GUIDE DU LOGEMENT DÉCENT

Août 2018

SOMMAIRE

page 4 Éditaux

page 6 Avant-propos

page 8 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 (salon, salle à manger, chambres)

page 13 Fiche 3 : La cuisine (ou coin-cuisine)

page 14 Fiche 4 : Les sanitaires (salle d'eau et WC)

page 16 Démarches et recours

page 16 Que faire pour mettre votre logement en conformité avec les caractéristiques de décence ?

page 16 Démarches amiables

page 16 Étape 1 : Informer le bailleur

page 17 Étape 2 : Signaler la situation de non-décence à l'organisme versant l'allocation de logement

page 20 Étape 3 : Mise en demeure du bailleur

page 21 Étape 4 : Conciliation

page 24 Démarches judiciaires

- La procédure classique

- La procédure d'urgence (référé)

- L'aide juridictionnelle

page 26 Schéma récapitulatif

page 28 Annexes

page 28 Les caractéristiques de la décence définies par le décret du 30 janvier 2002

page 30 Grille d'auto-évaluation de la décence

page 32 Modèles de lettres

page 36 Lexique

page 38 Carnet d'adresses

ÉDITORIAL

La branche Famille, dans le cadre de ses compétences, est un acteur essentiel des politiques de logement et contribue notamment à l'amélioration des conditions de logement et des conditions de vie quotidienne des familles.

Au cours de la Convention d'Objectifs et de Gestion (COG) 2009/2012, l'engagement de la Cnaf et des Caf s'est concrétisé plus particulièrement, dans ce domaine, par la mise en œuvre d'une offre d'accompagnement en direction des familles en situation de logement non décent.

Sur la période de la COG 2013/2017, cet engagement s'est poursuivi. La contribution à l'amélioration des conditions de logement des familles visait à :

- améliorer le repérage des logements non décents ;
- aider les familles à se maintenir dans un logement décent par la sensibilisation des bailleurs privés et des syndicats professionnels sur le respect des normes de décence.

Dans le Département des Landes, cela s'est traduit concrètement par :

- la participation à toutes les instances départementales en lien avec la politique du logement : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX), ...etc.,
- le financement des dispositifs successifs de lutte contre l'habitat indigne, depuis leur création en 2005,
- l'implication directe de la Caf dans le dispositif Programme d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne (PIG LHI), en tant que maître d'ouvrage délégué des services de l'État,
- la contribution de ses travailleurs sociaux et des contrôleurs au repérage des situations d'indécence, lors des visites à domicile,
- la proposition systématique d'une offre d'accompagnement social aux familles logées dans le parc privé, pour : leur permettre de faire le signalement auprès du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ; servir de médiateur dans la communication avec le bailleur et les aider, si nécessaire, dans les démarches pour un relogement.

Toutefois ces engagements ne peuvent être efficaces que s'ils s'appuient sur un partenariat local fort. Depuis 2005, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), l'Agence Régionale de Santé (ARS), le Conseil Départemental des Landes, la Mutualité Sociale Agricole (MSA) Sud Aquitaine, ont conjugué leurs efforts avec ceux de la Caf et de l'opérateur SOliHA Landes, pour permettre la réalisation des objectifs de lutte contre l'indécence.
Ceux-ci doivent être poursuivis et amplifiés, grâce à une meilleure information et une plus forte implication des collectivités territoriales et des bailleurs. La diffusion de ce guide ne peut que contribuer à ce nouvel objectif.

Antoine BIAVA Directeur de la CAF des Landes

ÉDITORIAL

S'il est indispensable d'être logé, il est tout aussi important d'être bien logé. Tout locataire a droit à un logement décent, que ce soit à l'entrée dans les lieux ou en cours de bail. Les normes de la décence sont précisées par un décret du 30 janvier 2002 et largement rappelées dans les décisions de jurisprudence. Ces normes gravitent principalement autour des notions de santé, de sécurité et d'équipements ; elles correspondent à un socle minimum et non négociable de confort et de sécurité sans lequel l'accès à un logement pour tous resterait un droit illusoire.

La loi Alur du 24 mars 2014 comporte toute une série de dispositions relatives au traitement de la non-décence des logements en donnant notamment des moyens nouveaux aux organismes payeurs des aides au logement, ainsi qu'aux EPCI et, à défaut, aux communes, pour obliger les bailleurs à réaliser les travaux de mise en conformité et proposer des logements répondant aux caractéristiques de la décence.

La lutte contre la non-décence dans les logements est d'autant plus importante que l'inaction peut conduire à une dégradation encore plus significative du bâti et menacer la santé des occupants du fait de l'insalubrité des lieux.

Les juristes de l'ADIL 40 informent les locataires afin qu'ils mettent en œuvre l'action de droit privé de demande mise aux normes du logement loué non décent. La CAF des Landes renforce cette mission par un accompagnement social des allocataires.

Le présent guide s'adresse au public et à tous nos partenaires. Il complète le panel des actions aujourd'hui opérationnelles sur l'ensemble du département. Il est également destiné à aider les acteurs de l'habitat concernés par la décence des logements tels que les collectivités locales, les travailleurs sociaux, les associations, les administrations, les opérateurs techniques et les juristes.

J'espère que sa lisibilité et sa facilité d'accès vous permettront de trouver des solutions pratiques au problème de la non-décence dans le département des Landes.

Sandrine BLAISIUS, Directrice de l'ADIL 40

AVANT-PROPOS

« Le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaitre 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 être étanche à l'air à compter du 1er janvier 2018 et disposer d'une aération suffisante à compter du 1er juillet 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 19.1.95)

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.

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

ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

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 locatives.

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

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)
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 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 peuvent être habilités à le faire.

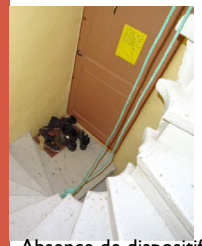
ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

Fiche I

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. Est-ce suffisant ?

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

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.

La lutte contre le saturnisme est de la compétence de l'ARS

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 ?

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.

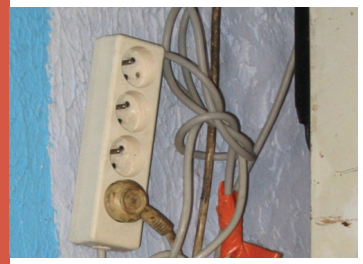
Les caractéristiques de décence pour l'accès au logement

Extraits du décret du 30 janvier 2002

ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

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

À compter du 1er 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 adaptés 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).

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

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

LE SAVEZ-VOUS ?

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

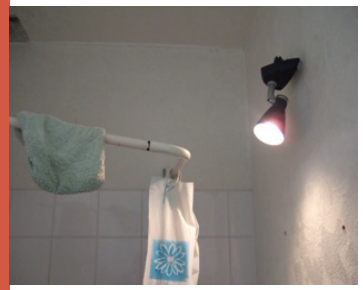
Les caractéristiques de décence pour la cuisine

Extraits du décret du 30 janvier 2002

ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

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.

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.

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.

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

DÉMARCHES ET RECOURS

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

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.

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 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).

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 description détaillée des désordres constatés (utilement illustrés par des photos) peut également être

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.

communiquée à la CAF.

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).

Le locataire sera alors contacté par l'organisme payeur qui lui désignera la personne (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.

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

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.

DÉMARCHES ET RECOURS

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 ou si celui-ci a volontairement empêché la réalisation des travaux nécessaires pour rendre ou maintenir son logement décent, 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 excèderait 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.

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 supérieur 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 prestataire 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 paiment 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 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.

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.

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

Si le bailleur ne réagit pas au courrier 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.

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.

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 ET RECOURS

► La commission départementale de conciliation (CDC)

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 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.

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 ?» et carnet d'adresses).

▶ 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 ET RECOURS

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 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 suffisament 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

Lorque 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).

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 RÉCAPITULATIF

Processus de traitement des situations de non-décence

PROCÉDURE

AMIABLE

Étape 1

Étape 2

Étape 3

Étape 4

JUDICIAIRE

INTERLOCUTEURS

Auto-évaluation de la situation

Si présence désordres, informer le bailleur

Courrier type (annexes)

Réponse du bailleur

Accepte de réaliser les travaux

Logement rendu décent

Refus d'éxécuter les travaux (ou non réponse)

Si ALS / ALF

Signalement à la CAF pour réalisation d'un constat du logement

Constat logement décent

Constat logement non-décent

Envoi d'un courrier au bailleur / au locataire avec copie du constat et conservation AL

Le locataire n'est tenu de s'acquitter que du loyer résiduel tant que le montant de l'AL est suspendu

Refus de travaux par le bailleur / silence

Réalisation des travaux dans le délai imparti*

Constat logement rendu décent

Versement de l'AL (conservée) au bailleur

*Le délai fixé par la CAF au bailleur pour l'éxécution de travaux est de 18 mois. Une nouvelle période de conservation peut être autorisée à titre exceptionnel pendant un délai de 6 mois, renouvelable une fois.

Montant de l'AL perdu par le bailleur

Mise en demeure du bailleur

Courrier type (annexes)

Accepte de réaliser les travaux

Logement rendu décent

Refus ou silence du baillleur

Conciliateur ou CDC (facultatif)

Courrier type (annexes)

Accord

Logement rendu décent

Désaccord

Saisine Tribunal

Décision : le juge condamne le bailleur à réaliser les travaux

Evaluation et constats

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

Information et conseil

ADIL, CDAD, MJD

Défense des intérêts

Associations de défense des locataires, des consommateurs

Accompagnement social

CAF, MSA, Conseil Départemental, CCAS

Aides financières

ANAH

Conservation par l'organisme payeur

CAF

Mise en demeure du bailleur (LR/AR)

ADIL, associations de défense des locataires, des consommateurs

Conciliation et médiation

CDC, conciliateurs de justice, opérateurs associatifs spécialisés

Justice

Avocats, bureaux d'aide juridictionnelle

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. Le logement permet une aération suffisante

Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés au besoin 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 éclairement 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.

GRILLE D'AUTO-ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

Attention en cas de danger imminent contacter les pompiers

Fiche remplie suite à visite / fiche remplie sur déclaration de l'occupant (entourer la bonne réponse)

Renseignements généraux (occupant, logement)

Nom Prénom :.....
ADRESSE : .....
.....
Code Postal :.....COMMUNE :.....
N°Téléphone **(IMPERATIF)** : .....
mail (si possible) : .....
N° Invariant fiscal[1] :.....
1 : Numéro identifiant « locaux taxés »se trouvant sur la page 4 de la taxe d'habitation

- ☐ LOCATAIRE
- ☐ SOUS-LOCATAIRE
- ☐ OCCUPANT SANS TITRE
- ☐ PROPRIETAIRE
- ☐ HÉBERGÉ À TITRE GRACIEUX
- ☐ AUTRE : précisez

Nombre d'adultes : .....
Nombre d'enfants : ..... années de naissance : ...../...../...../...../...../.....

ALLOCATAIRE CAF/MSA : ☐ oui ☐ non
N°d'allocataire CAF/MSA :.....
A.L.: ☐ A.P.L. ☐

- ☐ Appartement ☐ Maison individuelle ☐ Autre (préciser) : …. ....
- Logement HLM : ☐ oui (préciser le nom de l'organisme):..... ☐ non
- Typologie : ☐ studio ☐ T2 ☐ T3 ☐ T4 ☐ T5
- Surface approximative : …..... m²
- Localisation : étage n°... …. appartement n°.....
- Bail du ... / …. / ….. durée du bail : ..... Loyer : .....charges.....
- date d'entrée dans les lieux : ... / …. / …..

Entretien du bâtiment et des parties communes (défauts apparents) :

Éclairage suffisant (entrée, escalier)	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
stockage de bouteilles de gaz dans les parties communes	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
présence d'éléments instables (gouttiere, volet, tuile ,...)	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
Présence d'éléments dégradés (marches d'escalier affaissées , rampe instable,	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
fil électrique apparent ,...) précisez :	.....

Habitabilité du logement

Le logement est aménagé dans:	
- une pièce totalement ou partiellement enterrée (cave, sous-sol) :	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
- précisez si particularité du logement (local commercial, garage, mobil home ...) :	....
Les pièces principales (séjour, salon, chambres) disposent de fenêtres donnant sur l'extérieur :	☐ oui ☐non ☐je ne sais pas
Allume-t-on l'électricité en journée ?	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
Absence de fenêtre donnant vers l'extérieur dans une pièce :	☐ oui laquelle …..... ☐ non ☐ je ne sais pas
une des pièces principales fait au moins 2,20m (hauteur sous plafond) et 9m² :	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
Les toilettes sont :	☐ à l'intérieur ☐ à l'extérieur ☐ absente
il y a une **salle d'eau /salle de bain** :	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
il y a une **cuisine** :	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
État des revêtements des planchers ou plafonds :	☐ bon ☐ mauvais ☐ je ne sais pas
Les peintures (murs) sont écaillées, en mauvais état **:**	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas

État des menuiseries extérieures (fenêtre, volet, porte d'entrée) :	
– fonctionnement (ouverture) :	☐ bon ☐ mauvais ☐ je ne sais pas
– vétusté (dégradé) :	☐ bon ☐ mauvais ☐ je ne sais pas
– étanchéité (laisse passer le vent ou la pluie) :	☐ bon ☐ mauvais ☐ je ne sais pas

Équipement du logement

L'alimentation en **eau potable** provient :	☐réseau public ☐puits/forage ☐je ne sais pas
Humidité : présence d'humidité / moisissure	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
si oui : dans quelle pièce	.....
Ventilation par type de pièce (grille d'aération, ...) **:**	
- cuisine	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
- salle de bain	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
- toilette (WC)	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
Installation électrique :	
- absence ou vétusté du tableau électrique	☐ oui ☐ non ☐je ne sais pas
- absence ou vétusté du compteur individuel	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
- présence de fils électriques apparents	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
- coupure électrique fréquente	oui ☐ non ☐ je ne sais pas
Chauffage	☐ individuel ☐ collectif ☐ absence
si fourni par le locataire (appoint), précisez lequel	.....
Production d'**eau chaude**	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas
Remontées des **eaux usées** (odeurs)	☐ oui ☐ non ☐ je ne sais pas

Autre remarque : .....

Propriétaire / Gestionnaire du logement ou de l'immeuble/ Syndicat de co-propriété

Gestionnaire du logement ou propriétaire : .....
Adresse : .....
Téléphone : .....

Divers, Observations

Présence de rongeurs,insectes (cafards, souris, punaises de lit, ...) :
Autres commentaires :.....

Démarches engagées

- l'occupant a-t-il informé son propriétaire ou gestionnaire des désordres : ☐oui ☐ non ☐ je ne sais pas
préciser (courrier avec A/R ou autres) : .....
- l'occupant a-t-il engagé une démarche de relogement : ☐ oui (☐ parc privé ☐ parc public) ☐ non ☐ je ne sais pas
- l'occupant accepte que son logement fasse l'objet d'une enquête de salubrité :
☐ oui ☐ non (pourquoi) ..... ☐ je ne sais pas

Déclarant

Nom : ..... Prénom : .....
Adresse : .....
Téléphones / mail : .....
Qualité : ☐ Occupant ☐ Autre (précisez) : .....
Fait à ....., le ..... Signature

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'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

Lettre type adressée à l'ARS ou au SCHS (LR/AR) (délai d'un mois pour répondre)

Lettre à accompagner d'un dossier détaillé expliquant la situation et comportant un début de preuves.

Nom et prénom locataire
Adresse locataire
Tél. locataire
Numéro d'allocataire

A Monsieur le directeur
(adresse ARS ou SCHS)

Madame, Monsieur,

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

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

Je m'engage par ailleurs à informer mon propriétaire de la situation et à lui demander de réaliser des travaux de mise en conformité de mon logement.

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

Signature

ANNEXES

MODÈLES DE LETTRES

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

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.

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 rejuger 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 40
Agence Départementale d'Information sur le Logement
125 rue Martin Luther King
40 000 Mont-de-Marsan
☎ 05.58.46.58.58

14 avenue du Sablar Immeuble Le Rubens
40100 Dax
☎ 05.58.91.00.11
Internet : www.adil40.fr

CDAD
Conseil Départemental de l'Accès au Droit
68 boulevard d'Haussez
40 000 Mont-de-Marsan
☎ 05.58.06.94.93
Internet : www.cdad-landes.justice.fr

→ Conciliation et médiation

CDC
Commission Départementale de Conciliation
DDCSPP - Commission de Conciliation
1 place Saint Louis BP 371
40012 MONT DE MARSAN CEDEX
☎ : 05.58.05.76.30
Mail : ddcspp-mil@landes.gouv.fr

CONCILIATEURS DE JUSTICE

→ Soutien et accompagnement social

CAF 40
Caisse d'Allocations Familiales des Landes
207 rue de Fontainebleau
40000 Mont-de-Marsan
☎ : 0 810 25 40 10
Internet : www.caf.fr

MSA 40
Mutualité Sociale Agricole
70 rue Alphonse Daudet
40000 Mont-de-Marsan
☎ : 05.58.06.55.00
Internet : www.msasudaquitaine.fr

CONSEIL DEPARTEMENTAL DES LANDES
23 rue Victor Hugo
40000 Mont-de-Marsan
☎ : 05.58.05.40.40
Internet : www.landes.fr

→ Aides financières et fiscales

ANAH
Agence Nationale de l'Habitat
351, boulevard Saint-Médard BP 369
40012 Mont-de-Marsan Cedex
☎ : 05.58.51.31.08
Internet : www.anah.fr

ADIL 40
Agence Départementale d'Information sur le Logement
125 rue Martin Luther King
40 000 Mont-de-Marsan
☎ 05.58.46.58.58

14 avenue du Sablar Immeuble Le Rubens
40100 Dax
☎ 05.58.91.00.11
Internet : www.adil40.fr

SOLIHA LANDES
46 rue Baffert
40100 Dax
☎ : 05.58.90.17.87
Internet : www.landes.soliha.fr

→ Evaluation et constat

ARS
Agence Régionale de Santé
Cité Galliane 9 av Dufau
40011 Mont-de-Marsan CEDEX
☎ : 05.58.46.63.63
Internet : www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr

CHAMBRE DEPARTEMENTALE DES HUISSSIERS DE JUSTICE
325 rue Chanzy
40400 TARTAS
☎ : 05.58.73.40.67

→ Justice

TRIBUNAUX D'INSTANCE

Tribunal d'instance de Mont de Marsan
3 Avenue Antoine Dufau
40000 Mont-de-Marsan
☎ : 05 58.85.75.75

Tribunal d'instance de Dax
Rue des Fusillés
40100 Dax
☎ : 05.24.36.34.00

AVOCATS

ORDRE DES AVOCATS DU BARREAU DE MONT DE MARSAN
22 rue MAUBEC
40000Mont-de-Marsan
☎ : 05.58.46.20.29
Internet : www.barreau-montdemarsan.org

ORDRE DES AVOCATS DU BARREAU DE DAX
14 cours Pasteur
40100 Dax
☎ : 05.58.90.19.30
Internet : www.barreau-dax.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, inancières et iscales concernant votre logement.