sécurité, la santé et la disposition visuelle »⁴⁸. D'autres obligations sont prévues pour les propriétaires en matière d'entretien et de réparations, en vertu de l'article 1074 du Code civil.

La loi qui règlemente les relations entre les propriétaires et les locataires (Code civil) ne prévoit qu'un article (l'article 1036) sur les réparations. Cet article stipule que si un·e propriétaire ne réalise pas les réparations, les locataires peuvent les effectuer et exiger un remboursement des coûts. Les locataires peuvent, par exemple, ne pas payer l'intégralité du loyer pendant une certaine période afin de compenser les sommes dépensées, en vertu de l'article 1074 du Code civil⁴⁹.

Dans la pratique, en raison du déséquilibre des forces, les locataires vulnérables avec des baux d'un an font rarement valoir leurs droits. Toutefois, la grande majorité des baux ne sont pas des contrats d'un an, mais plutôt des contrats de 4 ou 5 ans, en vertu des articles 1094, 1095, 1096 du Civil Code, modifiés par la Loi n.13/2019.

Compétence des municipalités

Les locataires ont le droit de demander une inspection de leur logement par la municipalité. Toutefois, la municipalité ne peut intervenir que si le logement est en état très précaire et s'il existe un risque d'effondrement. Le cas échéant, la municipalité avertit les propriétaires que ceux-ci doivent réaliser des travaux. La municipalité intervient également lorsque les propriétaires souhaitent contribuer à l'amélioration esthétique de certains quartiers.

S'il existe un risque d'effondrement (logement délabré ou à l'abandon), ou si le logement s'effondre réellement, les personnes sont relogées dans des hébergements d'urgence. La réinstallation doit être prise en charge par les services sociaux locaux.

HONGRIE

Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 20,4 %.

En **Hongrie**, le cadre juridique du logement englobe les quatre législations suivantes : la Loi fondamentale de la Hongrie⁵⁰, la Loi CLXXXIX de 2011 sur les gouvernements locaux de la Hongrie (ci-après la Loi sur les gouvernements locaux)⁵¹, la Loi V de 2013 sur le Code civil (ci-après le Code civil hongrois)⁵² et la Loi LXXVIII de 1993 sur la location d'appartements et locaux (ci-après la Loi sur le logement)⁵³.

Une définition explicite du logement inadéquat est inexistante dans le droit hongrois. En vertu de la Loi fondamentale de la **Hongrie**, l'État hongrois représenté par le gouvernement hongrois doit garantir un logement ou un hébergement pour toutes et tous. Toutefois, cette formulation est difficile à interpréter en termes juridiques et n'établit pas de droit opposable.

La Loi fondamentale stipule également que les gouvernements locaux devraient faire tout ce qui est en leur pouvoir pour garantir des logements décents. Sur la base de cette disposition, la Loi sur les gouvernements locaux fait référence à la gestion du logement en tant que tâche pouvant être prise en charge par les gouvernements locaux dans le cadre de devoirs publics locaux, mais la législation ne propose aucun outil réglementaire ou administratif aux gouvernements locaux par rapport aux locations privées.

Rapports locatifs

En vertu de la Loi sur le logement, les propriétaires sont généralement tenus de payer les coûts de réparation nécessaires du logement mais les locataires doivent prendre en charge les coûts d'entretien ordinaire d'un appartement en location, sauf accord contraire.

Dans la pratique, les locataires ne sont pas en position de modifier les conditions locatives définies par les propriétaires. Par ailleurs, les propriétaires louent souvent leurs logements sans passer par un contrat écrit.

Le Code civil hongrois permet aux locataires de résilier leur bail si le logement qu'ils occupent pose un risque pour leur santé. Dans la pratique, étant donné qu'il existe peu de solutions de logement abordable en Hongrie, les locataires sont parfois obligés d'accepter des conditions

précaires voire des violations de contrat. Dès lors, le droit de résiliation n'est pas une solution efficace pour faire exécuter les obligations des propriétaires.

Généralement, les locataires ne peuvent se protéger contre les pratiques abusives des propriétaires. Ils et elles peuvent attaquer les propriétaires en justice pour obtenir des dédommagements, mais, hormis cela, il n'existe pas de règle spécifique ou d'autorité pour les protéger et obtenir que des travaux soient effectués. La Loi sur le logement ne prévoit pas de dispositions protégeant les locataires.

Bien qu'il existe un cadre permettant de classer les appartements en fonction de multiples facteurs (existence d'une pièce d'une superficie minimale, d'une pièce pour cuisiner, d'une salle de bain et de toilettes intérieures à chasse d'eau, d'électricité, de conduite d'eau, d'un accès à l'eau chaude, d'évacuation des eaux usées, de chauffage central, de chauffage individuel), il ne s'agit que d'une simple catégorisation, dont aucune obligation ne découle⁵⁴. Il existe d'autres dispositions sporadiques favorables aux personnes démunies, cependant ces mesures ne sont pas suffisantes pour établir les conditions nécessaires à la garantie de logements dignes.

POLOGNE

Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 6,0%.

L'article 75 de la Constitution polonaise stipule que « les pouvoirs publics mettent en œuvre une politique favorisant la satisfaction des besoins des citoyens en matière de logement et, en particulier, ils réagissent contre l'existence de sans-abri, accordent leur soutien au développement de logements sociaux et favorisent l'activité des citoyens visant l'acquisition d'un logement. La loi définit la protection des droits des locataires »⁵⁵.

En vertu de l'article 76 de la Constitution, « les pouvoirs publics protègent les consommateurs, les usagers et les preneurs contre des actions exposant au danger leur santé, leur vie privée, menaçant leur sécurité et contre les pratiques malhonnêtes sur le marché. L'étendue de cette protection est définie par la loi »⁵⁶.

Toutefois, les dispositions de la Constitution ne constituent pas une base juridique suffisante pour les réclamations en justice.

Rapports locatifs

La loi relative à la protection des locataires de 2001⁵⁷ définit uniquement des critères d'habitabilité pour les logements sociaux en termes d'ameublement et de normes techniques⁵⁸.

Dans le marché locatif privé polonais les pouvoirs publics s'immiscent dans la réglementation du marché du logement seulement dans un des types de contrats locatifs (le « bail occasionnel »), qui doit être enregistré auprès de l'administration fiscale.

Les règles générales prévues dans la Loi sur le bâtiment du 7 juillet 1994 régissant les constructions et la procédure de mise en location de bâtiments engagent les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles qui ne sont pas liés aux contrats locatifs. Généralement, un-e propriétaire ou un-e gestionnaire d'immeuble est obligé-e de garantir la sécurité du bâtiment et de réaliser des inspections périodiques.

Certaines dispositions du droit civil obligent les propriétaires à maintenir les appartements locatifs en état décent. Les obligations des propriétaires concernant l'entretien des lieux loués sont principalement inscrites dans le Code civil polonais (l'article 682 et l'article 662)⁵⁹ ; et la loi polonaise sur la protection des locataires⁶⁰.

(UOPL) (articles 6a et 6b de la Loi relative aux travaux d'entretien et de rénovation).

Ces dispositions sont applicables dès la signature du contrat locatif. Il convient de souligner que les réglementations stipulées dans l'UOPL empêchent l'application de certaines des dispositions prévues par le Code civil⁶¹. Cela concerne notamment la répartition des travaux d'entretien et de rénovation entre les parties du contrat locatif. Cependant, les deux réglementations sont souvent ignorées selon un accord entre les parties⁶², et celles-ci rédigent leur relation juridique à leur convenance.

Le Code civil polonais prévoit deux dispositions favorables aux locataires, s'agissant des conditions des logements et des devoirs des propriétaires à cet égard (moins efficient que l'UOPL).

1. La possibilité de résilier le contrat locatif sans préavis si l'appartement présente des défauts qui posent un risque pour la santé des locataires ou de leur famille⁶³. Les parties du contrat ne peuvent modifier ce règlement. Il s'applique même lorsque (i) les locataires étaient au courant de ces défauts au moment de la signature du contrat locatif et (ii) lorsque le problème a été résolu. Les locataires ne sont pas obligé-e-s de demander aux propriétaires de régler le problème ou d'attendre la résolution de celui-ci avant de résilier le contrat. Selon la jurisprudence, ces défauts mettant en péril la santé ou la vie des locataires sont, par exemple : l'humidité et la moisissure⁶⁴, l'émission de substances toxiques par des matériaux utilisés pour la construction d'un bâtiment⁶⁵, et les basses températures⁶⁶.
2. Les locataires ont la possibilité de réaliser les rénovations ou réparations nécessaires aux frais des propriétaires⁶⁷. Certaines conditions doivent être remplies :
 - Il incombe juridiquement aux propriétaires de réaliser les réparations ;

- Les travaux doivent être nécessaires pour l'utilisation normale de l'appartement ou telle que prévue au contrat ;
- Les locataires doivent demander aux propriétaires de réaliser les travaux nécessaires et fixer un délai.

Si ces conditions formelles ne sont pas respectées, les locataires ne peuvent prétendre aux avantages de cette disposition. Ce n'est qu'après l'expiration du délai que les locataires peuvent réaliser les travaux nécessaires aux frais des propriétaires.

Dans la pratique, il s'agit d'une solution plus facile pour assurer la réalisation des travaux, dans la mesure où elle ne nécessite pas de jugement de tribunal. En outre, les locataires y ont droit si les conditions sont respectées. Toutefois, c'est les locataires qui financeront les travaux. Les locataires peuvent déduire les coûts encourus du loyer. Si le prix du loyer est insuffisant pour couvrir les coûts, les locataires peuvent demander aux propriétaires de rembourser les coûts restants. S'ils ou elles refusent de rembourser les coûts, une procédure en justice peut s'avérer nécessaire.

La loi polonaise sur la protection des locataires (UOPL) prévoit une réglementation plus détaillée, prévalant ainsi sur le Code civil, sur la répartition des travaux d'entretien et de rénovation, et sur les obligations entre les parties du contrat locatif. Les propriétaires sont obligé-e-s de garantir le bon fonctionnement de tous les équipements, permettant ainsi aux locataires d'utiliser l'eau, le gaz ou autre combustible, le chauffage, l'électricité, les ascenseurs et autres équipements du bâtiment. Les propriétaires sont obligé-e-s de réaliser tous les travaux de réparation du bâtiment ainsi que les rénovations nécessaires en cas de risque de dégâts sur l'appartement, les équipements ou les installations électriques.

Les locataires se doivent de garder les lieux dans des conditions sanitaires correctes et de respec-

ter le règlement du logement. En outre, ils et elles doivent prendre soin du logement et des parties communes de sorte à ne pas les dégrader ou endommager.

Sur le marché privé, ces dispositions peuvent faire l'objet de modifications contractuelles. Toutefois, le ou la locataire dispose d'une certaine marge pour imposer des réparations ou des réparations, et celle-ci est assez large. La doctrine juridique montre que cette marge de manœuvre ne correspond pas toujours à la réglementation du Code civil qui est moins contraignante pour les locataires.

Les locataires doivent entretenir et réparer les sols, fenêtres et portes, meubles, appareils de cuisine, radiateurs, chaudières, chauffages, bains, douches, éviers, parties des installations électriques, fours/poêles/chauffage central. L'étendue de ces réparations peut donc être considérable et leur mise en œuvre coûteuse. Par conséquent, en vertu de l'UOPL, prévalant sur le Code civil, les locataires sont chargé-e-s de la majorité des réparations les plus courantes dans les appartements locatifs.

3. CONCLUSIONS

- Le secteur locatif privé repose largement sur la réglementation des relations entre les propriétaires et les locataires, déterminée par des contrats locatifs individuels.
- Les réglementations des logements locatifs donnent aux locataires la possibilité de signaler les problèmes qui relèvent de la responsabilité des propriétaires, mais cet élément ne tient pas compte de la relation de pouvoir locataire-pro-

priétaire qui ne permet pas aux locataires de faire respecter les droits auxquels ils ou elles peuvent prétendre.

- Il reste nécessaire de développer de nouvelles réglementations pouvant contribuer à lutter contre les lacunes de cette approche contractuelle en introduisant des mesures d'intervention des pouvoirs publics.

4. BONNES PRATIQUES ET RECOMMANDATIONS

- Face aux problèmes du logement inadéquat, une action en justice longue et coûteuse ne devrait pas être le seul moyen de défense des locataires.
- Mettre à disposition des aides juridiques à destination des locataires pour les aider à comprendre et faire valoir leurs droits, notamment dans un contexte de tension des marchés et de réduction des budgets.

- Introduire des procédures extra-judiciaires comme des sanctions correctives (**Pays-Bas**) ; ou la possibilité pour les locataires de réaliser les réparations ou réparations nécessaires aux frais des propriétaires (**Pologne**).
- Garantir la présence au niveau local d'organismes effectifs chargés de la supervision des conditions de logement. Et fournir aux autorités locales les moyens de contrôler la conformité

des logements locatifs, comme par exemple les arrêtés d'inhabitabilité (**Belgique**) ; les permis de location (**France**) ; le contrôle de salubrité au niveau local (**France**).

- Accorder aux locataires le droit de demander une enquête sanitaire ou une inspection de sécurité : cette mesure peut être augmentée comme en **Belgique** par le droit de ne plus notifier à l'avance le ou la propriétaire de la visite des inspecteur-trice-s ; ou s'accompagner du droit pour les locataires, conformément au système de notification de la santé et de la sécurité des logements du **Royaume Uni**, d'introduire une plainte auprès de l'Ombudsman du gouvernement local et de l'aide sociale, s'ils ou

elles ne sont pas satisfait-e-s de la réponse de la municipalité à leur plainte.

- Donner la possibilité aux locataires de résilier un bail sans préavis si l'appartement présente des défauts qui mettent en péril leur santé ou leur sécurité (**Pologne**).
- Établir des législations protégeant le contrat de location des locataires réclamant la réalisation de travaux d'amélioration : interdiction d'expulser les ménages du logement en cas de demande de travaux de rénovations pour rendre le logement plus digne, pas d'augmentation de loyer en cas de travaux nécessaires, suspension du bail en cas d'insalubrité ou de précarité.

5. RECOMMANDATIONS AU NIVEAU EUROPÉEN

Bien que le logement ne soit pas une compétence de l'Union européenne, le droit européen traite le logement dans une large gamme de domaines. Étant donné l'importance accrue des législations relatives à la location et au logement en Europe et les effets collatéraux importants du droit européen et des politiques européennes dans d'autres domaines, le projet TENLAW promeut un plus grand rôle de coordination européenne dans ce domaine. Une harmonisation juridique a été considérée comme irréaliste, mais le projet a démontré que la méthode ouverte de coordination (MOC), qui a été mise en œuvre dans d'autres branches de la politique sociale, était le meilleur outil institutionnel actuellement disponible⁶⁸.

Le droit des consommateurs et consommatrices pourrait également être sollicité. Une politique efficace de protection garantirait des droits des consommateur-trice-s-locataires vis-à-vis des pratiques abusives des bailleur-euse-s et four-

nirait une meilleure protection aux locataires vulnérables. Le renforcement des capacités des consommateur-trice-s et la protection efficace de leur sécurité et de leurs intérêts économiques sont devenus des objectifs essentiels de la politique de l'UE. Il importe dès lors de protéger les droits des locataires en tant que consommateur-trice-s : les locataires ne devraient pas bénéficier d'une protection plus faible que les consommateur-trice-s d'autres biens et services. Les locataires doivent également pouvoir exiger que les contrats soient rédigés de façon transparente, simple et intelligible, comme tout autre contrat conclu avec des consommateur-trice-s. Les locataires devraient également pouvoir exiger que les clauses contractuelles soient portées à leur attention de façon telle que le consommateur ou la consommatrice moyen-ne puisse les comprendre et se défendre⁶⁹.

- 1**
Observation générale n°4, interprétation de l'article 11.1 en relation avec le logement suffisant, par le Comité des droits économiques, sociaux et culturels : http://tbinternet.ohchr.org/_layouts/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=INT/CESCR/GEC/4759&Lang=en
- 2**
Digest de jurisprudence du Comité européen des Droits sociaux. Le Digest présente l'interprétation des articles de la Charte sociale européenne par le Comité européen des Droits sociaux (version 2018), consulté 27 février 2023.
- 3**
Centre sur les droits au logement et les expulsions (COHRE) c. Italie, réclamation n° 58/2009, décision sur le bien-fondé du 25 juin 2010, §158.
- 4**
Fédération internationale des Ligues des Droits de l'Homme (FIDH) c. Irlande, réclamation n° 110/2014, décision sur le bien-fondé le 12 mai 2017, §40-53, 105-106.
- 5**
Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 6, https://www.legifrance.gouv.fr/joda/article_lc/LEGIARTI0000037670751/
- 6**
Conseil Constitutionnel, Décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995
- 7**
Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
- 8**
Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (Article 6) : https://www.legifrance.gouv.fr/joda/article_lc/LEGIARTI0000037670751/ ; Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains : <https://www.legifrance.gouv.fr/joda/id/JORFTEXT000000217471/>
- 9**
Article 84, Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion and Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement : https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?sessionId=3522D94B28511C991069AC445F4D85B5.tplgfr24s_3?cidTexte=JORFTEXT000000159413&dateTexte=20100710
- 10**
Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains : <https://www.legifrance.gouv.fr/joda/id/LEGITEXT000005630252/2020-10-23/>
- 11**
Les locaux impropres à l'habitation peuvent être un grenier, une cave, un abri de jardin, un garage, une chambre sans fenêtre, etc.
- 12**
Insalubrité. En finir avec l'impunité des bailleurs. RBDH: <http://rbdh.brow.be/insalubrite-en-finir-impunite-bailleurs/>
- 13**
Vide supra.
- 14**
Logement en mauvais état et problème de non-conformité : <https://logement.brussels/louer/logement-en-mauvais-etat/>
- 15**
L'aide à la rénovation est appelée prime « révolution » : <https://renovation.brussels/fr>
- 16**
<https://environnement.brussels/citoyen/news/indexation-des-loyers-et-certificat-peb>
- 17**
Loi du 22 juin 1901 contenant des dispositions légales concernant le logement social, Bulletin des actes n° 266.
- 18**
Cité par : Vols M. et Belloir A. (2019) – « Tackling Rogue Landlords and Substandard Housing : Local Authorities' Legal Instruments and their Effectiveness », *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 11(1), p. 2-19. <https://doi.org/10.1108/JPEL-08-2018-0025>
- 19**
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012.
- 20**
Vols M. et Belloir A. (2019) – « Tackling Rogue Landlords and Substandard Housing : Local Authorities' Legal Instruments and their Effectiveness », *op. cit.*
- 21**
Improvement of the Housing Act's Enforcement Instruments Act: https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/33798_versterking
- 22**
Vols M. et Belloir A. (2019) – « Tackling Rogue Landlords and Substandard Housing : Local Authorities' Legal Instruments and their Effectiveness », *op. cit.*
- 23**
Pas de données Eurostat du Royaume Uni après 2018.
- 24**
Homes (Fitness for Human Habitation) Act 2018 : <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2018/34/enacted>.
- 25**
Le système d'évaluation du logement, de la santé et de la sécurité (HHSRS) avait été introduit par la loi sur le logement de 2004.
- 26**
Cette section a été rédigée en utilisant les informations du site web de Shelter : https://england.shelter.org.uk/housing_advice/repairs/complain_to_environmental_health_about_rented_housing
- 27**
Homes (Fitness for Human Habitation) Act 2018: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2018/34/introduction/enacted>
- 28**
Retaliatory Eviction and the Deregulation Act 2015, guidance note : <https://www.gov.uk/government/publications/retaliatory-eviction-and-the-deregulation-act-2015-guidance-note> ; Revenge eviction if you ask for repairs: https://england.shelter.org.uk/housing_advice/repairs/revenge_eviction_if_you_ask_for_repairs
- 29**
<https://digitalpublications.parliament.scot/ResearchBriefings/Report/2021/10/13/43a5d8fb-e099-401f-aff6-38f34be2b8ed>
- 30**
https://digitalpublications.parliament.scot/ResearchBriefings/Report/2021/10/13/43a5d8fb-e099-401f-aff6-38f34be2b8ed#aba0b576-3d83-11e8-81d5-000d3a23af40_dita
- 31**
Conditions et normes de logement (mise à jour), Bery K. https://digitalpublications.parliament.scot/ResearchBriefings/Report/2021/10/13/43a5d8fb-e099-401f-aff6-38f34be2b8ed#c68f065c-3d66-11e8-8e2d-000d3a23af40_dita
- 32**
<http://www.irishstatutebook.ie/eli/2019/si/137/made/en/print>
- 33**
Housing (Miscellaneous Provisions) Act, 1992, Standards for rented houses.
- 34**
Housing (Miscellaneous Provisions) Act, 1992, Standards for rented houses.
- 35**
Housing (Miscellaneous Provisions) Act 2009, schedule 1 part 4. Offenses <http://www.irishstatutebook.ie/eli/2009/act/22/enacted/en/html>
- 36**
Les décrets et la législation relatifs à la construction de bâtiments en Finlande peuvent être trouvés ici : <https://ym.fi/en/the-national-building-code-of-finland>
- 37**
https://www.ymparisto.fi/enus/Building/Ecoefficiency_and_energy_consumption_in_buildings/Energy_certificate_for_buildings
- 38**
La loi sur les baux résidentiels peut être consultée ici : <https://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950481.pdf>

39

Vous trouverez de plus amples informations sur les codes de construction suédois sur le lien suivant : <https://www.boverket.se/en/start/building-in-sweden/swedish-market/laws-and-regulations/>

40

Le Code de l'environnement est disponible en anglais sur ce lien : [https://www.ecolex.org/details/legislation/swedish-environmental-code-1998808-lex-faac050970/#~:text=Entered%20into%20force%20on%201.Chapters%20\(33%20in%20to](https://www.ecolex.org/details/legislation/swedish-environmental-code-1998808-lex-faac050970/#~:text=Entered%20into%20force%20on%201.Chapters%20(33%20in%20to)

41

Informations fournies par le service de plaidoyer de l'Association Provienda.

42

Article 21. Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU): http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/129-1994.html

43

<https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Servicios-sociales-y-salud/Salud/Salubridad-y-Habitabilidad-de-la-Vivienda/?vgnextfmt=default&vgnextoid=a79fe971705c410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnextchannel=0815c3eb248fe410VgnVCM10000000b205a0aRCRD>

44

Constitution of the Portuguese Republic, Seventh Revision, 2005, <https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/en/pt/pt045en.pdf>

45

Portugal: UN expert welcomes new law protecting the right to housing <https://www.ohchr.org/en/NewsEvents/Pages/DisplayNews.aspx?NewsID=25083&LangID=E>

46

<https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/lei-de-bases-da-habitacao>

47

http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=625&tabela=leis

48

http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?artigo_id=625A0089&mid=625&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&so_miolo=&nversao=#artigo Article 89

49

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791228/202011181256/73803953/diploma/indice>

50

https://njt.hu/translated/doc/TheFundamentalLawofHungary_20190101_FIN.pdf

51

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1100189.tv>

52

http://njt.hu/translated/doc/J2013T0005P_20180808_FIN.pdf

53

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99300078.tv>

54

1993 LXXVIII. Act on Certain Rules for the Lease and Disposal of Dwellings and Premises, 1993)

55

<https://www.sejm.gov.pl/prawo/konst/angielski/konl.htm>

56

<https://www.sejm.gov.pl/prawo/konst/angielski/konl.htm>

57

<http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20010710733>

58

<http://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/03/National-Report-for-Poland.pdf>, p. 93

59

<http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19640160093/U/D19640093Lj.pdf>

60

<http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20010710733/U/D20010733Lj.pdf>

61

Celles-ci ne sont dès lors pas abordées dans cette étude.

62

Cela concerne uniquement les baux privés.

63

Article 682 du Code civil polonais.

64

Arrêt de la Cour suprême polonaise du 21 mai 1974, II CR 199/74.

65

Arrêt de la Cour suprême du 1er décembre 1986, II CR 362/86. Mai

66

Arrêt de la Cour suprême du 9 septembre 2013, V CSK 467/12.

67

Article 663 du Code civil polonais.

68

Universität Bremen. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, Reports https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/POLICY_BRIEF_final_02112016.pdf

69

IUT <https://www.iut.nu/news-events/tenants-rights-as-consumers-must-be-protected/>

