



LE GUIDE DU LOGEMENT DÉCENT



DANS LE GARD

2018

SOMMAIRE

page 4 **Éditorial**

page 6 **Avant-propos**

page 8 **Évaluation de la décence**

QU'EST-CE-QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?
COMMENT RECONNAÎTRE UN LOGEMENT
NON-DÉCENT ?

Fiche 1

L'accès au logement et le logement dans son ensemble

Fiche 2

Les pièces principales (salon, salle à manger, chambres)

Fiche 3

La cuisine (ou coin-cuisine)

Fiche 4

Les sanitaires (salle d'eau et WC)

page 16 **Démarches et recours**

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

LES DÉMARCHES AMIABLES

Étape 1

Informez le bailleur

Étape 2

Signalez la situation de non-décence à l'organisme
versant l'allocation de logement

Étape 3

Mise en demeure du bailleur

Étape 4

Conciliation

DÉMARCHES JUDICIAIRES

- > La procédure classique
- > La procédure d'urgence (référé)
- > L'aide juridictionnelle

page 26 **Schéma récapitulatif**

page 28 **Annexes**

LES CARACTÉRISTIQUES DE LA DÉCENCE
DÉFINIES PAR LE DÉCRET DU 30 JANVIER 2002

GRILLE D'AUTO-ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

MODÈLES DE LETTRES

LEXIQUE

CARNET D'ADRESSES

ÉDITORIAL

Les difficultés d'accès au logement conduisent une partie des ménages les plus modestes à être captifs d'un parc de logements « bas de gamme », mal entretenus ou de qualité médiocre, pouvant présenter des risques pour la sécurité et la santé de leurs occupants.

Vivre dans un logement décent, c'est permettre aux familles de vivre dans la dignité, de créer du lien social sans avoir honte de leur logement, d'exercer leur rôle parental dans de bonnes conditions et permettre aux enfants de grandir dans un environnement sain et confortable.

En 2000, le législateur a créé une « obligation de décence » pour les logements loués à titre de résidence principale et les « normes de décence » ont été définies par décret, en 2002.

Malgré cette importante avancée, les locataires mal logés, face à la complexité des procédures ou pour éviter un conflit avec leur bailleur, renoncent souvent à mettre en œuvre leur droit en matière de logement décent et cherchent plutôt à déménager.

Les logements ainsi délaissés contribuent à alimenter un parc de deuxième catégorie, fléché vers les ménages les plus pauvres.

Dans le Gard, une prise de conscience précoce de cette réalité a conduit à la mise en place d'un dispositif réunissant l'ensemble des partenaires concernés dans une « Commission Pour le Logement Décent » (CPLD) avec le double objectif de faire réaliser les travaux nécessaires dans les logements repérés et de suivre les logements non réhabilités afin d'éviter qu'ils ne soient reloués en l'état.

La Caf assure le rôle de guichet unique du dispositif accessible même aux non-allocataires, elle prépare les dossiers qui sont examinés lors de cette commission. L'ADIL apporte, quant à elle, son expertise juridique au sein de la CPLD. Réunie mensuellement, cette commission est composée de nombreux partenaires.

LES MEMBRES DE LA CPLD

La Caf, l'Adil, le Conseil départemental, l'Agence régionale de santé, la Direction départementale de la cohésion sociale, la Direction départementale des territoires et de la mer, la Mutualité sociale agricole, le Service de prévention des risques de la ville de Nîmes, le Service communal d'hygiène et de santé de la ville d'Alès, l'association Solidaire pour l'habitat, Nîmes agglomération, le Conseil en architecture urbanisme et environnement, Électricité de France, la mairie de Pont Saint Esprit, la ville de Saint Gilles.

La richesse partenariale de cette commission permet d'avoir un échange d'informations et une analyse globale de la situation du logement concerné qui rend possible la mise en coordination des différentes administrations.

Le partenariat actif entre la Caf et l'ADIL se traduit par une complémentarité des interventions pour mettre en œuvre les nouveaux dispositifs liés au logement.

En 2017 dans le Gard :

- 80 416 dossiers d'aides au logement pour un montant de 233 millions d'euros
- 520 dossiers examinés par la CPLD
- 205 conservations de l'aide au logement
- 166 logements rendus décents, dont 98 par la Caf

Depuis 2015, un nouveau levier peut être activé par les Caf grâce à la création de la conservation de l'allocation logement en cas d'occupation d'un logement non décent, afin d'inciter les bailleurs à réaliser les travaux de mise aux normes de décence. Ce nouveau dispositif très incitatif monte en puissance.

Parallèlement, l'ADIL, outre l'expertise juridique qu'elle apporte à la démarche collective de la CPLD, renforce son action par l'information qu'elle délivre :

- aux locataires dont les logements ne respectent pas les normes de décence, afin qu'ils soient en mesure de faire valoir leurs droits,
- aux bailleurs privés, afin de porter à leur connaissance les aides financières et fiscales qu'ils peuvent obtenir en vue de réaliser des travaux d'amélioration dans les logements qu'ils louent.

Nous sommes heureux de vous présenter ce guide dont l'objectif est de proposer aux occupants, aux propriétaires ainsi qu'à tous les acteurs de l'habitat (travailleurs sociaux, associations, administrations, opérateurs techniques, juristes...) un outil supplémentaire d'aide à la lutte contre la non-décence dans notre département.



La Directrice de l'ADIL du Gard,
Catherine CALMET



Le Directeur de la Caf du Gard,
Frédéric TURBLIN

AVANT-PROPOS

«Le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (loi du 6.7.89 ; art.6) ».

L'obligation de délivrer un logement décent concerne les logements locatifs, vides ou meublés, à usage de résidence principale.

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

Le décret du 9 mars 2017 (n° 2017-312) précise les qualités minimales que le logement doit respecter pour pouvoir être qualifié d'étanche à l'air à compter du 1^{er} janvier 2018.

Le droit de disposer d'un logement décent a été consacré « objectif à valeur constitutionnelle » (décision du Conseil constitutionnel n° 94-359 DC du 19.01.95).

Comment permettre que le droit au logement décent soit effectif ? En le rendant accessible à tous.

C'est la raison d'être du présent guide.

Le guide du logement décent présente les éléments essentiels de la réglementation en vigueur.

C'est un outil pour toute personne, locataire ou bailleur, qui souhaite évaluer elle-même la conformité de son logement aux caractéristiques de la décence.

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

Ce guide décrit toutes les actions à entreprendre pour obtenir la mise en conformité d'un logement non-décent : de la négociation amiable avec le bailleur, jusqu'au recours en justice.

Il rappelle le rôle de la Commission pour le logement décent, véritable guichet unique partenarial qui examine chaque mois à la Caf les dossiers des logements signalés.

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

ÉVALUATION DE

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?



Tout logement loué doit être décent

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 bailleur relève du secteur privé ou social.



Obligation du bailleur

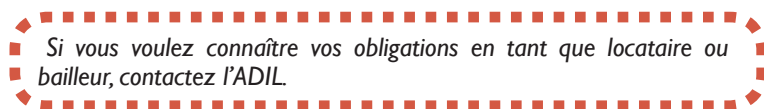
Le bailleur a l'obligation de louer un logement décent qui ne présente pas de risques manifestes pour la **sécurité physique** ou la **santé** des occupants, et doté des **éléments d'équipements et de confort** permettant de l'habiter normalement. Il répond à un niveau de performance énergétique minimale.



Obligation du locataire

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 locales**.

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 s'il a obtenu une autorisation du tribunal d'instance de consigner les loyers.



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



Ne pas confondre non-décence, insalubrité et péril

La non-décence, 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 la sécurité et de la santé publiques, alors que la décence relève des relations contractuelles bailleur - locataire.

L'insalubrité est définie par la notion de danger pour la santé des occupants ou des voisins : dégradation du bâti et effets nocifs pour la santé.

La procédure de péril repose sur la notion de risques pour la sécurité des occupants ou des passants : désordres tenant à la solidité du bâtiment (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. 36).

Ces critères portent sur la surface minimale de la pièce principale, le niveau d'équipement et de confort (eau, électricité, sanitaires, chauffage), et l'état du logement (gros œuvre, ventilation, menuiseries, luminosité et sécurité des personnes).

→ Les causes de non-décence les plus fréquentes

Santé : ventilation (absence ou insuffisance), humidité

Sécurité : électricité (dangerosité)

Équipement : 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 procéder à une première évaluation de l'état de son logement par lui-même.

◆ Auto-évaluation : mode d'emploi (voir annexes)

■ Pour déterminer la décence ou non du logement, il faut l'examiner en plusieurs étapes :

- 1. l'accès au logement et le logement dans son ensemble,
- 2. les pièces principales (le salon, la salle à manger, les chambres),
- 3. la cuisine (ou coin cuisine),
- 4. les sanitaires (la salle d'eau, les WC).

■ A chaque étape, il faut observer les différents désordres présents, en s'aidant de la fiche correspondante, et cocher les signes de non-décence sur la grille d'auto-évaluation.

■ *Attention, cette grille ne constitue ni un certificat, ni une attestation et n'ouvre aucun droit particulier.*

Pour obtenir des informations sur cette auto-évaluation, il est possible de se rapprocher de l'ADIL ou d'autres associations spécialisées (voir carnet d'adresses).

Attention : L'ADIL ne visite pas les lieux, d'autres organismes sont habilités à le faire.

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 oeuvre 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.



Branchements d'électricité vétustes



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 petit convecteur électrique dans le salon, il n'y en a pas dans la chambre. Est-ce suffisant ?

Non, votre logement n'est pas décent car il doit être doté d'une installation dans toutes les pièces de vie

Les caractéristiques de décence pour l'accès au logement

Extraits du décret du 30 janvier 2002

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.

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. Le logement est protégé contre les infiltrations d'air parasites.



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 des occupants.



Peinture écaillée contenant du plomb

La lutte contre le saturnisme est de la compétence de l'ARS (voir carnet d'adresse).

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



Eclairage insuffisant et dangereux

LE SAVEZ-VOUS ?

En cas d'humidité par condensation, vérifiez que les grilles de ventilation ne sont pas bouchées. La ventilation doit être adaptée au logement et ne doit

- pas occasionner de gêne (froid, courant d'air...).

L'utilisation inadaptée de certains types de chauffage individuel (poêle à pétrole) peut générer un excès d'humidité causant condensation et moisissures.

Les caractéristiques de décence pour l'accès au logement

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 le fonctionnement 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 9m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m,
- soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Les caractéristiques de décence pour les pièces principales

Extraits du décret du 30 janvier 2002

? LE SAVEZ-VOUS ?

Le logement décent doit répondre à un critère de performance énergétique minimale.

● À compter du 1^{er} janvier 2018, (hors départements d'outre-mer) il doit être étanche à l'air (décret du 9.3.17 : art. 1^{er}).

À compter du 1^{er} juillet 2018, les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements doivent être « en bon état ». Ils permettent une évacuation de l'humidité adaptée aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements (décret du 9.3.17 : art.2).

? 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 exemples (Code de la construction et de l'habitation : art. R 111-2).

LA DÉCENCE

Fiche 3

LA CUISINE (ou coin 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 sous l'évier

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. L'eau dans le logement doit être potable.



Coin cuisine de "fortune" hors norme et dangereux

Les caractéristiques de décence pour la cuisine

Extraits du décret du 30 janvier 2002

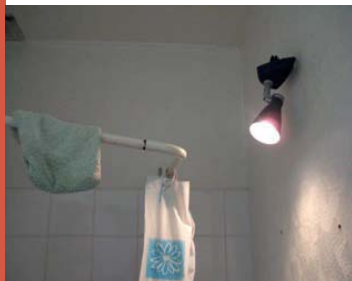
? LE SAVEZ-VOUS ?

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

ÉVALUATION DE

Fiche 4

LES SANITAIRES (salle d'eau, WC)



Branchement électrique dangereux trop proche de la douche

→ 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 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.

Les caractéristiques de décence pour les sanitaires

Extraits du décret du 30 janvier 2002

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, et disposer d'une pression suffisante.

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 bailleur pour lui signaler cette anomalie.

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 pression minimale de l'eau doit être de 0,3 bars 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.

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, le lavabo ne sont pas obligatoires s'il existe déjà un point d'eau, dans le coin-cuisine par exemple.

DÉMARCHES

QUE FAIRE POUR QUE VOTRE LOGEMENT SOIT RENDU DÉCENT ?

Qui peut vous aider dans vos démarches ?

Les travailleurs sociaux peuvent aider le locataire dans ses démarches. Vous pouvez les rencontrer au sein des organismes sociaux, notamment à la Caisse d'Allocations Familiales, au Centre Communal d'Action Sociale ou au Conseil Départemental.

Des actions peuvent également être menées avec l'assistance du secteur associatif spécialisé dans l'habitat qui peut apporter une aide à la rédaction de certains courriers.

Voir carnet d'adresses.

Le locataire peut exiger du bailleur 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 bailleur de réaliser les travaux de décence. Il est inutile de saisir la justice tout de suite : ce doit être l'ultime recours lorsque toutes les tentatives de conciliation ont échoué. Le locataire doit, au préalable, utiliser la voie amiable. Parfois, le bailleur n'est pas au courant du mauvais état du logement.



DÉMARCHES AMIABLES

▶ Étape 1 : Informer le bailleur

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, puis lui envoyer une simple lettre (*modèle en annexe*).

- soit le bailleur accepte de réaliser les travaux :

Il doit préciser par écrit (*lettre recommandée avec accusé de réception ou courriel*) au locataire quels sont les travaux prévus et leur délai de réalisation et proposer un rendez-vous.



Le locataire a l'obligation de laisser l'accès aux locaux loués pour permettre la bonne exécution de travaux de mise en conformité du logement. Dans le cas contraire, le bailleur pourrait saisir le tribunal pour obtenir l'autorisation d'y pénétrer.

L'opposition du locataire à l'exécution des travaux peut éventuellement conduire à une suspension de son allocation de logement.

- soit le bailleur refuse de réaliser les travaux. Voir étapes 2, 3 et 4.

▶ Étape 2 : Signaler la situation de non-décence à l'organisme versant l'allocation de logement

Les allocations de logement familiale et sociale (ALF et ALS) sont versées par la Caf (Caisse d'allocations familiales) ou la MSA (Mutualité sociale agricole) aux personnes qui occupent, à titre de résidence principale, un logement satisfaisant aux caractéristiques de la décence ou à leur bailleur (tiers-payant).

ET RECOURS

Ces organismes payeurs sont habilités à vérifier sur place si le logement satisfait aux caractéristiques de la décence. Ils peuvent également habiliter un organisme qualifié (opérateur, service d'hygiène et de santé ...) à le faire.

Comment saisir la Caf ?

S'il considère son logement non-décent, le locataire doit informer la Caf de sa situation. Pour cela, il a intérêt à utiliser une fiche d'auto-évaluation de son logement (voir document en annexe), accompagnée d'une copie du courrier adressé au propriétaire faisant état des travaux à effectuer. A défaut d'auto-évaluation, une

Dans le Gard, la Caf assure la fonction de guichet unique pour tous les signalements, quel que soit le public (allocataires Caf ou Msa, non allocataires, logements du parc privé ou du parc social).

description détaillée des désordres constatés (utilement illustrés par des photos) peut également être communiquée à la Caf. Tout signalement doit être adressé par courrier postal au Pôle Logement de la Caf du Gard, 321 rue Maurice Schumann, 30922 Nîmes cedex 9 ou par courriel depuis le site internet www.caf.fr.

La Caf peut également être contactée par téléphone au 0810.25.30.10 (service 0,06€/ minute + prix d'un appel).

Chaque signalement est étudié par une instance partenariale : la CPLD (Commission Pour le Logement Décent) qui se réunit chaque mois, les locataires en étant informés. Le secrétariat de cette commission est tenu par la Caf. La CPLD vient qualifier chaque dossier et décide des suites à leur donner. Une notification de la décision est adressée au locataire, au bailleur, ainsi que pour information au maire de la commune concernée. Dès lors que la CPLD aura décidé de faire réaliser un diagnostic, le locataire sera alors contacté par l'organisme payeur qui lui désignera la personne ou l'organisme habilité chargée de venir constater la situation. Il est important de **faciliter la prise de rendez-vous** avec cet organisme, de manière à accélérer le traitement du dossier.

Une information sur les modalités de cette démarche, ainsi qu'une éventuelle aide au remplissage de la grille peuvent être sollicitées auprès de l'ADIL.

*La MSA est tenue aux mêmes obligations que la Caf.

DÉMARCHES

Le maire, toute association de défense des droits des locataires affiliée à une association siégeant à la Commission nationale de concertation, les inspecteurs de l'action sanitaire et sociale ont également la possibilité de saisir les organismes payeurs de l'allocation de logement s'ils ont connaissance d'une situation de logement potentiellement non décent (CSS ; art.L.542-6).

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non-décence (réalisé directement par l'organisme payeur ou par un opérateur habilité) la Caf transmet l'information au bailleur et recueille ses observations. Sauf si les désordres sont exclusivement dus à l'occupant, la Caf demande au bailleur de procéder aux travaux de mise en conformité du logement avec les caractéristiques de décence, dans un délai qui ne peut dépasser 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 est tenu informé par la Caf du montant d'AL retenu ; il n'est alors tenu de régler au bailleur que le montant résiduel (montant du loyer plus les charges restant après déduction du montant d'AL).



À NOTER : La loi protège le locataire (article 7 a de la loi du 6 juillet 1989) en prévoyant expressément que le paiement de ce loyer résiduel ne peut être considéré comme un défaut de paiement (et ne peut donc justifier la résiliation du bail).

A l'expiration du délai (18 mois maximum ou dès l'achèvement des travaux signalé par le bailleur), une contre-visite permet de vérifier si les travaux ont bien été réalisés.

- ▶ Si c'est le cas, le logement ayant été rendu décent, le montant intégral de l'AL conservée par la Caf est directement versé au bailleur (au cas où cette somme excéderait le montant du loyer et des charges récupérables, le bailleur est tenu de reverser la différence au locataire).
- ▶ Si ce n'est pas le cas, et que le logement n'a pas été rendu décent, le montant d'AL conservé par la Caf est définitivement perdu pour le bailleur, sans que celui-ci ne puisse réclamer au locataire le remboursement de la part de loyer non perçue (correspondant à l'AL perdue) sur toute cette période.

Au terme de la période de 18 mois, alors que le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de la décence, le droit à l'AL peut exceptionnellement être maintenu, par décision expresse de l'organisme payeur, qui en conserve le montant, pour une durée de 6 mois, renouvelable une fois, dans certains cas particuliers.

ET RECOURS

Le maintien exceptionnel du droit à AL peut être accordé par l'organisme payeur, dans les cas suivants :

- ▶ Pour permettre le bon achèvement d'une mise en conformité déjà engagée, sur demande expresse du bailleur.

Il doit alors apporter la preuve qu'il a bien engagé les travaux de mise en conformité, et que leur achèvement doit intervenir dans le délai de 6 mois.

Le renouvellement éventuel de ce délai de 6 mois ne peut être accordé que si le bailleur démontre que la bonne réalisation des travaux nécessite un délai supplémentaire ou que le retard dans l'avancement des travaux ne lui est pas imputable.

- ▶ Pour prendre en compte l'action judiciaire engagée par le locataire visant à rendre son logement décent.

Lorsque l'action en justice n'est pas encore aboutie au terme de la période de 18 mois de conservation de l'AL par la Caf (le locataire doit communiquer à l'organisme payeur une copie de la saisine du tribunal).

- ▶ Pour prévenir des difficultés de paiement du loyer, lorsque l'allocation de logement constitue plus de la moitié du dernier loyer brut hors charges connu de l'organisme payeur.
- ▶ Pour ne pas aggraver les difficultés de paiement lorsque l'allocataire est déjà en situation d'impayé de loyer et bénéficie du maintien de l'allocation de logement en raison de sa bonne foi.
- ▶ Pour prévenir des difficultés de relogement du locataire.

Le locataire doit alors apporter la preuve :

- soit qu'il a accompli des actes positifs et récents en vue de trouver un logement ou qu'il a saisi la commission de médiation DALO,
- soit qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement.

DÉMARCHES

A l'issue du premier délai de 6 mois, un second délai de 6 mois peut être accordé si l'allocataire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement au cours du délai précédent.

A l'issue du délai exceptionnel de 6 mois (initial ou renouvelé), comme au terme de la période initiale de conservation de 18 mois :

- ▶ soit les travaux ont bien été réalisés et l'organisme prestataire constate (ou fait constater par un opérateur habilité) que le logement a été rendu décent : le montant de l'AL conservé sur le délai de 6 mois (éventuellement renouvelé) est directement versé au bailleur.

Les droits de l'allocataire sont maintenus et l'AL continue d'être régulièrement versée.

- ▶ soit le logement n'a pas été rendu décent : le montant de l'AL conservé par la Caf est définitivement perdu pour le bailleur, sans que celui-ci ne puisse réclamer au locataire le remboursement de la part de loyer non perçue (correspondant à l'AL perdue) sur toute cette période.



À NOTER : si le logement n'est pas décent à l'expiration du délai de 6 mois (éventuellement renouvelé), les droits à l'AL sont interrompus.

Le loyer redevient intégralement exigible, sauf si le locataire a pu obtenir une réduction de son montant ou sa suspension en justice.

Une information sur les modalités spécifiques de cette situation peut être sollicitée auprès de l'Adil.

▶ **Étape 3 : Mise en demeure du bailleur (lettre recommandée AR)**

Si le bailleur ne réagit pas aux courriers et à la tentative de médiation de l'organisme payeur, le locataire doit le mettre en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception ([modèle en annexe](#)), de réaliser les travaux. Cette formalité est indispensable pour toutes les actions à mener ultérieurement.

ET RECOURS

► Étape 4 : La conciliation

La conciliation

Si le bailleur ne répond pas à la mise en demeure ou s'il conteste certains points, le locataire peut décider d'engager une conciliation afin d'aboutir à une solution amiable.

La procédure de conciliation est entièrement gratuite et facultative.

La conciliation peut être engagée en s'adressant à un **conciliateur de justice** ou en saisissant la **commission départementale de conciliation (CDC)**.

ATTENTION : la conciliation nécessite la présence du bailleur à la réunion de conciliation et l'obtention de son accord.

Le locataire peut être accompagné par une personne de son choix (avocat, conjoint, concubin, ami, membre d'une association de locataires ...).

Devant la commission départementale de conciliation, il est possible de se faire représenter par une personne munie d'un mandat exprès de conciliation.

► Le conciliateur de justice

Le conciliateur de justice 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 (voir carnet d'adresse).

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 de la transaction 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 bailleur 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.

DÉMARCHES

► La commission départementale de conciliation (CDC)

La commission départementale de conciliation est également compétente pour régler les problèmes de décence du logement, notamment lorsqu'il y a eu échec de la tentative de médiation de la Caf. Il faut la saisir par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son secrétariat, en mentionnant son nom et son adresse ainsi que ceux du bailleur 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 bailleur 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'adresse](#) et [modèle de saisine en annexe](#)).



À NOTER : L'information du bailleur 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 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.

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 bailleur 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 NOTER : Ni la saisine de la commission, ni la remise de son avis, ne constituent un préalable obligatoire à la saisine du juge.

À défaut de conciliation, l'avis de la CDC 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.

ET RECOURS

➔ DÉMARCHE JUDICIAIRE

➔ **À NOTER :** *Si les démarches amiables échouent, le locataire n'a pas d'autre solution que de saisir la justice. Seul un jugement peut contraindre le bailleur 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.

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 l'organisme payeur, le rapport de l'opérateur habilité, 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 (pour les locataires relevant de la loi de 1989)

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

Voir « *Qui peut vous aider dans vos démarches ?* ».

▶ La procédure classique (au fond)

Comment saisir le juge ?

- Par assignation délivrée par un huissier de justice (acte payant)

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) et le délai de leur exécution sous astreinte par jour de retard ;
- La réduction du montant du loyer ou la suspension (avec ou sans consignation) de son paiement ;
- La suspension de la durée du contrat,
- Des dommages et intérêts au titre du trouble de jouissance subi.

DÉMARCHES

Qui peut vous aider dans vos démarches ?

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

- 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 Confédération nationale du logement (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 (AFOC).

Comment se déroule l'audience ?

Le locataire et le bailleur 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».



À NOTER : Si le bailleur 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.

Quand les rapports sont suffisamment détaillés pour apprécier la non-décence du logement, le juge ordonne la réalisation de travaux et le délai de leur exécution. Il peut aussi prévoir une astreinte par jour de retard, réduire ou suspendre le paiement du loyer.

L'expertise

Lorsque les éléments justificatifs fournis sont insuffisants, le juge peut ordonner une expertise. Il reporte alors sa décision dans l'attente de son résultat.



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.

L'expert judiciaire doit :

- décrire les désordres et les non conformités du logement ;
- énumérer la nature des travaux à réaliser pour que le logement réponde aux critères de décence ainsi que le délai imparti pour leur réalisation,
- fixer le montant du loyer dans l'attente de la réalisation des travaux,
- définir le «trouble de jouissance» dont le montant sera apprécié par le juge.

La décision de justice

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

ET RECOURS

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.

► La procédure d'urgence (référé)

En cas d'urgence, il est possible de saisir le juge des référés du tribunal d'instance. 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.

Une assignation par huissier de justice est nécessaire.

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 bailleur.

► L'aide juridictionnelle

Selon le niveau de ses ressources, le locataire peut demander à bénéficier de l'aide juridictionnelle (totale ou partielle) pour supporter les frais de procédure (honoraires d'avocat, rémunération d'huissier de justice, frais d'expertise...)

Le bénéficiaire du Revenu de Solidarité Active (RSA) ou du Fonds national de solidarité ou d'insertion bénéficie de l'aide juridictionnelle, sans avoir à justifier ses ressources.

Le formulaire de demande d'aide juridictionnelle est disponible dans les tribunaux, les Maisons de justice et du Droit ou les mairies.

Le dossier complété doit être déposé au bureau d'aide juridictionnelle du tribunal de grande instance du domicile du locataire.

À NOTER : le contrat d'assurance du logement couvrant les risques locatifs peut comprendre une protection juridique. Dans ce cas, la compagnie d'assurance, selon le contrat, prend en charge certains frais du procès.

- 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.

Adresses des associations : carnet d'adresses

SCHÉMA

Processus de traitement des

PROCÉDURE

AMIABLE

Étape 1

Auto-évaluation de la situation :
facultatif (voir grille annexe)

Si présence désordres,
informer le bailleur

Courrier type (annexes)

Réponse du bailleur

Accepte de réaliser
les travaux

Logement rendu
décent

Refus d'exécuter les
travaux (ou non réponse)

Étape 2

Étape 3

Étape 4

JUDICIAIRE

Mise en demeure du
bailleur

Courrier type (annexes)

Accepte de réaliser
les travaux

Logement rendu
décent

Refus ou silence du
bailleur

Conciliateur
ou CDC (facultatif)

Courrier type (annexes)

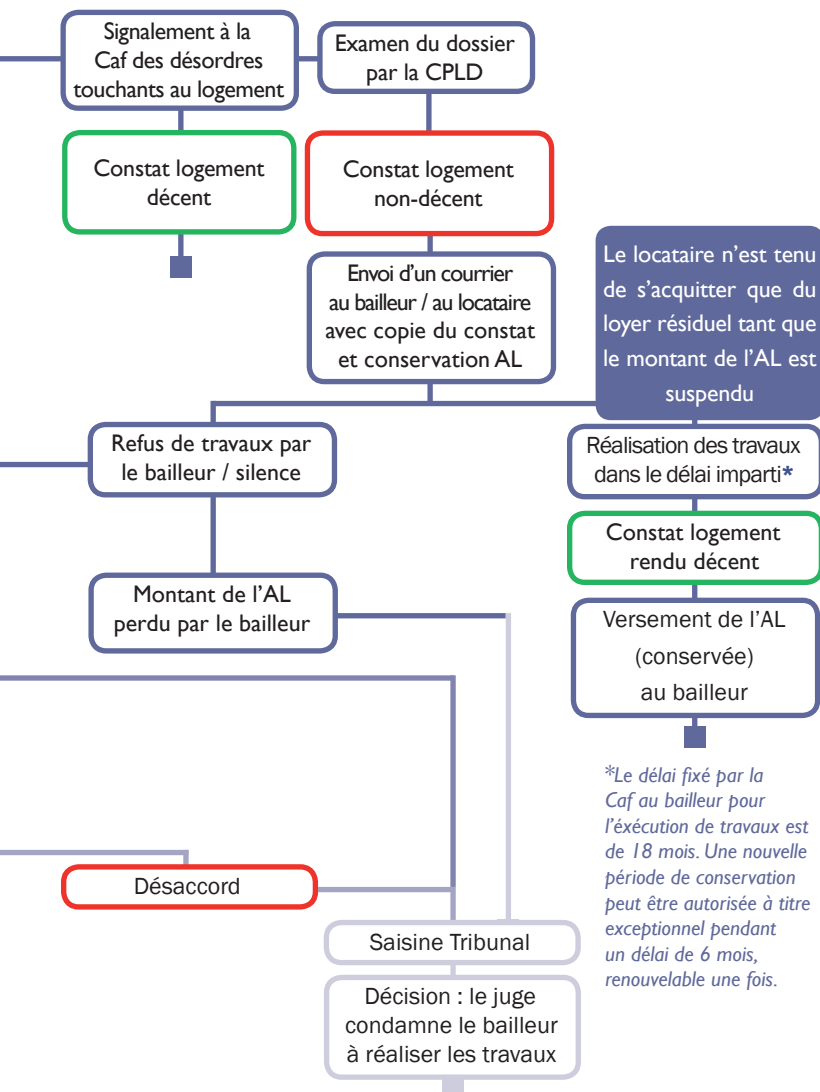
Accord

Logement rendu
décent

RÉCAPITULATIF

situations de non-décence

INTERLOCUTEURS



Evaluation et constats

SCHS,ARS, Caf/MSA
(techniciens ou opérateurs
habilités)
Huissiers de justice

Information et conseil

ADIL

Défense des intérêts

Associations de défense
des locataires, des
consommateurs

Accompagnement social

Caf, MSA, Conseil Département
CCAS

Aides financières

ANAH

Conservation par l'organisme payeur

Caf, MSA

Mise en demeure du bailleur (LR/AR)

Aide à la rédaction de la mise
en demeure : ADIL, associa-
tions de défense des loca-
taires, des consommateurs

Conciliation et médiation

CDC, conciliateurs de
justice

Justice

Avocats, bureaux d'aide
juridictionnelle, huissiers

ANNEXES

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



Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires (article 2 modifié par décret n°2017-312 du 9 mars 2017) :

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 ;

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 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 refoulement 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.



QUESTIONNAIRE LOGEMENT

LOCATAIRE

N° Allocataire : Nom : Prénom :

Adresse :

N° téléphone :

PROPRIETAIRE ou BAILLEUR

Nom ou Raison Sociale :

Adresse :

N° téléphone :

- ✓ Vérifiez les points suivants dans votre logement,
- ✓ Cochez la case si l'affirmation vous paraît juste ☒

ETAT GENERAL DU LOGEMENT

- Les sols ne sont pas solides
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- Les escaliers sont dangereux
- Les gardes corps ou rampes sont mal fixés, ou il n'y en a pas
- Présence d'infiltrations ou remontées humides
- L'installation électrique est dangereuse (fils électriques dénudés par exemple)
- L'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers
- L'installation de chauffage est inexistante, insuffisante, inadaptée ou dangereuse

PIECES PRINCIPALES

- L'éclairage naturel est insuffisant
- Les fenêtres ne s'ouvrent pas
- Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau ou à l'air
- La pièce principale n'a pas une superficie minimum de 9 m² ou une hauteur de 2,20 m

DE LA DÉCENCE

LA CUISINE

- Il n'y a pas d'évier
- Il n'y a pas de système d'aération
- La pression ou le débit de l'eau sont insuffisants
- Il n'y a pas de siphon
- Il n'y a pas d'eau potable
- Il n'y a pas d'eau chaude
- L'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson
- L'éclairage électrique fonctionne mal

L'INSTALLATION SANITAIRE

- Les WC sont situés hors du logement
- Il n'y a pas de séparation entre les WC et la cuisine ou l'espace repas
- Il n'y a pas de douche ou de baignoire
- L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité
- La pression et le débit de l'eau sont faibles
- Il n'y a pas d'eau chaude
- Il n'y a pas de siphon
- L'évacuation fonctionne mal
- Il n'y a pas d'aération
- L'éclairage électrique est insuffisant

MON LOGEMENT NE PRESENTE AUCUN DES DEFATS CI-DESSUS

AVEZ-VOUS DES COMMENTAIRES PARTICULIERS ?

.....

.....

Fait à le SIGNATURE

Questionnaire à retourner : Caf – Pôle Logement – 321, Rue Maurice Schumann – 30922 Nîmes Cedex 9



LE SAVEZ-VOUS ?

Le bailleur et le locataire peuvent se servir de la fiche de signalement pour vérifier la conformité de leur logement.

ANNEXES

MODÈLES DE LETTRES



Information au bailleur sur la présence de désordres dans le logement loué (LR/AR)

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Nom bailleur

Adresse bailleur

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'article 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



Lettre type à adresser au Pôle logement de la Caf

Joindre la grille d'auto évaluation complétée

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Numéro d'allocataire

*Pôle Logement Caf
32 rue Maurice Schumann
30922 NIMES CEDEX 9*

Madame, Monsieur,

Je suis actuellement locataire d'un logement qui semble non décent, pour les raisons apparaissant dans la grille d'auto évaluation ci-jointe que j'ai complétée.

Aussi, je vous sollicite pour bénéficier d'un diagnostic permettant de clarifier ma situation.

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

Signature

ANNEXES

MODÈLES DE LETTRES



Mise en demeure de mettre en conformité les locaux (LRIAR)

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Nom bailleur

Adresse bailleur

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 constat établi par la Caf,*
- Comme l'atteste le constat établi par la MSA,*

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

Dans le souci d'un règlement amiable de ce litige, je vous saurais gré de me confirmer votre accord de bien vouloir entreprendre les travaux nécessaires, (la date du début des travaux, ainsi que leur durée de réalisation.)

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



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 bailleur

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

A Monsieur le Président
de la commission départementale
de conciliation
(adresse)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir convoquer (nom et adresse bailleur) 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 bailleur).

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 bailleur 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 bailleur.

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

Fait le... à...

Signature

ANNEXES

LEXIQUE

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

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.

CPLD : commission pour le logement décent. Instance partenariale gardoise qui statue sur les suites à donner aux signalements de logements non-décents. Son secrétariat est tenu par la Caf.

Déclaration au greffe : présentation orale ou écrite au greffe du tribunal d'instance d'une demande en justice et de ses motifs.

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).

Saisine : action consistant à saisir une juridiction.

Saisir : porter un litige devant une juridiction.

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)...

CARNET D'ADRESSES

➔ Démarche amiable

► INFORMATION ET CONSEIL

ADIL

Agence départementale pour l'information sur le logement

7 rue Nationale - 30000 NIMES

04-66-21-22-23 - www.adil30.org

► DÉFENSE DES INTÉRÊTS

Associations de consommateurs :

UFC Que Choisir

Union fédérale des consommateurs

65 Av Jean Jaurès - Bât A 2ème étage

30900 NIMES - 04 66 84 31 87

contact@nimes.ufcquechoisir.fr

UFC Que Choisir

20 Rue du Commandant Audibert

30100 ALES - 04.66.52.80.80

contact@ales.ufcquechoisir.fr

CLCV

Consommation Logement Cadre de vie.

94 Rue Jean Moulin

30380 ST-CHRISTOL-LEZ-ALES

04 66 61 97 44 - gard@clcv.org

CLCV

41 rue Vincent Faita - 30000 NIMES

04 66 26 54 99 - nimes@clcv.org

CLCV

Rue Dr Bastide - BP 55

30500 ST AMBROIX

04 66 24 69 60 - saint-ambroix@clcv.org

CNL

Confédération nationale du logement

52 rue Salomon Reinach - Le Val Grezan

Bât A - 30000 NIMES

04 66 23 42 14 - cnlgard30@gmail.com

➔ Soutien et accompagnement social

Caisse d'Allocations Familiales

321 rue Maurice Schumann

30922 NIMES CEDEX 9

0 810 25 30 10 - www.caf.fr

Conseil Départemental

3 Rue Guillemette

30044 NIMES CEDEX 9

04 66 76 76 76 - www.gard.fr

➔ Évaluation et constat

CAF

321 rue Maurice Schumann

30922 NIMES CEDEX 9 - 0 810 25 30 10

decence.cafnimes@caf.cnafmail.fr

ARS Agence régionale de santé

6 rue du Mail - 30906 NIMES CEDEX 2

04 66 76 80 00

[ars-lrmp-dd30-sante-environnement@](mailto:ars-lrmp-dd30-sante-environnement@ars.sante.fr)

ars.sante.fr

SPR de NIMES

Service de prévention des risques

152 Avenue Robert Bompard

30000 NIMES - 04 66 70 37 02

prevention-risques@ville-nimes.fr

SCHS ALES

Service communal d'hygiène et de santé

Galerie marchande du Centr'Alès

Accès par la rue Michelet ou par la

rue Edgar Quinet - 30100 ALES

04 66 91 20 90 - hygiene.sante@ville-ales.fr

Mairie de Pont St Esprit

254 Avenue Kennedy

30130 PONT-ST-ESPRIT

04 66 90 34 00 - www.mairiepse.fr

Mairie de St Gilles

Place Jean Jaurès - 30800 ST-GILLES

04 66 87 33 75 - contact@ville-saint-gilles.fr

➔ Conciliation et médiation

Commission Départementale de

Conciliation

Secrétariat de la DDCS Direction

départementale de la cohésion sociale

1120 Route de Saint Gilles

BP 39081 - 30972 NIMES CEDEX 9

04.30.08.61.20 - www.gard.gouv.fr/

[Services-de-l-Etat/Sante-et-cohesion-](mailto:Services-de-l-Etat/Sante-et-cohesion-sociale)
sociale

CDAD du Gard
Conseil Départemental de l'Accès au
Droit

Palais de Justice de Nîmes
Boulevard des Arènes - 30000 NIMES
04.66.76.48.90 - [http://cdad-gard.justice.fr/
contact.html](http://cdad-gard.justice.fr/contact.html)

→ Justice

► TRIBUNAUX D'INSTANCE

TGI NIMES
Tribunal de grande instance

Palais de Justice - Boulevard des Arènes
30000 NIMES
04 66 76 47 00 - <http://www.justice.gouv.fr/>

TGI ALES
Palais de Justice - 3 place Henri Barbusse
30107 ALES CEDEX
04 66 56 22 50 - <http://www.justice.gouv.fr/>

Tribunal d'Instance
Place de l'Eveché
CS 41109 - 30701 Uzes cedex
04 66 22 12 12 - ti-uzes@justice.fr

► AVOCATS

Ordre des avocats du Barreau
Maison de l'Avocat
16 rue Régale - 30000NIMES
04 66 36 25 25 - [http://www.avocats-
nimes.org/contact.html](http://www.avocats-nimes.org/contact.html)

► BUREAUX D'AIDE JURIDICTIONNELLE

Greffe du TGI «Bureau de l'aide
juridictionnelle Section administrative»
30031 NIMES CEDEX - [http://nimes.
tribunal-administratif.fr/Informations-
pratiques/Aide-juridictionnelle](http://nimes.tribunal-administratif.fr/Informations-pratiques/Aide-juridictionnelle)

→ Aides financières et fiscales

ANAH Agence Nationale pour
l'Amélioration de l'Habitat

DDTM
Direction départementale des territoires
et de la mer
89 rue Weber - CS 52002
30907 NIMES DECEX 2
04 66 62 62 00 - ddtm@gard.gouv.fr

ADIL
7 rue Nationale - 30000 NIMES
04-66-21-22-23 - www.adil30.org



L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.



La Caf du Gard anime la Commission pour le logement décent qui réunit tous les acteurs institutionnels liés au logement.

Afin de faciliter les démarches des usagers, la Caf est guichet unique pour ses allocataires mais aussi pour les allocataires Mutualité sociale agricole et les non allocataires.

**Mobilisons-nous pour
le logement décent !**