

FICHE LOI ELAN

# Punaises de lit — services habitat

Décret de décence du logement, articulation bailleur / locataire, traitement obligatoire. À l'usage des services habitat.

Services habitat & hygiène



nuisibles-service-idf.fr · Édition 2026

## Cadre légal applicable

---

La question des punaises de lit s'inscrit dans le régime juridique du logement décent, dont les fondations remontent à la **loi n° 89-462 du 6 juillet 1989** tendant à améliorer les rapports locatifs. L'article 6 de cette loi impose au bailleur de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants.

Le **décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002** précise les caractéristiques du logement décent. Il a été modifié à plusieurs reprises pour renforcer ses exigences. La **loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN)**, en son article 142, a inscrit explicitement parmi les caractéristiques du logement décent l'absence d'infestation par des espèces nuisibles et parasites, dont les punaises de lit. Cette précision législative met fin à plusieurs années d'incertitude jurisprudentielle quant à la qualification d'une infestation comme manquement à l'obligation de délivrance.

La jurisprudence avait par ailleurs préparé cette évolution. La **Cour de cassation, 3e chambre civile, dans son arrêt du 7 mai 2014 (n° 13-15.408)**, avait reconnu qu'une infestation de punaises de lit présente à la prise des lieux constituait un manquement à l'obligation de délivrer un logement en bon état. D'autres décisions, notamment du Tribunal d'instance de Paris et de plusieurs cours d'appel, ont condamné des bailleurs à prendre en charge le coût des traitements et à indemniser les locataires pour le préjudice subi.

### Repère juridique

Depuis la loi ELAN (article 142), l'absence d'infestation de punaises de lit est une composante du logement décent. Une infestation préexistante à l'entrée du locataire engage la responsabilité du bailleur sur le fondement de l'obligation de délivrance.

## Le logement décent et l'absence d'infestation

---

Le décret de 2002 modifié, dans sa rédaction issue du décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 et complété par la loi ELAN, dispose que le logement doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. Cette obligation pèse sur le bailleur tout au long du bail, mais sa mise en œuvre dépend du moment et des circonstances de l'apparition de l'infestation.

### Répartition des responsabilités

Situation	Responsabilité	Fondement juridique
Infestation présente à l'entrée du locataire	Bailleur	Obligation de délivrance, art. 6 loi 1989, art. 142 loi ELAN

Situation	Responsabilité	Fondement juridique
Infestation apparue en cours de bail, origine externe non imputable	Bailleur (présomption)	Obligation d'entretien, art. 1719 Code civil
Infestation imputable à un comportement du locataire	Locataire	Article 7 de la loi de 1989
Immeuble collectif : infestation propagée depuis logement voisin	Bailleur du logement infesté initialement	Trouble anormal de voisinage

Le **logement social** est soumis aux mêmes règles, avec des particularités tenant à la mission d'intérêt général des bailleurs sociaux et à la fragilité économique fréquente des locataires concernés. Les organismes HLM ont, depuis 2020, intégré dans leurs procédures internes des protocoles de traitement systématique et de prise en charge financière, en lien avec les services communaux d'hygiène.

## Médiation entre bailleur et locataire

Avant toute action contentieuse, le dialogue direct entre bailleur et locataire reste la voie à privilégier. La commune, par son service hygiène et santé ou son médiateur communal, peut jouer un rôle de tiers facilitateur, en organisant une rencontre, en clarifiant les obligations respectives et en orientant vers des prestataires professionnels reconnus.

L'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) constitue par ailleurs un relais d'information juridique gratuit, neutre et compétent, aussi bien pour les locataires que pour les bailleurs. Les permanences ADIL sont implantées dans tous les départements.

### Médiation préalable

La médiation a deux vertus principales : elle accélère le traitement effectif de l'infestation (intérêt sanitaire prioritaire) et elle évite l'engorgement des juridictions. Elle ne préjuge pas du règlement final de la prise en charge financière.

## Cas du logement social

Les bailleurs sociaux ont développé, avec l'appui de l'Union sociale pour l'habitat (USH), des plans d'action structurés pour faire face aux infestations de punaises de lit dans leur parc. Ces plans intègrent généralement plusieurs volets : protocole de signalement par les locataires, intervention systématique d'une entreprise certifiée, prise en charge financière du traitement, accompagnement social pour les ménages fragiles (aide à la mise en sac du linge, prêt de matériel), traitement préventif des logements adjacents.

La commune peut utilement formaliser avec les bailleurs sociaux présents sur son territoire un protocole de coopération, prévoyant notamment le partage d'information sur les zones d'infestation, l'articulation avec le service communal d'hygiène et la communication coordonnée auprès des locataires.

## Modèle de courrier de mise en demeure

---

Le courrier ci-dessous, à adapter aux circonstances du dossier, peut être adressé par le locataire à son bailleur en lettre recommandée avec accusé de réception lorsque le bailleur n'a pas donné suite à un premier signalement écrit.

**Objet :** *Mise en demeure — infestation de punaises de lit dans le logement situé [adresse]*

*Madame, Monsieur,*

*Par courrier en date du [date], je vous ai signalé la présence avérée d'une infestation de punaises de lit dans le logement que je loue à votre demande depuis le [date d'entrée]. Je vous ai joint à cette occasion les éléments suivants : photographies datées des piqûres et des traces sur la literie, copie du diagnostic réalisé le [date] par l'entreprise [nom].*

*À ce jour, je n'ai reçu aucune réponse de votre part et aucune mesure n'a été engagée pour faire cesser cette infestation.*

*Je vous rappelle que l'article 142 de la loi du 23 novembre 2018, en complétant l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, dispose que le logement décent doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. La Cour de cassation a confirmé, par son arrêt du 7 mai 2014, que la prise en charge d'une telle infestation incombe au bailleur lorsqu'elle est antérieure à l'entrée des lieux ou imputable à un défaut d'entretien.*

*Je vous mets donc en demeure de faire procéder, dans un délai de quinze jours à compter de la réception du présent courrier, à un traitement professionnel complet du logement par une entreprise certifiée, conformément aux référentiels en vigueur.*

*À défaut, je me réserve le droit de saisir la Commission départementale de conciliation, puis le juge des contentieux de la protection, et de solliciter à cette occasion l'indemnisation du préjudice subi.*

*Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.*

## Saisine de la Commission départementale de conciliation

---

La Commission départementale de conciliation (CDC) est une instance gratuite, paritaire (représentants des bailleurs et des locataires), placée auprès du préfet de département. Elle peut être saisie en cas de litige relatif à l'état du logement, dont la qualification de logement décent. Sa saisine,

par lettre recommandée, suspend la prescription et constitue souvent un préalable utile à une procédure judiciaire ultérieure.

La CDC convoque les parties, écoute leurs arguments et propose une solution amiable. En l'absence d'accord, elle rend un avis motivé qui peut être produit en justice. Les délais d'audiencement varient selon les départements mais sont généralement compris entre deux et quatre mois.

## Recours judiciaire

---

En l'absence d'accord amiable ou de conciliation, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection (anciennement tribunal d'instance) territorialement compétent. Les demandes formulées peuvent porter sur : l'exécution forcée du traitement aux frais du bailleur, une diminution de loyer pour la période de jouissance dégradée, des dommages et intérêts pour le préjudice moral et matériel subi, le remboursement des frais avancés (lavage, congélation, hébergement temporaire).

### Délais et preuves

La constitution rapide d'un dossier de preuves (photographies datées, diagnostic professionnel, échanges écrits, factures) est déterminante. Plus le dossier est documenté dès l'origine, plus la procédure amiable ou contentieuse a de chances d'aboutir favorablement.

## Rôle du service communal d'hygiène et de santé

---

Les communes disposant d'un service communal d'hygiène et de santé (SCHS) peuvent intervenir au titre de la salubrité des locaux d'habitation. Lorsqu'une infestation persistante dégrade les conditions sanitaires d'un logement, le SCHS peut, à la demande du locataire ou d'office, diligenter une visite, dresser un rapport et, le cas échéant, proposer au préfet la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement d'insalubrité au titre du Code de la santé publique. En l'absence de SCHS, c'est l'ARS qui exerce ces missions.

## Sanctions encourues par le bailleur défaillant

---

Le bailleur qui s'abstient de traiter une infestation avérée et préexistante encourt plusieurs types de sanctions cumulatives. Sur le plan civil, il peut être condamné par le juge à exécuter les travaux sous astreinte journalière, à rembourser les frais avancés par le locataire, à diminuer le loyer pour la période de jouissance dégradée et à verser des dommages et intérêts pour le préjudice moral, matériel et de santé subi. Plusieurs décisions de tribunaux d'instance ont fixé l'indemnisation à plusieurs milliers d'euros lorsque l'infestation était documentée comme massive et durable.

Sur le plan administratif, lorsque l'inaction du bailleur conduit à un état d'insalubrité avéré, le préfet peut prendre un arrêté d'insalubrité au titre des articles L.1331-22 et suivants du Code de la santé

publique. Cet arrêté peut imposer des travaux de salubrité, interdire temporairement l'occupation, voire ordonner l'hébergement provisoire des occupants aux frais du propriétaire. La méconnaissance d'un arrêté d'insalubrité est passible de sanctions pénales.

## **Aspects fiscaux et assurances**

---

Les frais de traitement professionnel des punaises de lit, lorsqu'ils sont supportés par le bailleur dans le cadre de son obligation de délivrance d'un logement décent, constituent des charges déductibles des revenus fonciers. Pour le locataire qui aurait avancé ces frais et obtenu un remboursement par décision de justice, le remboursement n'est pas imposable.

Les contrats d'assurance multirisques habitation excluent généralement les dommages causés par des nuisibles, mais certains contrats d'assurance pour les bailleurs proposent des extensions de garantie spécifiques couvrant les frais de désinsectisation. La lecture attentive des conditions générales et particulières est nécessaire avant tout sinistre.

## **Articulation avec les autres infestations parasitaires**

---

Le régime juridique applicable aux punaises de lit s'étend, par analogie et en application de la loi ELAN, à l'ensemble des infestations parasitaires affectant le caractère décent du logement : cafards, blattes germaniques, rongeurs, puces, mites alimentaires, salpes, charançons. Dans tous ces cas, le bailleur reste tenu de l'obligation de délivrance d'un logement exempt d'infestation, et la même chaîne de procédure (mise en demeure, médiation, conciliation, contentieux) peut être mobilisée.

Une infestation peut être plurielle (par exemple cafards et punaises) et appeler une intervention coordonnée. Le diagnostic professionnel doit alors couvrir l'ensemble des nuisibles présents et le plan de traitement être adapté aux différentes biologies (insecticides spécifiques, méthodes physiques, étanchéité des locaux poubelles, etc.).

## Sources institutionnelles

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (modifiée)
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), article 142
- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (modifié)
- Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 modifiant le décret de 2002
- Code civil, article 1719 — obligations du bailleur
- Cour de cassation, 3e chambre civile, arrêt du 7 mai 2014, n° 13-15.408
- Code de la santé publique, articles L.1331-22 et suivants — locaux impropres à l'habitation
- Site officiel : [stop-punaises.gouv.fr](http://stop-punaises.gouv.fr)
- Numéro national : 0 806 706 806
- Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) et ADIL départementales
- Union sociale pour l'habitat (USH) — guide bailleurs sociaux et punaises de lit

### **Ressource libre de droits pour les collectivités françaises**

[www.nuisibles-service-idf.fr/desinsectisation/punaises-lits/](http://www.nuisibles-service-idf.fr/desinsectisation/punaises-lits/)

Contact services municipaux : [mairies@nuisibles-service-idf.fr](mailto:mairies@nuisibles-service-idf.fr)