

Dispositif de conservation par la Caf 76 de l'aide au logement en cas de logement non décent

Ce dispositif est introduit dans le cadre de la Loi ALUR (24/03/2014).

Il est applicable à compter du 01/01/2015 pour l'ensemble des logements relevant du secteur locatif.

L'objectif est d'inciter les bailleurs de logement non décent à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

Les logements constatés non décents antérieurement à janvier 2015 demeurent régis par les dispositions précédemment applicables (interruption du tiers payant et poursuite des droits sous réserve de démarches de l'allocataire).

Décret d'application : (18/02/2015)

Il organise la procédure de conservation des allocations logement en cas de logement non décent.

Il institue une procédure permettant, aux organismes payeurs d'aide au logement, de mettre en œuvre un outil de persuasion sur les bailleurs. L'aide au logement est utilisée dans ce cadre comme un levier.

Il précise les modalités de mise en œuvre pour l'ALF et l'ALS (l'APL n'est pas concernée, car les logements conventionnés sont réputés décents).

Modalités :

- Signalement de logement
- Constat de non décence par l'organisme payeur ou par un professionnel expert du bâti habilité par ce dernier
- Droit AL maintenu pendant 18 mois maximum mais versement différé tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux de mise en conformité du logement (Loi 24/3/2014 : art 85 / CSS : L. 542-2 et L.831-3)

L'organisme payeur (la CAF) informe :

- le locataire que son allocation logement est suspendue et qu'il a la possibilité de saisir la commission de conciliation (CDC)

- le propriétaire que le montant de l'allocation logement est suspendu et conservé jusqu'à la mise en conformité du logement avant l'expiration d'un délai de 18 mois mais aussi sur l'existence d'aides publiques pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement et sur les lieux d'information sur le sujet.

La mise en œuvre de la conservation des aides au logement peut intervenir en ouverture ou en cours de droit.

Durant cette période :

- l'allocation logement est conservée par l'organisme payeur
- le locataire ne doit payer que la part résiduelle de loyer (celle non couverte par l'allocation logement). Ce paiement partiel ne peut être considéré comme un défaut de paiement et fonder une action en justice du bailleur pour obtenir la résiliation du bail sur ce motif (Loi du 6/7/89 : art 7).

Les droits conservés sont susceptibles d'évoluer durant la période de conservation.

Le bailleur et le locataire seront tenus informés des variations de droits.

Au terme de la conservation une nouvelle notification leur sera adressé leur indiquant mois par mois le montant initial et le montant réellement dû après régularisation.

- Le locataire a la possibilité de se faire accompagner par l'ADIL sur le volet juridique

Au terme des 18 mois :

I - Les travaux sont réalisés dans les délais impartis :

Le montant de l'allocation logement conservée est versée au bailleur et le versement de l'aide au logement est rétabli.

II - Les travaux ne sont pas réalisés dans les délais impartis :

L'allocation logement conservée par la Caf est définitivement perdue pour le propriétaire bailleur et le versement est interrompu.

Le bailleur ne peut exiger de son locataire la part de loyer non perçue correspondant à l'AL.

Le locataire devra ensuite s'acquitter de la totalité du loyer à moins d'avoir obtenu une décision du juge.

III - Prolongation du maintien et de la conservation des AL au-delà des 18 mois à titre exceptionnel pour une durée de 6 mois renouvelable 1 fois afin de :

- Permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée. Le bailleur doit apporter la preuve auprès de l'organisme payeur qu'il a engagé des travaux en vue d'un achèvement dans un délai de 6 mois. Au-delà de ce délai il devra apporter la preuve que les travaux nécessitent encore un délai supérieur ou que le retard dans l'avancement ne lui est pas imputable.

- Prendre en compte l'action en justice du locataire (action toujours en cours) visant à rendre son logement décent.

À l'issue de ce nouveau délai :

- les travaux sont réalisés, le constat de conformité est établi et l'AL conservée est versée au bailleur.

- les travaux n'ont pas été réalisés et l'AL conservée est définitivement perdue pour le bailleur.

À l'issue de cette période le locataire devra s'acquitter de la totalité de son loyer.

Travaux réalisés et constatés :

La levée de la conservation nécessite la réalisation d'un nouveau constat pour vérifier la mise en conformité du logement en correspondance aux normes de décence.

L'allocation conservée est reversée au bailleur.

Si le montant versé au bailleur est supérieur à la part de loyer et de charges récupérables restant dûs le bailleur doit reverser la différence au locataire.

Cas de dérogation à la condition de décence :

- Hôtels meublés et pension de famille
- Accédants à la propriété

Situation de surpeuplement :

Cumul des 2 situations (surpeuplement et non décence) :

- si le logement est toujours non décent à l'expiration de la procédure de conservation de l'AL, l'allocation est suspendue même si la dérogation au titre du surpeuplement n'est pas expirée.
- si le logement est toujours surpeuplé au terme de la période dérogatoire de l'AL, l'AL est suspendue même si la procédure de consignation de l'AL n'est pas expirée.

Remarques :

Si le propriétaire engage une action en justice contre le locataire pour obtenir la résiliation du bail, du fait du paiement partiel du loyer ou en raison du non versement de l'allocation logement le locataire doit absolument répondre à la convocation du tribunal et se présenter à l'audience afin de produire les courriers Caf attestant de la conservation par cet organisme du montant de l'AL ainsi que d'autres justificatifs (constat de non décence, courriers, ...)

Avant le début des travaux le bailleur doit informer son locataire de la nature des travaux et des modalités de leur exécution par lettre en RAR ou remise en main propre.

Le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement pour la préparation et l'exécution des travaux (Loi du 6/7/89 : art 7).

Si les travaux durent plus de 21 jours le loyer doit être diminué à proportion du temps et du logement loué dont le locataire a été privé.

Les recours du locataire si le propriétaire n'engage pas les travaux

- **Saisine de la CDC** = commission de conciliation.
Celle-ci n'est pas obligatoire avant la saisine du juge.

- Saisine du juge par le locataire auprès du tribunal d'instance :

- l'assignation qui est la procédure ordinaire de saisine du tribunal d'instance
- la déclaration au greffe (litiges inférieurs à 4000 euros) qui peut être faite sur papier libre ou à l'aide du formulaire Cerfa n° 11764*06

Le locataire peut se faire assister ou se faire représenter par un avocat ou un parent ou donner par écrit mandat d'agir en justice en son nom et pour son compte à une association.

Contenu de la demande :

Demander au juge de condamner le bailleur à exécuter les travaux nécessaires pour remplir son obligation de mise en conformité du logement avec les caractéristiques de décence.

Le juge peut demander une expertise judiciaire pour apprécier les causes de la non décence du logement et les travaux à entreprendre pour y remédier.

Décision du juge :

- détermine la nature des travaux à réaliser
- décide du délai d'exécution
- peut réduire le montant du loyer
- peut suspendre le paiement du loyer
- peut suspendre la durée du bail jusqu' à l'exécution des travaux

Sa décision est transférée au préfet pour assurer un suivi opérationnel et pour inscrire les logements dans l'observatoire nominatif de l'habitat indigne qui doit être mis en place par le PDALHPD.