

Le guide du logement décent
de la Caf et de l'ADIL du Puy-de-Dôme



GUIDE DU LOGEMENT DÉCENT



PUY-DE-DÔME

SOMMAIRE

page 4 **Éditoriaux**
page 6 **Avant-propos**

Évaluation de la décence

page 8 **Qu'est-ce qu'un logement décent ?**
page 9 **Comment reconnaître un logement non-décent ?**
page 10 Fiche 1 : l'accès au logement et le logement dans son ensemble
page 12 Fiche 2 : les pièces principales
page 13 Fiche 3 : la cuisine
page 14 Fiche 4 : les sanitaires (salle d'eau et WC)

Démarches et recours

page 16 **Que faire pour mettre votre logement en conformité
aux caractéristiques de décence ?**
page 16 **Démarches amiables**
page 16 Étape 1 : informer le propriétaire
page 17 Étape 2 : saisine du PDLHI et traitement de la non-décence
par la Caf
page 20 Étape 3 : mise en demeure du propriétaire (LR/AR)
page 20 Étape 4 : la conciliation
page 22 **Saisir la justice**
page 22 La procédure classique
page 24 Le référé
page 24 L'aide juridictionnelle

page 26 **Schéma récapitulatif**

page 28 Les caractéristiques de la décence

Annexes

page 30 **Modèles de lettres**
page 34 **Grille d'auto-diagnostic**
page 36 **Lexique**

page 38 **Carnet d'adresses**

ÉDITORIAUX

Le logement est un facteur essentiel d'insertion sociale. Comment organiser sa vie, envisager de créer un foyer, avoir des projets, favoriser la réussite scolaire de ses enfants, leur offrir un environnement épanouissant sans toit ou sans logement digne de ce nom ?

Dès lors, il n'est pas surprenant que le logement soit un secteur d'intervention important pour la caisse d'Allocations familiales du Puy-de-Dôme. Plus de 68 000 de nos allocataires soit 53 % d'entre eux (familles ou personnes seules) perçoivent une aide au logement par notre intermédiaire et, en 2018, plus de 160, 6 millions d'euros de prestations liées au logement ont été servis par notre seul organisme. Par ailleurs, nous apportons une contribution financière importante au Fonds de Solidarité Logement. Enfin, notre Conseil d'Administration peut attribuer des aides aux familles en situation de précarité et nous accordons des prêts pour l'équipement mobilier et ménager des logements

Pour autant, le rôle joué par la caisse d'Allocations familiales en ce domaine n'est pas limité aux seuls aspects financiers. Nos travailleurs sociaux interviennent pour aider les familles rencontrant des difficultés pécuniaires et se trouvant en situation d'impayés de loyers et pour leur maintien dans leur logement.

Nous contribuons également, avec nos partenaires et en particulier l'ADIL, à la lutte contre le logement non décent et contre l'habitat indigne sur l'ensemble du département.

Le Conseil Constitutionnel, dans sa décision du 19 janvier 1995, a reconnu que « le droit, pour toute personne, de disposer d'un logement décent devient un objectif constitutionnel qui prolonge le principe de la dignité de la personne et le renforce ». En 2002, les critères de décence ont été précisés dans le Décret d'application de la Loi SRU. La Loi ALUR de 2014 a, quant à elle, conforté le rôle des Caf dans cette action en leur donnant, notamment, la possibilité de conserver les aides au logement en cas de non décence du logement.

L'ensemble de ces dispositions se traduit à la fois par l'application de la réglementation relative aux aides au logement et par l'accompagnement que proposent les travailleurs sociaux aux locataires et aux bailleurs.

Ce guide est le résultat d'une étroite coopération entre l'ADIL et notre organisme. Il est le fruit d'un important travail partenarial enrichi par nos expériences et nos ressources mutuelles. Il a pour objectif essentiel d'apporter des réponses concrètes et pratiques à l'ensemble des acteurs impliqués dans la démarche, au premier rang desquels se trouvent les allocataires et les bailleurs, aux travailleurs sociaux et à l'ensemble des professionnels concernés.

Son opérationnalité en fait un outil important de lutte contre la non décence des logements dans le département ainsi que pour l'amélioration des conditions de vie et de bien-être de la population.

Didier GROSJEAN

Directeur de la Caf du Puy-de-Dôme

L'ADIL63, un appui juridique essentiel dans la lutte contre la non décence des logements

C'est dans un contexte plus large de lutte contre l'habitat dégradé que s'inscrit la réalisation de ce guide du logement décent. C'est en effet au début des années 2000 que la lutte contre l'habitat indigne et non décent a pris toute son ampleur avec la loi SRU, suivie de nombreux textes jusqu'à la loi ALUR de mars 2014 et le décret de février 2015, qui permettent la conservation de l'allocation logement en cas de non décence.

Dans le département du Puy-de-Dôme, la lutte contre l'habitat indigne et non décent est organisée de façon partenariale depuis 2008, avec notamment la mise en place d'un guichet unique situé à l'ADIL du Puy-de-Dôme et la création, en 2010, du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne piloté par la Direction Départementale des Territoires.

Membre du Pôle, l'ADIL 63, au titre de sa mission de guichet unique et de conseil juridique gratuit et neutre au service du public, est à la disposition des locataires et des propriétaires pour leur apporter toutes les précisions utiles, notamment sur les procédures amiables et coercitives concernant la non décence.

L'ADIL du Puy-de-Dôme anime également des formations, assure une veille juridique et apporte son appui aux différents partenaires, notamment à la Caf 63, dans le cadre d'un partenariat qui existe depuis de nombreuses années et qui vise à faciliter l'accès et le maintien des ménages dans un logement au minimum décent.

C'est ainsi que l'ADIL63 et la Caf du Puy-de-Dôme ont décidé de mettre en place ce guide, afin de permettre aux locataires et allocataires, aux propriétaires et à tous les acteurs de l'habitat (élus, services de l'État, du département, des EPCI et des communes, travailleurs sociaux, associations, opérateurs...) de trouver des solutions pratiques au problème de la non décence dans notre département.

Sylvie BURLOT

Directrice de l'ADIL du Puy-de-Dôme

AVANT-PROPOS

Le droit de disposer d'un logement décent a été consacré « objectif à valeur constitutionnelle » (décision du Conseil constitutionnel n° 94-359 DC du 19 janvier 1995).

Le décret du 30 janvier 2002 (n°2002-120) est venu définir les caractéristiques du logement décent.

Toutefois, pour que ce droit au logement décent ne reste pas un vœu du législateur, il faut le faire exister dans la réalité

Comment exercer le droit au logement décent ?
En le rendant intelligible et concret à tous ceux qui
peuvent s'en prévaloir !

**C'est la raison d'être du présent guide, élaboré
conjointement par la Caisse d'allocations
familiales (Caf) et l'Agence Départementale
d'Information sur le Logement (ADIL) du
Puy-de-Dôme.**

Le guide du logement décent présente l'essentiel de ce qu'il faut
savoir sur la réglementation actuelle.

C'est un outil indispensable pour toute personne, locataire ou
propriétaire, qui souhaite évaluer elle-même la conformité de
son logement aux normes de décence, sans recourir à l'aide d'un
professionnel.

Il est également destiné à aider les professionnels concernés par
la décence des logements, tels que les travailleurs sociaux, les
associations, les administrations, les opérateurs techniques et les
juristes.

Il décrit toutes les actions à entreprendre pour obtenir la mise aux
normes d'un logement non-décent : de la négociation amiable avec le
propriétaire, jusqu'au recours en justice.

Le locataire et le travailleur social y trouveront par conséquent des
informations utiles pour faciliter leurs démarches, étape par étape.

Ce guide se veut enfin pratique et propose un carnet d'adresses
complet et des modèles de lettres.

ÉVALUATION DE

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?



Obligation du propriétaire

Le propriétaire a l'obligation de louer un logement décent qui ne présente pas de risques manifestes pour la **sécurité physique** ou la **santé** des occupants, et doté des **éléments d'équipements et de confort** permettant de l'habiter normalement. Il répond également à un niveau de performance énergétique minimal (*voir décret p 28*).



Obligation du locataire

Attention, le locataire qui conteste la décence de son logement ne peut pas se faire justice lui-même, il doit **continuer à payer ses loyers et ses charges** au terme convenu, sauf à obtenir la consignation (*voir p 24*). judiciaire des loyers auprès du tribunal d'instance. Le locataire doit aussi utiliser son logement normalement afin de ne pas le dégrader. Il doit assurer l'**entretien courant** du logement et des équipements mentionnés au contrat et effectuer les **réparations locatives**.

Si vous voulez connaître vos obligations en tant que locataire ou propriétaire contactez l'ADIL.



Tout logement loué doit être décent

Aujourd'hui, tout logement loué ou sous-loué, à usage d'habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de décence, qu'il soit loué nu (vide) ou meublé. Peu importe que le propriétaire soit privé ou social



Ne pas confondre non-décence, insalubrité et péril

L'indécence, l'insalubrité et le péril ne doivent pas être confondus car les procédures sont différentes. Les situations d'insalubrité et de péril relèvent de l'action des pouvoirs publics au titre de la police de l'hygiène et de la santé publiques, alors que la décence relève des relations contractuelles propriétaire - locataire.

L'insalubrité est définie par la notion de danger pour les occupants ou les voisins : dégradation du bâti et effets nocifs pour la santé (absence de lumière naturelle, par exemple).

La procédure de péril repose sur la notion de sécurité publique et de péril encouru par les occupants ou les passants : désordres tenant à la solidité du bâti (menace d'effondrement ou de chutes de matériaux, par exemple).

Les textes :

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs (article 6)

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

LA DÉCENCE

COMMENT RECONNAÎTRE UN LOGEMENT NON-DÉCENT?



- ➔ **Les caractéristiques de décence**
Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définit les caractéristiques de décence (voir annexe p. 28).
Ces critères portent sur la surface minimale, le niveau d'équipement et de confort (eau, électricité, sanitaires, chauffage), et l'état du logement (gros œuvre, ventilation, luminosité et sécurité des personnes).
- ➔ **Les causes de non-décence les plus fréquentes**
Santé : ventilation (absence ou insuffisance)
Sécurité : électricité (dangerosité)
Equipement : chauffage (absence ou insuffisance).
- ➔ **La vérification de la décence**
La vérification de la conformité du logement aux caractéristiques de décence peut intervenir à tout moment de la location : lors de l'entrée dans les lieux (signature du bail, état des lieux) ou en cours de bail, alors que le locataire habite déjà dans le logement. Le locataire peut évaluer seul l'état de son logement (se référer à la grille d'auto-diagnostic p 34).

ÉVALUATION DE

Fiche 1

L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE LOGEMENT DANS SON ENSEMBLE



Absence de protection contre les infiltrations d'eau



Le logement assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau.

Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.



Absence de dispositifs de retenue des personnes



Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage.

Les caractéristiques de décence pour l'accès au logement et le logement dans son ensemble

Extraits du décret du 30 janvier 2002



Branchements d'électricité vêtustes



Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité réglementaires et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

Question / Réponse - Chauffage

Je loue un appartement, il n'est équipé que d'un seul petit convecteur électrique dans le salon. Est-ce suffisant ?

Non, votre logement n'est pas décent car il doit être doté d'une installation permettant un chauffage normal. de toutes les pièces.

LA DÉCENCE

Question / Réponse - Ventilation

J'occupe un studio dans lequel des moisissures apparaissent sur les murs. Pour chasser l'humidité, j'aère mon appartement tous les jours, mais les moisissures subsistent. Mon propriétaire considère que je suis responsable, est-ce vrai ?

Si malgré l'aération, l'humidité et la moisissure demeurent, il est possible que votre logement soit dépourvu d'un système de ventilation suffisant. Il faut donc que votre propriétaire installe une ventilation adaptée permettant un renouvellement de l'air.. La ventilation doit s'accompagner d'une isolation thermique performante.

Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.



Menuiserie non étanche

La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique.



Peinture écaillée contenant du plomb

Un réseau électrique permet l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès.



Eclairage insuffisant et dangereux

? LE SAVEZ-VOUS ?

L'humidité par condensation n'est pas obligatoirement signe de non-décence. Vérifiez que les grilles de ventilation ne sont pas bouchées. Toutefois, la

- ventilation doit être adaptée au logement et ne doit pas occasionner de gêne (froid, courant d'air...).

Les caractéristiques de décence pour l'accès au logement et le logement dans son ensemble

Extraits du décret du 30 janvier 2002

ÉVALUATION DE

Fiche 2

LES PIÈCES PRINCIPALES (salon, salle à manger, chambres)



Installation électrique dangereuse



Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que des appareils indispensables au quotidien.



Hauteur sous plafond insuffisante



Le logement dispose au moins :

- d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9m^2 et une hauteur sous plafond au moins égale à $2,20\text{ m}$,
- soit un volume habitable au moins égal à 20 m^3 .

Les caractéristiques de décence pour les pièces principales

Extraits du décret du 30 janvier 2002

Question / Réponse - Prise de terre

Je loue un petit deux-pièces. Ma chambre est dépourvue de fenêtre. Est-ce normal ?

Non, votre logement n'est pas décent car la chambre, en tant que pièce principale, doit être dotée d'une fenêtre qui s'ouvre sur l'extérieur.

LE SAVEZ-VOUS ?

La surface habitable est définie comme la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies, multipliées par les hauteurs sous plafond.

Certaines superficies ne sont pas prises en compte : terrasses, loggias, balcons, vérandas, parties de locaux d'une hauteur inférieure à $1,80$ mètre, par exemple (Code de la construction et de l'habitation : art. R 111-2).

LA DÉCENCE

Fiche 3

LA CUISINE

Question / Réponse - Prise de terre

Je loue un appartement. Je ne peux pas installer de cuisinière car il n'y a pas de prise de terre. Est-ce normal ?

Non, votre logement n'est pas décent car il doit obligatoirement être doté d'une prise de terre permettant d'utiliser un appareil électroménager.

Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité réglementaires et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.



Absence de dispositif d'évacuation des gaz brûlés

Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.



Absence de siphon

Une cuisine ou un coin cuisine permettant d'utiliser un appareil de cuisson et comprenant un évier alimenté en eau chaude et froide et raccordé à une installation d'évacuation des eaux usées.



Coin cuisine de "fortune" hors norme et dangereux

? LE SAVEZ-VOUS ?

La prise de courant de la cuisine doit être adaptée à la puissance d'une plaque chauffante.

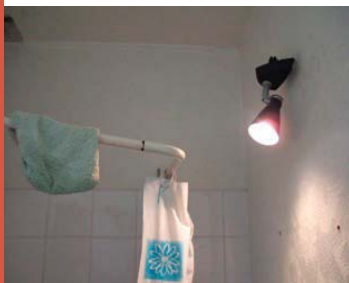
Les caractéristiques de décence pour la cuisine

Extraits du décret du 30 janvier 2002

ÉVALUATION DE

Fiche 4

LES SANITAIRES (salle d'eau, WC)



Branchement électrique dangereux



Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité réglementaires et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

Les caractéristiques de décence pour les sanitaires

Extraits du décret du 30 janvier 2002



Absence d'intimité



Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la salle à manger, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.

Question / Réponse - Eau chaude

Le lavabo de la salle d'eau du studio que je loue n'est pas alimenté en eau chaude. Mon propriétaire me dit que c'est légal. Est-ce vrai ?

Non. L'équipement pour la toilette corporelle doit être alimenté en eau chaude et en eau froide.

LA DÉCENCE

Question / Réponse - Mauvaises odeurs

Après chaque douche, il y a des mauvaises odeurs d'égout qui remontent. Que puis-je faire ?

L'installation d'évacuation des eaux usées doit empêcher le refoulement des odeurs. Vous devez donc contacter votre propriétaire.

Question / Réponse - Pression de l'eau

Il y a juste un filet d'eau qui coule du lavabo de la salle de bain. La pression de l'eau dans les logements fait-elle l'objet d'une norme chiffrée ?

La réglementation est peu contraignante. La pression de l'eau minimale doit être de 0,3 bar en tout point de mise à disposition (décret du 3.01.01 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, JO du 22.12.01). Quoi qu'il en soit, la pression et le débit doivent être suffisants pour une utilisation normale : se rincer facilement les cheveux après un shampoing, par exemple.

Question / Réponse - WC

Je loue un studio dépourvu de WC intérieur. Mon logement est-il décent ?

Dans un logement d'une seule pièce, l'installation sanitaire peut être limitée à un WC extérieur au logement, à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.



LE SAVEZ-VOUS ?

Dans les logements d'une seule pièce, la douche, la baignoire et le lavabo ne sont pas obligatoires s'il existe déjà un point d'eau, dans la cuisine par exemple.

DÉMARCHES

QUE FAIRE POUR METTRE VOTRE LOGEMENT EN CONFORMITÉ AUX CARACTÉRISTIQUES DE DÉCENCE ?

Le locataire peut exiger du propriétaire l'exécution de travaux de mise en conformité lorsque le logement n'est pas décent. Il ne peut en aucun cas l'obliger à lui fournir un autre logement.

Le locataire dispose de plusieurs moyens pour convaincre son propriétaire de réaliser les travaux de décence. Il est inutile de saisir la justice tout de suite : ce doit être l'ultime recours. Le locataire doit au préalable utiliser la voie amiable. Parfois, le propriétaire n'est pas au courant du mauvais état du logement ou de ses obligations légales



DÉMARCHES AMIABLES

▶ **Étape 1 : Informer le propriétaire**

Le locataire doit signaler au propriétaire les points de non-décence constatés dans le logement et lui demander d'y remédier.

Lorsque le propriétaire n'est pas au courant, le locataire peut commencer par l'informer oralement, lors d'une rencontre ou d'un appel téléphonique. Il peut également lui envoyer une simple lettre (modèle en annexe 1).

Plusieurs cas sont possibles :

- le propriétaire accepte de réaliser les travaux :

Il doit préciser par écrit ([lettre recommandée avec accusé de réception](#)) au locataire quels sont les travaux prévus et leur délai de réalisation.



Depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur, le locataire a l'obligation de laisser l'accès aux locaux loués pour permettre l'exécution de travaux de mise en conformité du logement aux exigences de la décence. Dans le cas contraire, le propriétaire pourrait saisir le tribunal pour obtenir l'autorisation d'y pénétrer.

- le propriétaire refuse de réaliser les travaux. **Voir étapes 2, 3 et 4.**

ET RECOURS

► Étape 2 : saisine du PDLHI et traitement de la non-décence par la Caf

Avant toute chose, il faut saisir le PDLHI par l'envoi d'un courrier (annexe 2) pour la réalisation éventuelle d'un diagnostic technique afin d'objectiver les désordres.

! Nouveauté Alur

Pour bénéficier de l'allocation de logement versée par la Caf, le logement doit être décent.

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non-décence réalisé par un opérateur habilité par l'organisme payeur, la Caf informe le propriétaire du constat de non-décence et lui demande de procéder aux travaux nécessaires à la mise en conformité du logement aux normes de décence dans un délai qui ne peut être supérieur à 18 mois.

Pendant ce délai, le droit à l'allocation de logement (ALF-ALS) est maintenu mais son montant est conservé par la Caf. Le locataire n'est alors tenu de s'acquitter que du loyer résiduel (loyer et charges – AL). Le locataire est informé du montant de l'AL consigné par la Caf. Le paiement partiel dans ces circonstances ne peut être considéré comme un défaut de paiement (Alur : art. 1 / loi du 6.7.89 : art. 7).

À l'expiration du délai de 18 mois, si les travaux sont réalisés et après constat de mise en conformité par la Caf, le montant de l'AL conservé par la Caf est versé au propriétaire. Si la part de l'AL excède le montant du loyer et des charges récupérables, le propriétaire reverse la différence au locataire.

Dans le cas contraire, le montant de l'AL conservé par la Caf est définitivement perdu pour le propriétaire sans que ce dernier ne puisse réclamer à son locataire le paiement de la part non perçue de loyer correspondant à l'AL.

Au terme de la période de dix-huit mois, si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de la décence, le droit à l'AL peut être maintenu par décision de l'organisme payeur et son montant conservé par ce dernier, à titre exceptionnel, dans des cas fixés par le décret du 18.02.2015, pour une durée de six mois, renouvelable une fois.

DÉMARCHES

Le maintien exceptionnel peut être accordé par l'organisme payeur dans les cas suivants :

- pour **permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée** : le propriétaire doit apporter la preuve auprès de l'organisme payeur qu'il a engagé les travaux de mise en conformité, en vue d'un achèvement dans un délai de six mois. Le renouvellement du délai de six mois ne peut être accordé que si le propriétaire apporte la preuve que la réalisation des travaux nécessite un délai supérieur, ou que le retard dans l'avancement des travaux ne lui est pas imputable ;
- pour **prendre en compte l'action du locataire visant à rendre son logement décent par la voie judiciaire** : le locataire doit avoir engagé une action en justice pour obtenir la mise en conformité du logement avec les caractéristiques de la décence, cette action étant toujours en cours ;
- pour **prévenir des difficultés de paiement du loyer** . Le maintien et la conservation de l'AL pour une durée de six mois peuvent être décidés :
 - si l'allocation de logement constitue plus de la moitié du dernier loyer brut hors charges connu de l'organisme payeur. À l'issue du délai de six mois, son renouvellement ne peut être accordé que si l'allocataire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure, au cours de la première période de six mois, d'entreprendre l'une des démarches suivantes :
 - exercer une action judiciaire pour obtenir la mise en conformité du logement avec les caractéristiques de la décence
 - accomplir des actes positifs et récents en vue de trouver un nouveau logement ou saisir la commission de médiation au titre du Dalou, ou trouver un logement (CSS : D.831-6 et D.542-14-1, 2° et 5°)
 - si l'allocataire est en situation d'impayé de loyer et bénéficie du maintien de l'allocation de logement en raison de sa bonne foi (CSS : L.831-2-1) ;
- pour **prévenir les difficultés de relogement du locataire** : le locataire doit apporter la preuve
 - soit qu'il a accompli des actes positifs et récents en vue de trouver un nouveau logement ou qu'il a saisi la commission de médiation Dalou,
 - soit qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement. En cas de demande de renouvellement du délai de six mois, celui-ci ne peut être accordé que si l'allocataire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement au cours du délai de six mois précédent.

ET RECOURS

À l'issue de ce délai, comme au terme de la période initiale de 18 mois :

- soit les travaux ont été réalisés et le constat de conformité est établi : le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur sur la période de six mois éventuellement renouvelée, est versé au propriétaire ;
- soit les travaux n'ont pas été réalisés et l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur est définitivement perdue pour le propriétaire. Il ne peut réclamer au locataire la part de loyer impayé correspondant à l'allocation de logement non perçue. Si les travaux n'ont pas été réalisés, l'allocation de logement n'est plus due et le locataire doit s'acquitter de la totalité du loyer sauf s'il a obtenu du juge une réduction de son montant ou sa suspension.

Le bénéfice de l'allocation de logement, dans le cadre de la procédure dérogatoire aux règles de peuplement, ne fait pas obstacle à sa conservation par l'organisme payeur en cas de non-décence du logement.

Lorsque l'allocataire fait simultanément l'objet de la procédure de conservation de l'allocation de logement et de la procédure de maintien dérogatoire de l'allocation pour surpeuplement les règles suivantes sont applicables :

- si le logement n'est toujours pas décent à l'expiration de la procédure de conservation de l'allocation de logement, cette dernière est suspendue, même si la période de bénéfice dérogatoire de l'allocation de logement au titre du surpeuplement n'est pas expirée ;
- si le logement est toujours surpeuplé à l'expiration de la période de bénéfice dérogatoire de l'allocation de logement à ce titre, cette dernière est suspendue, même si la procédure de conservation de l'allocation de logement au titre de la non- décence n'est pas expirée.

Dans tous les cas, l'organisme payeur informe le propriétaire de la suspension de l'allocation de logement.

DÉMARCHES

► **Étape 3 : Mise en demeure du propriétaire (lettre recommandée AR)**

Si le propriétaire ne réagit pas au courrier de la Caf, le locataire doit le mettre en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception de réaliser les travaux ([modèle en annexe 3](#)). Cette formalité est indispensable pour toutes les actions à mener ultérieurement

À NOTER : l'information du propriétaire par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le cas où ce dernier saisit la commission départementale de conciliation (CDC). L'information du locataire reproduit les dispositions de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 et précise l'adresse de la CDC.

► **Étape 4 : La conciliation**

Le conciliateur de justice

Il a pour mission de faciliter le règlement à l'amiable de certains conflits entre particuliers. Le conciliateur peut se déplacer éventuellement dans le logement pour proposer une solution adaptée. Pour connaître le lieu et ses heures de permanence, il faut s'adresser à la mairie de son domicile. Le recours au conciliateur de justice se fait par simple lettre, par téléphone ou en se présentant devant lui.

Accord des parties

En cas d'accord, le conciliateur remet un exemplaire du constat d'accord à chaque partie et en dépose un au tribunal d'instance. Le document indique brièvement le litige et la solution acceptée. Le juge d'instance peut donner force exécutoire à l'acte si les parties le demandent. Le constat d'accord aura ainsi la même valeur qu'un jugement et si le propriétaire ne respecte pas ses engagements, le locataire pourra l'y contraindre, au besoin avec l'aide d'un huissier de justice.

Désaccord

En cas de désaccord, le locataire reste libre de saisir la justice.

ET RECOURS

! Nouveauté Alur

La commission départementale de conciliation

La commission départementale de conciliation est compétente pour régler les problèmes de décence du logement.

Il faut la saisir par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son secrétariat, en mentionnant ses nom et adresse ainsi que ceux du propriétaire et l'objet du litige. Il faut également joindre la copie du bail, la copie de la lettre de mise en demeure adressée préalablement au propriétaire et tout justificatif établissant la non-décence du logement. La lettre de saisine et les documents joints doivent être adressés en double exemplaire ([carnet d'adresses p 38](#) et [modèle de saisine en annexe 4](#)).

Accord des parties

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties. Si le propriétaire ne respecte pas ses engagements, le locataire devra alors saisir la justice pour l'y contraindre.

Désaccord

A défaut de conciliation, la commission rend un avis qui constate la situation. Le locataire peut transmettre cet avis au juge.

À SAVOIR : ni la saisine de la commission, ni la remise de son avis si elle est saisie, ne constituent un préalable à la saisine du juge. Par conséquent, lorsque la commission est saisie, le locataire peut saisir le juge sans attendre qu'elle ait rendu son avis.

! Nouveauté Alur

La loi précise le contenu de l'avis de la CDC. À défaut de conciliation, l'avis comporte l'exposé du différend, la position des parties et le cas échéant, sa propre position. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé .

DÉMARCHES

→ SAISIR LA JUSTICE

Avertissement : si les démarches amiables échouent, le locataire n'a pas d'autre solution que de saisir la justice. Seul un jugement peut contraindre le propriétaire à réaliser les travaux de mise en conformité.

Les litiges relatifs à la décence relèvent de la compétence du **tribunal d'instance** du lieu où se trouve le logement.

Attention, pour faire valoir ses droits en justice, le locataire doit apporter la preuve au juge de la non-décence de son logement. Pour cela, il peut joindre à sa demande le constat de la Caf, le rapport de l'opérateur reconnu par la Caf, un constat d'huissier (acte payant), un rapport d'expertise, un rapport du SCHS (service communal d'hygiène et de santé), des témoignages (en complément des autres preuves), etc.

L'avocat n'est pas obligatoire devant le tribunal d'instance. Le locataire peut se faire assister ou représenter par son conjoint ou un parent. Il peut aussi mandater une association siégeant à la commission nationale de concertation pour le représenter (locataire soumis à la loi de 1989, article 2).

Le représentant doit justifier d'un mandat ou d'un pouvoir spécial remis par le locataire, sauf pour les avocats.

▶ La procédure classique (au fond)

Comment saisir le juge ?

- Par assignation délivrée par un huissier de justice (acte payant)
- Par déclaration au greffe (dépôt ou envoi d'une déclaration au greffe).

La déclaration au greffe concerne les litiges inférieurs à 4 000 €. Elle doit être datée et signée et comporter les éléments suivants :

- nom, prénom, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance du demandeur,
- nom et domicile du défendeur,
- objet de la demande rédigée en termes clairs,
- montant chiffré de la demande en principal, les intérêts, frais, demande de dépens...

ET RECOURS

Que peut-on demander au juge ?

- La mise en conformité du logement, c'est-à-dire la réalisation des travaux (les décrire) ou l'installation d'un équipement (ex. chauffage)
- Des dommages et intérêts
- La réduction ou la suspension du paiement des loyers
- La suspension de la durée du bail.

Comment se déroule l'audience ?

Le locataire et le propriétaire sont convoqués à une audience par le tribunal d'instance. Chacune des parties doit alors exposer oralement ses arguments devant le juge et lui remettre les pièces justificatives.

Le jugement est le plus souvent prononcé à une date ultérieure. Il est alors mis «en délibéré».

Quand les rapports sont détaillés et les désordres importants, le juge ordonne la réalisation de travaux et le délai de leur exécution. Il peut aussi prévoir une astreinte par jour de retard.

À NOTER : Si le propriétaire ne se présente pas et ne se fait pas représenter, le jugement est rendu en son absence. Dans ce cas, il peut faire opposition au jugement. Le tribunal convoque de nouveau les parties pour rejuger l'affaire.


L'expertise

Lorsque les informations fournies sont insuffisantes, le juge ordonne une expertise. Il reporte alors sa décision dans l'attente de son résultat.

L'expert judiciaire qui intervient doit :

- énumérer les travaux obligatoires à réaliser pour que le logement corresponde aux critères de décence ainsi que le délai imparti pour leur réalisation,
- fixer le coût des travaux,
- fixer la valeur locative du logement dans l'état,
- définir le « trouble de jouissance » dont le montant sera apprécié par le juge.

C'est à partir de ce rapport que le juge fixe l'éventuelle diminution de loyer.

 **À NOTER : Une avance sur les frais d'expertise est souvent mise à la charge de l'une des parties par le juge. Au final, la totalité de ces frais est supportée par la partie perdante.**

DÉMARCHES

Qui peut vous aider dans vos démarches ?

Le locataire peut donner par écrit mandat d'agir en justice en son nom et pour son compte (article 24-1 de la loi de 1989) à :

- une association siégeant à la Commission nationale de concertation (CNC) et aux associations régionales ou départementales affiliées à ces associations,

A titre d'information, les associations de locataires membres de la CNC sont la (CNL), la Confédération générale du logement (CGL), la Confédération consommation, logement, cadre de vie (CLCV), la Confédération syndicale des familles (CSF), et l'Association force ouvrière consommateurs (Afo)

- une association agréée dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées,
- ou encore à une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Cf. carnet d'adresses p 38

La décision de justice

Une fois rendue par le tribunal, la décision de justice doit être signifiée par un huissier de justice au propriétaire pour pouvoir produire ses effets. La signification fait courir les délais pour contester la décision (appel ou opposition).

L'appel du jugement du tribunal d'instance n'est possible que si les montants en jeu sont supérieurs à 4 000 euros. Le délai d'appel est d'un mois à compter de la signification du jugement. La présence d'un avocat est alors indispensable.

► Le référé (procédure d'urgence)

En cas d'urgence, il est possible de saisir le juge des référés du tribunal d'instance. Une assignation par huissier de justice est nécessaire. Le référé est une procédure rapide et simplifiée pour régler un litige urgent.

L'urgence peut être constituée par tout désordre mettant en cause les conditions de vie, par exemple l'absence de chauffage dans le logement en plein hiver ou encore des infiltrations d'eau entraînant des écoulements dans les gaines électriques.

Que peut-on demander au juge des référés ?

- Une expertise
- Des mesures conservatoires ou de remise en état nécessaires pour prévenir un dommage imminent ou faire cesser un trouble manifestement illicite :
 - réparations ou travaux urgents,
 - autorisation de consigner les loyers
 - dommages-intérêts sous forme de provision.

ATTENTION : le juge des référés peut rejeter la demande ou la limiter en cas de contestation sérieuse du propriétaire.


► L'aide juridictionnelle

Le locataire peut demander à bénéficier de l'aide juridictionnelle pour supporter les frais de procédure (honoraires d'avocat, s'il souhaite se faire représenter, rémunération d'huissier de justice, frais d'expertise....)

Le formulaire de demande d'aide juridictionnelle est disponible dans les tribunaux.

ET RECOURS

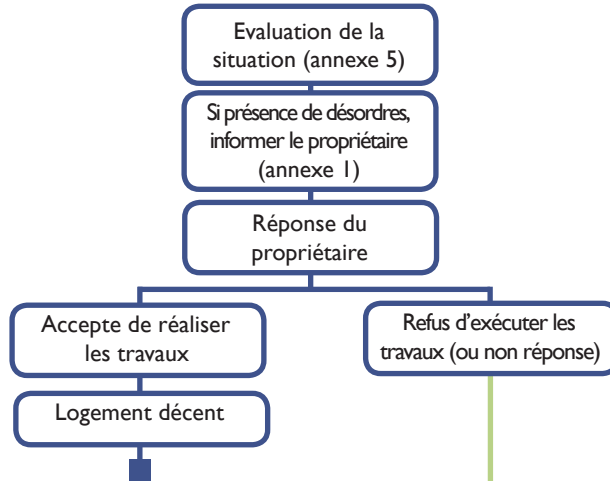
Le dossier complété doit être déposé au bureau d'aide juridictionnelle du tribunal de grande instance du domicile du locataire (carnet d'adresses page 38).

 ***A savoir : lorsque le contrat d'assurance du logement comprend une protection juridique, la compagnie d'assurance peut, selon le contrat, prendre en charge certains frais du procès.***

Adresses des associations :
carnet d'adresses
p 38

AMIABLE

Étape 1



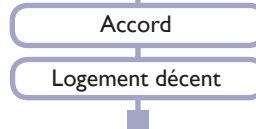
Étape 2

Mise en demeure du propriétaire (annexe 3)

Étape 3



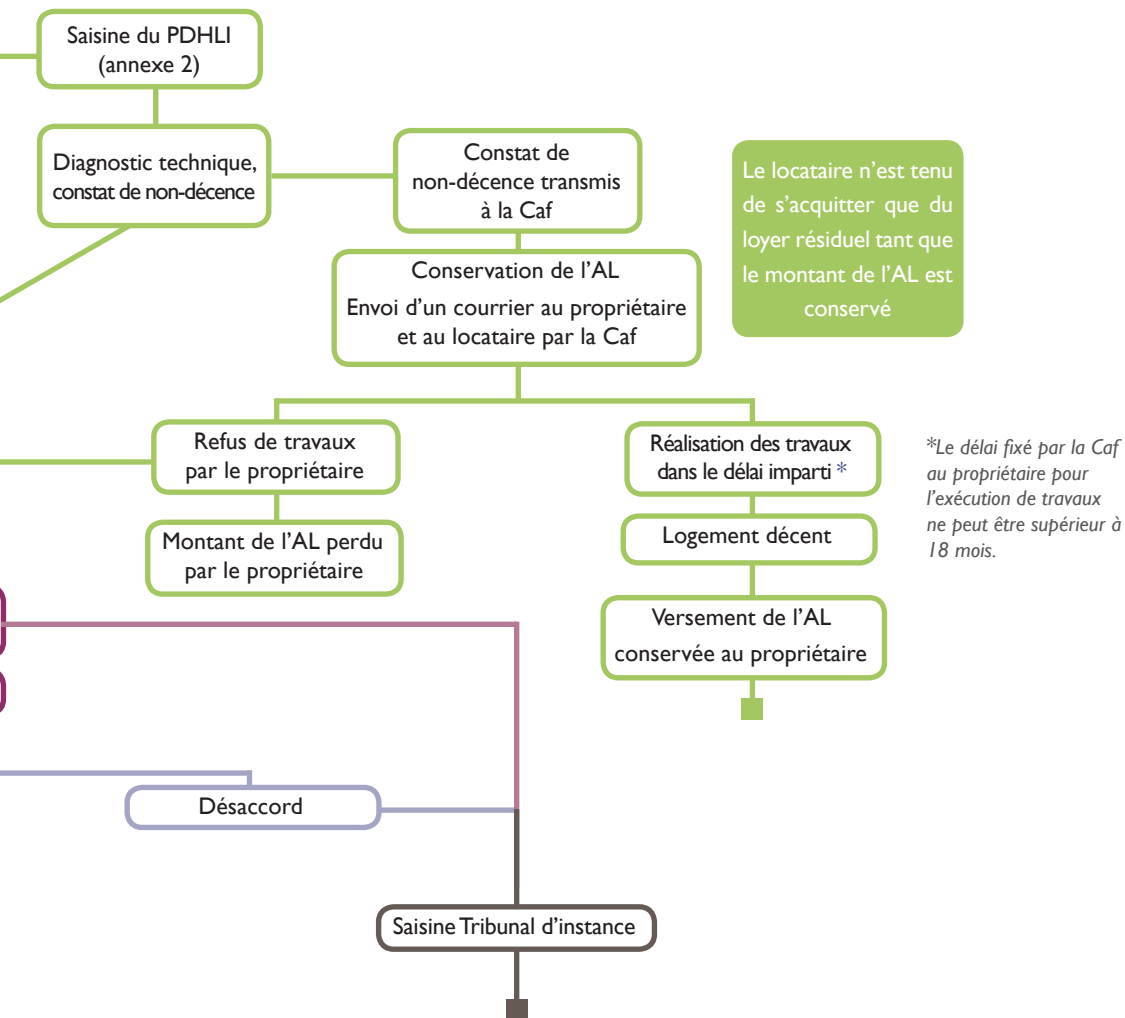
Étape 4



JUDICIAIRE

RÉCAPITULATIF

ement des situations de non-décence



LES CARACTÉRISTIQUES DE LA DÉCENCE DÉFINIES PAR LE DÉCRET N° 2002-120 DU 30 JANVIER 2002 (Journal Officiel du 31 janvier 2002 - Mise à jour 22 janvier 2018)

Entrée en vigueur des dispositions relatives au niveau de performance énergétique minimale au 1/07/2018.

➔ **Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret (article 1) :**

➔ **Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires (article 2) :**

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;

3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

6. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.



Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants (article 3) :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le reflux des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.



Le logement doit répondre à des normes de surface ou de volume (article 4) :

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

ANNEXE 1

MODÈLES DE LETTRES



Information au propriétaire sur la présence de désordres dans le logement loué par lettre simple ou LR/AR.

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Nom propriétaire

Adresse propriétaire

Madame, Monsieur,

Le logement que vous m'avez donné en location situé à (adresse) en vertu du bail en date du (date conclusion contrat) ne satisfait pas aux conditions de décence exigées par l'art 6 de la loi du 6 juillet 1989 et le décret du 30 janvier 2002.

Comme je vous invite à venir le constater (mentionnez le problème rencontré)

Ce problème ne relevant pas des réparations locatives, il vous appartient d'y remédier en faisant effectuer les travaux nécessaires.

Je vous saurais gré de me confirmer votre accord écrit et de me préciser la date du début des travaux, ainsi que leur durée de réalisation.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes considérations distinguées.

Fait le (date) à (lieu)

Signature

ANNEXE 2



Lettre type adressée au PDLHI (pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne)

Lettre à accompagner d'une copie du courrier d'information au propriétaire (annexe 1.)

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Numéro d'allocataire

ADIL 63

Secrétariat du PDLHI

Maison de l'habitat

129 avenue de la République

63100 CLERMONT -FERRAND

Madame, Monsieur,

Je suis actuellement locataire d'un logement situé à (adresse), qui présente des désordres ne permettant pas de disposer de mon logement dans des conditions normales (mentionnez les anomalies).

J'en ai informé mon propriétaire par courrier (cf. copie ci-jointe). N'ayant pas obtenu de suite favorable (ou de réponse), je vous sollicite pour bénéficier d'un diagnostic technique permettant de clarifier ma situation.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée .

Signature

ANNEXE 3

MODÈLES DE LETTRES



Mise en demeure de mettre en conformité les locaux (LRI/AR)

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Nom propriétaire

Adresse propriétaire

Madame, Monsieur,

Comme je vous en ai informé à plusieurs reprises, le logement que vous m'avez donné en location situé à (adresse) en vertu d'un bail en date du... ne satisfait pas aux conditions de décence exigées par la loi.

- Comme vous avez pu le constater lors de notre visite du...,

- Comme je vous invite à venir le constater,

- Comme l'atteste le constat d'huissier établi par Maître...,

- Comme l'atteste le rapport du SCHS ou de l'ARS

- Comme l'atteste le constat le diagnostic technique établi par ...

il convient pour y remédier de mettre en œuvre la solution préconisée par l'entreprise... pour un total de... euros.

Dans le souci d'un règlement amiable de ce litige, je vous saurais gré :

- soit de me confirmer votre accord de bien vouloir entreprendre les travaux nécessaires, (la date du début des travaux, ainsi que leur durée de réalisation.)

- soit de m'autoriser à engager les travaux à vos frais dans la limite du devis ci-joint, dont le coût sera imputé sur les loyers à venir.

Veuillez considérer la présente comme valant « mise en demeure ». À défaut de la confirmation de votre accord, sous huitaine, je me verrai contraint d'engager une procédure à votre encontre.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes considérations distinguées.

Fait le... à...

Signature

ANNEXE 4



Saisine de la Commission Départementale de Conciliation (LR/AR)

Pièces à joindre à la demande : - bail
- état des lieux
- constat d'huissier
- devis
- lettres adressées au propriétaire

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

A Monsieur le Président
de la commission départementale
de conciliation

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir convoquer (nom et adresse propriétaire) à une tentative de conciliation, comme le prévoit les articles 20 et 20-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Effectivement, un litige relatif à la non-décence de mon logement m'oppose à (nom du propriétaire).

Le logement présente les désordres (mentionnez les anomalies observées dans le logement)

J'ai tenté de régler ce conflit à l'amiable (exposez les faits) mais le propriétaire refuse d'exécuter les travaux de mise en conformité du logement / n'a pas donné suite à la mise en demeure.

Vous trouverez ci-joint les copies des lettres de réclamations et/ou de proposition que j'ai adressées à mon propriétaire .

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes considérations distinguées.

Fait le... à...

Signature

ANNEXE 5

GRILLE D'AUTODIAGNOSTIC DE LA DÉCENCE DU LOGEMENT

Les signes de non décence repérés

L'accès au logement et le logement dans son ensemble (fiche 1)

- la toiture n'est pas étanche
- présence d'infiltrations ou de remontées d'eau
- les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau, à l'air
- les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- la rampe de l'escalier est en mauvais état
- les garde-corps sont descellés ou absence de garde-corps
- les revêtements sont dégradés et présence de plomb dans les peintures
- matériaux de construction en amiante dont le mauvais état de conservation entraîne une dissémination de fibres dans le logement
- les canalisations de gaz ou d'eau sont abîmées
- les fils électriques sont dénudés
- les dominos sont apparents
- présence d'humidité et / ou de moisissures dans certaines pièces
- les moyens de chauffage sont insuffisants ou inadaptés (présence de poêle à pétrole) ou hors d'état de marche
- l'éclairage est insuffisant

Les pièces principales (fiche 2)

- absence de fenêtre dans une pièce
- l'éclairage naturel est insuffisant
- les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur
- l'aération des pièces est insuffisante
- absence de prise électrique ou d'éclairage
- l'éclairage électrique est défectueux
- l'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants
- surface habitable inférieure à 9 m² ou volume habitable inférieur à 20 m³

La cuisine (fiche 3)

- absence de coin cuisine
- il n'y a pas d'évier
- il n'y a pas d'évacuation des eaux usées
- la pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- il n'y a pas d'alimentation en eau potable
- il n'y a pas d'alimentation en eau chaude
- l'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson
- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz ne sont pas en bon état d'usage et de fonctionnement
- absence de dispositif de ventilation
- absence d'éclairage
- absence de prise de terre empêchant l'utilisation d'un appareil électroménager

Les sanitaires (fiche 4)

- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz ne sont pas en bon état d'usage et de fonctionnement
- l'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité (pour les logements de plus d'une pièce)
- la pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- il n'y a pas d'eau chaude
- il n'y pas de siphon
- l'évacuation est défectueuse
- absence de dispositif de ventilation.

Attention : cette liste n'est pas exhaustive. Seul le décret du 30 janvier 2002 définit toutes les caractéristiques du logement décent (voir p 28).

LEXIQUE

Amiable : désigne l'accord ou l'arrangement passé entre des personnes en conflit, qui se font des concessions, pour éviter ou mettre fin à un procès.

ALUR : loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ADIL : agence départementale d'information sur le logement

AFOC : Association force ouvrière consommateur

ANAH : Agence nationale de l'habitat

Appel : voie de recours permettant à une personne mécontente d'une décision de justice de faire juger une seconde fois l'affaire devant une juridiction supérieure.

ARS : l'agence régionale de santé est un établissement public administratif ayant pour mission de mettre en place la politique de santé dans la région.

Assignation : acte de procédure qui permet à une personne (le demandeur) d'informer son adversaire (le défendeur) qu'elle engage un procès contre lui et l'invite à comparaître devant une juridiction. L'assignation est établie et délivrée par un huissier de justice.

CCAS : centre communal d'action sociale

CDAD : conseil départemental de l'accès aux droits

CDC : commission départementale de conciliation

CLCV : consommation logement et cadre de vie

CNL : confédération nationale du logement

DALO : droit au logement opposable

Greffe : ensemble des services d'une juridiction composés de fonctionnaires de justice qui assistent les magistrats dans leur mission. Il est dirigé par un greffier en chef, dépositaire des actes de la juridiction, qui assure également la responsabilité et le fonctionnement des services administratifs.

Huissier de justice : personne chargée de faire appliquer les décisions de justice, de faire payer des dettes et de constater certaines situations.

Juridiction : tribunal ou ensemble de tribunaux.

Litige : conflit entre des personnes, qui peut entraîner un procès.

Mise en demeure : rappel adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à un débiteur défaillant, lui ordonnant d'exécuter son obligation dans un délai déterminé, faute de quoi une procédure sera engagée à son encontre.

Notification : lettre (simple ou recommandée avec demande d'avis de réception) qui porte un acte ou une décision de justice à la connaissance d'une personne.

Opposition : voie de recours ouverte à la personne contre laquelle un jugement a été rendu par défaut (absente à l'audience) lui permettant de demander au tribunal qui a déjà statué de rejurer l'affaire.

Ordonnance : décision rendue par le président de la juridiction compétente (ex. : ordonnance en référé du président du TGI).

PDLHI : Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Saisine : action consistant à saisir une juridiction.

Saisir : porter un litige devant une juridiction.

SCHS : service communal d'hygiène et santé

Signification : formalité par laquelle une personne porte à la connaissance de son adversaire un acte ou une décision de justice par l'intermédiaire d'un huissier de justice.

Tribunal d'instance : juridiction à juge unique chargée de régler les affaires civiles portant sur des sommes jusqu'à 10 000 euros, ainsi que certains contentieux prévus par la loi quel que soit leur montant : bail d'habitation, procédures d'injonction de payer, protection des personnes (tutelles)...

TGI : tribunal de grande instance, chargé de régler les affaires civiles portant sur des sommes supérieures à 10 000 euros,.

CARNET D'ADRESSES

➔ Démarche amiable

► INFORMATION ET CONSEIL

ADIL 63

Maison de l'Habitat
129 avenue de la République
63100 CLERMONT-FERRAND
04 73 42 30 75

CDAD

Tribunal de grande instance
16 place de l'étoile
63000 CLERMONT-FERRAND CEDEX
04 73 31 77 00

► DÉFENSE DES INTÉRÊTS

Associations de consommateurs

UFC Que choisir

21 rue J. RICHEPIN
63000 CLERMONT-FERRAND
04 73 98 67 90

CLCV 63

32 rue G. PERI
63000 CLERMONT-FERRAND
04 73 36 75 91

AFOC 63

38 rue RAYNAUD
63000 CLERMONT-FERRAND
04 73 92 30 33

CNL 63

25 rue A. FRANCE
63000 CLERMONT-FERRAND
04 73 37 90 62

➔ Soutien et accompagnement social

Caisse d'Allocations familiales

Cité administrative rue Pélissier
63032 CLERMONT-FERRAND CEDEX 9
0 810 25 63 10

Mutualité Sociale Agricole Auvergne

75 bd F. MITTERRAND
63972 CLERMONT-FERRAND CEDEX
04 71 64 46 64

Conseil Départemental

24 rue Saint-Esprit
63000 CLERMONT-FERRAND
04 73 42 20 20

CCAS

S'adresser à la mairie de votre commune

➔ Évaluation et constat

PDLHI

Cf. le contact de l'ADIL

Chambre départementale des huissiers de justice

16 place de l'étoile
63000 CLERMONT-FERRAND
04 73 37 69 56

→ Conciliation

CDC

Cité Administrative
2 rue Pélissier CS 40159
63034 CLERMONT-FERRAND CEDEX 1

CONCILIATEURS DE JUSTICE

Pour connaître le lieu et les heures de permanence du conciliateur de justice, adressez-vous à la mairie de votre domicile.

→ Justice

► TRIBUNAUX D'INSTANCE

- 16 place de l'étoile BP 121
63033 CLERMONT-FERRAND CEDEX 01
04 73 31 78 90

- place Saint-Genès BP 204
63301 THIERS CEDEX
04 73 80 22 12

- rue J. DE BERRY BP 26
63201 RIOM CEDEX
04 73 33 70 80

Ordre des avocats

16 place de l'étoile
63000 CLERMONT-FERRAND
04 73 37 39 04

Bureau d'aide juridictionnelle

Greffe du tribunal de grande instance
de Clermont-Ferrand

→ Aides financières et fiscales

ADIL 63

Maison de l'Habitat
129 avenue de la République
63100 CLERMONT-FERRAND
04 73 42 30 75

ANAH

7 rue Léo Lagrange
63033 CLERMONT-FERRAND CEDEX
04 73 43 19 32



Caf du Puy-de-Dôme

Cité administrative rue Pélissier
63032 CLERMONT- FERRAND CEDEX 9
0 810 25 63 10
www.puydedome.caf.fr



ADIL 63

Maison de l'Habitat
129 avenue de la République
63100 CLERMONT-FERRAND
04 73 42 30 75
<http://www.adil63.org/>