

Le guide du logement décent
de la Caf et de l'ADIL des Hauts-de-Seine



POUR LA DÉCENCE DES LOGEMENTS

DANS LES
HAUTS-DE-SEINE



SOMMAIRE

page 4	Éditorial
page 6	Avant-propos
	Évaluation de la décence
page 8	Qu'est-ce-qu'un logement décent ?
page 9	Comment reconnaître un logement non-décent ?
page 10	Fiche 1 : l'accès au logement et le logement dans son ensemble
page 12	Fiche 2 : les pièces principales (salon, salle à manger, chambres) et la cuisine
page 14	Fiche 3 : les sanitaires (salle d'eau et WC)
page 16	Grille d'auto-diagnostic de la décence du logement
	Démarches et recours
page 18	Que faire pour mettre votre logement en conformité aux caractéristiques de décence ?
page 18	Démarches amiables
page 18	Étape 1 : informer le propriétaire
page 19	Étape 2 : informer l'organisme versant l'allocation logement
page 21	Étape 3 : mise en demeure du propriétaire (LR/AR)
page 22	Étape 4 : la conciliation et la médiation
page 24	Saisir la justice
page 24	La procédure classique
page 26	Le référé
page 26	L'aide juridictionnelle
page 28	Schéma récapitulatif
page 30	Carnet d'adresses
	Annexes
page 38	Les caractéristiques de la décence définies par le décret du 30 janvier 2002
page 40	Modèles de lettres
page 44	Lexique

GUIDE DU LOGEMENT DÉCENT

ÉDITORIAL



La Caf, plus que jamais aux cotés des familles

Représentant la branche famille de la sécurité sociale, la Caf des Hauts-de-Seine concourt au service public de la solidarité en accompagnant les habitants du département dans leur vie quotidienne par le biais de prestations financières et par le soutien à des équipements qui leur sont destinés.

Développer l'accès aux droits et la prévention des expulsions

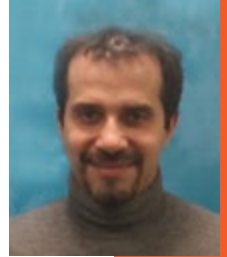
Permettre aux personnes ayant de faibles ressources de se loger en les solvabilisant : telle est la mission de la Caf. Plus qu'un toit, l'accès au logement est une condition essentielle de leur insertion sociale et professionnelle, mais aussi de la vie familiale et de l'éducation de leurs enfants. Près de 120 000 foyers bénéficient ainsi d'une aide au logement dans les Hauts-de-Seine, soit près de 45 % des allocataires. La crise économique actuelle accentue la problématique du maintien dans le logement. Les expulsions constituent un risque majeur, pouvant aboutir à l'éclatement de la cellule familiale. Face à ces situations et le plus en amont possible, la Caf a pour responsabilité d'appliquer la réglementation relative aux impayés de loyers ou d'emprunts au titre de l'aide au logement. Elle le fait dans l'objectif de prévenir, connaître/détecter, traiter, et, si nécessaire, accompagner les familles les plus en difficulté par ses équipes de gestionnaires-conseil et de travailleurs sociaux.

Favoriser des conditions de logement de qualité

S'il est évidemment indispensable d'être logé, il est tout aussi important d'être bien logé. La lutte contre la non-décence devient ainsi une priorité institutionnelle pour la Caf, encore renforcée par les dispositions de la loi Alur. Sa politique en la matière se structure et se renforce, dans une forte dimension partenariale : participation au Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne, information des seniors sur les aides apportées par la Cnav, formation des travailleurs sociaux à l'accompagnement des allocataires sur ces questions, meilleure orientation des personnes en situation de surpeuplement et approfondissements des liens avec l'ARS, la Drihl et les villes... Son principal acquis, à ce stade, est le renforcement des collaborations avec l'ADIL autour de ses activités d'information, dont témoigne la réalisation de ce guide.

Celui-ci a vocation à aider professionnels, bailleurs et allocataires dans leurs démarches et contribue plus largement à une meilleure connaissance par chacun de ses droits.

*Caroline GUGENHEIM
Directeur de la Caf des Hauts-de-Seine*



L'ADIL 92, acteur incontournable de la lutte contre la non-décence des logements

Malgré un arsenal juridique qui s'est considérablement renforcé ces dernières années, ce sont aujourd'hui un million de personnes qui vivent dans notre pays dans des logements indécents ou insalubres. Cette situation est évidemment inacceptable et il serait nécessaire pour les occupants de réagir. Or, ils se heurtent aux méandres de la législation, des dispositifs et à la multiplicité des acteurs pouvant intervenir pour les aider.

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. En effet, il est coutume de dire que la non-décence est l'antichambre de l'insalubrité.

Or, dans une décision rendue le 19 janvier 1995, le Conseil constitutionnel a considéré que « le droit pour toute personne de disposer d'un logement décent constitue un objectif constitutionnel qui prolonge le principe de la dignité de la personne humaine et le renforce ».

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.

Afin de mieux lutter contre la non-décence de ces logements, l'ADIL des Hauts-de-Seine, organisme d'information sur le logement, a décidé de mettre en place avec la Caf, un outil, en l'occurrence un guide, permettant aux locataires et allocataires, aux propriétaires ainsi qu'à tous les acteurs de l'habitat (travailleurs sociaux, associations, administrations, opérateurs techniques, juristes...), de trouver des solutions pratiques au problème de la non-décence dans notre département.

*Ezzedine TALEB
Directeur de l'ADIL des Hauts-de-Seine*

GUIDE DU LOGEMENT DÉCENT

AVANT-PROPOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÉVALUATION DE LA DÉCENCE



QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?

→ **Obligation du propriétaire**
Le propriétaire a l'obligation de louer un logement décent qui ne présente pas de risques manifestes pour la **sécurité physique** ou la **santé** des occupants, et doté des **éléments d'équipements et de confort** permettant de l'habiter normalement.

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

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

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

→ **Ne pas confondre non-décence, insalubrité et péril**
L'indécence, l'insalubrité et le péril ne doivent pas être confondus car les procédures sont différentes. Les situations d'insalubrité et de péril relèvent de l'action des pouvoirs publics au titre de la police de l'hygiène et de la santé publiques, alors que la décence relève des relations contractuelles bailleur - locataire. L'insalubrité est définie par la notion de danger pour les occupants ou les voisins : dégradation du bâti et effets nocifs pour la santé (absence de lumière naturelle, par exemple). La procédure de péril repose sur la notion de sécurité publique et de péril encouru par les occupants ou les passants : désordres tenant à la solidité du bâti (menace d'effondrement ou de chutes de matériaux, par exemple).

COMMENT RECONNAÎTRE UN LOGEMENT NON-DÉCENT ?

→ **Les caractéristiques de décence**
Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définit les caractéristiques de décence, pièce par pièce (voir annexe p. 38). Ces critères portent sur la surface minimale, le niveau d'équipement et de confort (eau, électricité, sanitaires, chauffage), et l'état du logement (gros œuvre, ventilation, luminosité et sécurité des personnes).

→ **Les causes de non-décence les plus fréquentes**
Santé : ventilation : absence ou insuffisance.
Sécurité : électricité : dangerosité.
Équipement : chauffage : absence ou insuffisance.

→ **La vérification de la décence**
La vérification de la conformité du logement aux critères 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, lorsque le locataire habite déjà dans le logement. Le locataire peut évaluer seul l'état de son logement.



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

ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

Fiche 1

L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE LOGEMENT DANS SON ENSEMBLE



Absence d'isolation



Le logement assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.



Escalier dangereux



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.



Tableau 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.

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 de toutes les pièces.

Question / Réponse - Ventilation

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

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

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



Menuiserie non étanche



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



Peinture écaillée contenant du plomb



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



Eclairage insuffisant et dangereux



LE SAVEZ-VOUS ?
L'humidité par condensation n'est pas obligatoirement un signe de non-décence. Vérifiez que les grilles de ventilation ne sont pas bouchées. Toutefois, la ventilation doit être adaptée au logement et ne doit pas occasionner de gêne (froid, courant d'air...).

ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

Fiche 2

LES PIÈCES PRINCIPALES (le salon, la salle à manger, les chambres) et LA CUISINE



Installation électrique dangereuse



Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers 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 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Question / Réponse - Fenêtre

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

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



LE SAVEZ-VOUS ?

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

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

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

Question / Réponse - Prise de terre

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

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

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



Absence de dispositif d'évacuation des gaz brûlés

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



Absence de siphon

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



Coin cuisine de "fortune" hors norme et dangereux



LE SAVEZ-VOUS ?

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

Les caractéristiques de décence pour les pièces principales

Extraits du décret du 30 janvier 2002

Les caractéristiques de décence pour la cuisine

Extraits du décret du 30 janvier 2002

ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

Fiche 3 LES SANITAIRES (la salle d'eau, les 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.

Question / Réponse - Eau chaude

L'évier 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.

Question / Réponse - Mauvaises odeurs

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

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

Question / Réponse - Pression de l'eau

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

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

Question / Réponse - WC

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

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



LE SAVEZ-VOUS ?

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

ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

GRILLE D'AUTODIAGNOSTIC DE LA DÉCENCE DU LOGEMENT (extrait)

Les signes de non-décence repérés

NOM, prénom :

N° d'allocataire :

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

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

► Les pièces principales (fiche 2)

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

► La cuisine (fiche 2)

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

► Les sanitaires (fiche 3)

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

Je souhaite être accompagné(e) dans mes démarches.
J'autorise les services compétents à réaliser un diagnostic dans mon logement, si nécessaire.

Date :

Signature :



Attention : cette liste n'est pas exhaustive. Seul le décret du 30 janvier 2002 définit toutes les caractéristiques du logement décent (voir annexe p. : 38).

DÉMARCHES ET RECOURS

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

Avertissement

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

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

➔ DÉMARCHES AMIABLES

▶ **Étape 1 : informer le propriétaire**

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

Lorsque le propriétaire n'est pas au courant, le locataire peut commencer par l'informer oralement, lors d'une rencontre ou d'un appel téléphonique.

Il peut également lui envoyer une simple lettre ([modèle en annexe p. 40](#)).

Plusieurs cas sont possibles.

- Le propriétaire accepte de réaliser les travaux.

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

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

- Le propriétaire refuse de réaliser les travaux. **Voir étapes 2 et 3.**

▶ **Étape 2 : traitement de la non-décence par la Caf**

! Nouveauté Alur

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

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

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

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

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

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

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

- pour permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée : le bailleur doit apporter la preuve auprès de l'organisme payeur qu'il a engagé les travaux de mise en conformité, en vue

Décret
n° 2015-191 du
18 février 2015

DÉMARCHES ET RECOURS

d'un achèvement dans un délai de six mois. Le renouvellement du délai de six mois ne peut être accordé que si le propriétaire apporte la preuve que la réalisation des travaux nécessite un délai supérieur, ou que le retard dans l'avancement des travaux ne lui est pas imputable ;

- pour **prendre en compte l'action du locataire visant à rendre son logement décent par la voie judiciaire** : le locataire doit avoir engagé une action en justice pour obtenir la mise en conformité du logement avec les caractéristiques de la décence, cette action étant toujours en cours ;

- pour **prévenir des difficultés de paiement du loyer**. Le maintien et la conservation de l'AL pour une durée de six mois peuvent être décidés :

- si l'allocation de logement constitue plus de la moitié du dernier loyer brut hors charges connu de l'organisme payeur. À l'issue du délai de six mois, son renouvellement ne peut être accordé que si l'allocataire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure, au cours de la première période de six mois, d'entreprendre l'une des démarches suivantes :

- exercer une action judiciaire pour obtenir la mise en conformité du logement avec les caractéristiques de la décence ;

- accomplir des actes positifs et récents en vue de trouver un nouveau logement ou saisir la commission de médiation au titre du Dalo, ou trouver un logement (CSS : D.831-6 et D.542-14-1, 2° et 5°) ;

- si l'allocataire est en situation d'impayé de loyer et bénéficie du maintien de l'allocation de logement en raison de sa bonne foi (CSS : L.831-2-1) ;

- pour **prévenir les difficultés de relogement du locataire** : le locataire doit apporter la preuve, soit qu'il a accompli des actes positifs et récents en vue de trouver un nouveau logement ou qu'il a saisi la commission de médiation Dalo, soit qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement. En cas de demande de renouvellement du délai de six mois, celui-ci ne peut être accordé que si l'allocataire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement au cours du délai de six mois précédent. À l'issue de ce délai, comme au terme de la période initiale de 18 mois :

- soit les travaux ont été réalisés et le constat de conformité est établi : le montant de l'allocation de logement conservée par

l'organisme payeur sur la période de six mois éventuellement renouvelée, est versé au bailleur ;

- soit les travaux n'ont pas été réalisés et l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur est définitivement perdue pour le bailleur. Il ne peut réclamer au locataire la part de loyer impayé correspondant à l'allocation de logement non perçue. Si les travaux n'ont pas été réalisés, l'allocation de logement n'est plus due et le locataire doit s'acquitter de la totalité du loyer sauf s'il a obtenu du juge une réduction de son montant.

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

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

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

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

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

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

Si le propriétaire ne réagit pas au courrier de la Caf, le locataire doit le mettre en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception ([modèle en annexe p. 42](#)), de réaliser les travaux. Cette formalité est indispensable pour toutes les actions à mener ultérieurement.

DÉMARCHES ET RECOURS

! Nouveauté Alur

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 commission départementale de conciliation (CDC). L'information du locataire reproduit les dispositions de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 et précise l'adresse de la CDC.

▶ Étape 4 : la conciliation et la médiation

La conciliation

Si le propriétaire 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**.

Mais, attention, la conciliation nécessite l'accord du propriétaire et sa présence à la réunion de conciliation.

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 propriétaire ne respecte pas ses engagements, le locataire pourra l'y contraindre, au besoin avec l'aide d'un huissier de justice.

Désaccord

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

La commission départementale de conciliation

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

Il faut la saisir par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son secrétariat, en mentionnant ses nom et adresse ainsi que ceux du 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 propriétaire et tout justificatif établissant la non-décence du logement. La lettre de saisine et les documents joints doivent être adressés en double exemplaire (carnet d'adresse p. 30 et modèle de saisine en annexe p. 43).

Accord des parties

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

Désaccord

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



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

! Nouveauté Alur

La loi précise le contenu de l'avis de la CDC.

À défaut de conciliation, l'avis comporte l'exposé du différend, la position des parties et le cas échéant, sa propre position.

En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé (les modalités de mise en œuvre seront définies par décret).

DÉMARCHES ET RECOURS

→ SAISIR LA JUSTICE

Avertissement

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

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

Attention, pour faire valoir ses droits en justice, le locataire doit apporter la preuve au juge de la non-décence de son logement.

Pour cela, il peut joindre à sa demande le constat de la Caf (Alur), le rapport de l'opérateur reconnu par la Caf, un constat d'huissier (acte payant), un rapport d'expertise, un rapport du SCHC (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 agréée pour le représenter (locataire soumis à la loi de 1989).

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

▶ **La procédure classique (au fond)**

Comment saisir le juge ?

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

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

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

Que peut-on demander au juge ?

La mise en conformité du logement, c'est-à-dire les travaux (les décrire) ou l'installation d'un équipement (ex. : chauffage).

Comment se déroule l'audience ?

Le locataire et le propriétaire sont convoqués à une audience par le tribunal d'instance.

Chacune des parties doit alors exposer oralement ses arguments devant le juge et lui remettre les pièces justificatives.

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

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



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

L'expertise

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

L'expert judiciaire qui intervient doit :

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

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



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

La décision de justice

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

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,

À 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 (Afo).

contester la décision (appel ou opposition). En l'absence de recours, le jugement pourra faire l'objet d'une exécution forcée, sur demande du locataire.

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

▶ Le référé (procédure d'urgence)

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

Une assignation par huissier de justice est nécessaire.

Le référé est une procédure rapide et simplifiée pour régler un litige urgent.

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

Que peut-on demander au juge des référés ?

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

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

▶ L'aide juridictionnelle

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

L'aide juridictionnelle (totale ou partielle) est délivrée sous conditions de ressources.

Le bénéficiaire du RSA ou du fonds national de solidarité ou d'insertion bénéficie de l'aide juridictionnelle de droit, sans avoir à prouver 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 (voir carnet d'adresses p. 30).



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

- 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 p. 30.

SCHÉMA RÉCAPITULATIF

Processus de traitement des situations de non-décence

INTERLOCUTEURS

Évaluation et constats

SCHS, ARS,
huissiers de justice

Information et conseil

ADIL, CDAD, MJD

Défense des intérêts

Associations de
défense des locataires,
des consommateurs

Accompagnement social

Caf, MSA, Conseil général,
CCAS, associations

Aides financières

Anah

Informers l'organisme payeur

Caf

Mise en demeure du propriétaire (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

AMIABLE

Étape 1

Évaluation
de la situation

Si présence de désordres,
informer le propriétaire
Courrier type p. 38

Réponse du
propriétaire

Accepte de réaliser
les travaux

Logement décent

Refus d'exécuter les
travaux (ou non-réponse)



Étape 2



Constat de la non-
décence transmis
à la Caf

Envoi d'un courrier
au bailleur

**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

Montant de l'AL
perdu par le bailleur

Réalisation des travaux
dans le délai imparti*

Logement décent

Versement de l'AL
au bailleur

**Le délai fixé par la Caf au
bailleur pour l'exécution
de travaux ne peut être
supérieur à 18 mois*

Étape 3

Mise en demeure du
propriétaire
Courrier type p. 40

Accepte de réaliser
les travaux

Logement décent

Refus ou silence du
bailleur

Saisine CDC
Courrier type p. 41

Étape 4

JUDICIAIRE

Accord

Logement décent

Désaccord

Saisine TI

Décision : le juge
oblige le propriétaire à
réaliser les travaux



CARNET D'ADRESSES

→ Démarche amiable

► INFORMATION ET CONSEIL

✓ ADIL 92

Agence départementale
d'information sur le logement
Internet : <http://www.adil92.org>

17 rue Salvador Allende
92000 NANTERRE

Tél. : 01 41 45 06 10

35 rue Paul Bert
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Tél. : 01 46 21 81 45

Permanences : Antony, Asnières, Bois-Colombes, Bourg-la-Reine, Châtillon, Chaville, Clamart, Clichy, Colombes, Courbevoie, Fontenay-aux-Roses, Issy-les-Moulineaux, La Garenne-Colombes, Le Plessis-Robinson, Malakoff, Meudon, Montrouge, Rueil-Malmaison, Puteaux, Saint-Cloud, Sceaux, Sèvres, Suresnes.

✓ CDAD

Conseil départemental de l'accès au
droit des Hauts-de-Seine

179-191 avenue Joliot-Curie
92020 NANTERRE CEDEX

Tél. : 01 40 97 10 10

Internet : <http://www.cdadhautsdeSeine.justice.fr>

✓ Maison de la Justice et du Droit de Bagneux

8 rue de la Sarrazine
92220 BAGNEUX

Tél. : 01 46 64 14 14

✓ Maison de la Justice et du Droit de Châtenay-Malabry

1 rue Francis de Préssensé
92290 CHÂTENAY-MALABRY

Tél. : 01 46 32 76 12

✓ Maison de la Justice et du Droit de Gennevilliers

19 avenue Lucette Mazalaigue
92230 GENNEVILLIERS

Tél. : 01 47 99 06 56

► DÉFENSE DE VOS INTÉRÊTS

✓ UFC - QUE CHOISIR Hauts-de-Seine Nord (siège - permanence principale)

Centre Charlemagne
BP 60 025
7 rue Félix Braquet
92276 BOIS-COLOMBES CEDEX

Tél. : 01 47 85 70 10

Internet : <http://www.ufc-quechoisir-92nord.f>

✓ UFC - QUE CHOISIR Hauts-de-Seine Sud (siège - permanence principale)

35 rue Jean-Longuet
92 290 CHÂTENAY-MALABRY

Tél. : 01 40 91 81 55

Internet : <http://www.ufc-quechoisir-92sud.org>

✓ CLCV 75

29 rue Alphonse Bertillon
75015 PARIS

Tél. : 01 75 43 30 40

Mail : accueil@clcvparis.org

✓ Afoc 92

37 rue Gay Lussac
92320 CHÂTILLON

Tél. : 01 47 36 74 03

Fax : 01 45 29 22 44

Mail : udfo92@orange.fr

✓ CGL 92

7 rue Molière
92400 COURBEVOIE

Tél. : 01 47 88 42 17

✓ Orgeco

Contactez le siège national pour
connaître le correspondant local

64 avenue Pierre Grenier
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Tél. : 01 46 08 60 60

✓ CNL 92

8 rue de la Tour
92240 MALAKOFF

Tél. : 01 42 53 46 70

Mail siège : cnl.92@wanadoo.fr

→ Soutien et accompagnement

✓ Caisse d'allocations familiales des Hauts-de-Seine

70-88 rue Paul Lescop
92000 NANTERRE

Tél. : 0810 25 92 10

Internet : <http://www.caf.fr>

► LES CENTRES COMMUNAUX D'ACTION SOCIALE (CCAS)

✓ Centre communal d'action sociale d'Antony (CCAS)

Place de l'Hôtel de Ville
BP 60086
92161 ANTONY CEDEX

Tél. : 01 40 96 71 40

✓ Centre communal d'action sociale d'Asnières (CCAS)

16 place de l'Hôtel de Ville
92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE

Tél. : 01 41 11 12 27

✓ Centre communal d'action sociale de Bagneux (CCAS)

57 avenue H. Ravera
92220 BAGNEUX

Tél. : 01 42 31 60 12

✓ Centre communal d'action sociale de Bois-Colombes (CCAS)

5/7 rue Félix Braquet
92270 BOIS-COLOMBES

Tél. : 01 41 19 83 00

✓ Centre communal d'action sociale de Boulogne (CCAS)

Annexe de l'Hôtel de Ville
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

64 rue de la Saussière

Tél. : 01 55 18 47 48

✓ Centre communal d'action sociale de Bourg-la-Reine (CCAS)

6 b^d Carnot
92340 BOURG-LA-REINE

Tél. : 01 41 87 22 26

✓ Centre communal d'action sociale de Châtenay-Malabry (CCAS)

Hôtel de Ville
26 rue du D^r Le Savoureux
92290 CHÂTENAY-MALABRY

Tél. : 01 46 83 46 83

✓ Centre communal d'action sociale de Châtillon (CCAS)

40 b^d Félix Faure - 3^{ème} étage
92320 CHÂTILLON

Tél. : 01 58 07 15 40

✓ Centre communal d'action sociale de Chaville (CCAS)

22 rue Fontaine Henri IV
92370 CHAVILLE

Tél. : 01 41 15 96 29

✓ Centre communal d'action sociale de Clamart (CCAS)

55 avenue Jean Jaurès
92140 CLAMART

Tél. : 01 41 23 05 70

✓ Centre communal d'action sociale de Clichy (CCAS)

90 bis rue Martre
92110 CLICHY-LA-GARENNE

Tél. : 01 47 15 31 41

CARNET D'ADRESSES

✓ **Centre communal d'action sociale de Colombes (CCAS)**

5 rue de la Liberté
92700 Colombes
Tél. : 01 47 60 43 90

✓ **Centre communal d'action sociale de Courbevoie (CCAS)**

1 rue Albert Simon
92400 Courbevoie
Tél. : 01 43 34 70 00

✓ **Centre communal d'action sociale de Fontenay-aux-Roses (CCAS)**

75 rue Boucicaut
92260 FONTENAY-AUX-ROSES
Tél. : 01 41 13 20 75

✓ **Centre communal d'action sociale de Garches (CCAS)**

2 rue Claude Liard
92380 GARCHES
Tél. : 01 47 95 66 51

✓ **Centre communal d'action sociale de la Garenne-Colombes (CCAS)**

68 b^d de la République
92250 LA GARENNE-COLOMBES
Tél. : 01 42 42 69 08

✓ **Centre communal d'action sociale de Gennevilliers (CCAS)**

177 avenue Gabriel Péri
92230 GENNEVILLIERS
Tél. : 01 40 85 62 46

✓ **Centre communal d'action sociale d'Issy-les-Moulineaux (CCAS)**

47 rue du Général Leclerc
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX
Tél. : 01 41 23 86 50

✓ **Centre communal d'action sociale du Plessis-Robinson (CCAS)**

Hôtel de Ville
3 place de la Mairie
92350 LE PLESSIS-ROBINSON
Tél. : 01 46 01 43 11

✓ **Centre communal d'action sociale de Levallois-Perret (CCAS)**

Place de la République
92 300 LEVALLOIS-PERRET
Tél. : 01 49 68 30 92

✓ **Centre communal d'action sociale de Malakoff (CCAS)**

Place du 11 Novembre
92240 MALAKOFF
Tél. : 01 47 46 75 00

✓ **Centre communal d'action sociale de Malakoff (CCAS)**

3 place de la Mairie
92430 MARNES-LA-COQUETTE
Tél. : 01 47 41 06 36

✓ **Centre communal d'action sociale de Marnes-la-Coquette (CCAS)**

3 Place de la Mairie
92430 MARNES-LA-COQUETTE
Tél. : 01 47 41 06 36

✓ **Centre communal d'action sociale de Meudon (CCAS)**

6 avenue Le Corbeillé
92190 MEUDON
Tel : 01 41 14 80 81

✓ **Centre communal d'action sociale de Montrouge (CCAS)**

2 avenue E. Boutroux
92120 MONTROUGE
Tél. : 01 46 12 74 10

✓ **Centre communal d'action sociale de Nanterre (CCAS)**

88 rue du 8 Mai 1945
92000 NANTERRE
Tél. : 01 47 29 53 63

✓ **Centre communal d'action sociale de Neuilly-sur-Seine (CCAS)**

96 place Achille Peretti
92200 NEUILLY-SUR-SEINE
Tél. : 01 40 88 89 41

✓ **Centre communal d'action sociale de Puteaux (CCAS)**

131 rue de la République
92800 PUTEAUX
Tél. : 01 46 92 93 10

✓ **Centre communal d'action sociale de Rueil-Malmaison (CCAS)**

16 avenue de la République
92500 RUEIL-MALMAISON
Tél. : 01 47 32 67 67

✓ **Centre communal d'action sociale de Saint-Cloud (CCAS)**

13 place Charles de Gaulle
92210 SAINT-CLOUD
Tél. : 01 47 71 53 00

✓ **Centre communal d'action sociale de Sceaux (CCAS)**

122 rue Houdan
92331 SCEAUX
Tél. : 01 41 13 33 00

✓ **Centre communal d'action sociale de Sèvres (CCAS)**

14 rue des caves du Roi
92310 SÈVRES
Tél. : 01 41 14 11 37

✓ **Centre communal d'action sociale de Suresnes (CCAS)**

7/9 rue du Mont Valérien
92150 SURESNES
Tél. : 01 41 18 15 71

✓ **Centre communal d'action sociale de Vanves (CCAS)**

Centre administratif
33 rue Antoine Fratacci
92170 VANVES
Tél. : 01 41 33 92 00

Toutes les correspondances doivent être envoyées en mairie : BP 33 92172 Vanves cedex

✓ **Centre communal d'action sociale de Vaucresson (CCAS)**

8 Grande Rue
92420 VAUCRESSON
Tél. : 01 47 95 53 21

✓ **Centre communal d'action sociale de Ville d'Avray (CCAS)**

9 rue de Versailles
92410 VILLE-D'AVRAY
Tél. : 01 41 15 87 96

✓ **Centre communal d'action sociale de Villeneuve-la-Garenne (CCAS)**

28 avenue de Verdun
92390 VILLEUVE-LA-GARENNE
Tél. : 01 40 85 57 56

CARNET D'ADRESSES

Évaluation et constat



✓ ARS (Agence régionale de santé)

55 avenue des Champs Pierreux
92012 NANTERRE CEDEX

Tél. : 01 40 97 97 97

✓ Chambre départementale des huissiers de justice

36 rue Salvador Allende
92000 NANTERRE

Tél. : 01 40 97 09 52

Site : www.huissiersdeshautsdeSeine.fr

LES SERVICES COMMUNAUX

► HYGIÈNE ET SANTÉ (SCHS)

✓ Antony (92160)

1 rue Maurice Utrillo

Tél. : 01 40 96 68 52

Mail : hygiene_sante@ville-antony.fr

✓ Asnières-sur-Seine (92600)

11 avenue Lamartine

Tél. : 01 78 99 41.60

01 78 99 41 61/65

Mail : hygiene@ville-asnieressurseine.fr

✓ Bagneux (92220)

57 avenue Henri Ravera

Tél. : 01 42 31 60 00

✓ Bois-Colombes (92270)

Hôtel de ville

15 rue Charles-Duflos

Tél. : 01 41 19 83 15

ou 01 41 19 83 41

✓ Boulogne-Billancourt (92100)

Hôtel de ville

26 avenue André Morizet

Tél. : 01 55 18 53 00

✓ Châtenay-Malabry (92290)

Hôtel de ville

26 rue du Docteur Le Savoureux

Tél. : 01 46 83 46 83

✓ Chaville (92370)

Hôtel de Ville

Service Urbanisme

1456 avenue Roger Salengro

Tél. : 01 41 15 99 90

✓ Clamart (92140)

Centre administratif

1 avenue Jean Jaurès

Tél. : 01 46 62 35 35

✓ Clichy-la-Garenne (92110)

80 boulevard Jean Jaurès

Tél. : 01 47 15 30 00

✓ Colombes (92700)

Place de la République

Tél. : 01 47 60 80 00

✓ Courbevoie (92400)

Hôtel de ville

Place de l'Hôtel de ville

Tél. : 01 71 05 70 00

✓ Garches (92380)

2 rue Claude Liard

Tél. : 01 47 95 66 66

✓ La Garenne-Colombes (92250)

68 boulevard de la République

Tél. : 01 72 42 40 00

✓ Gennevilliers (92230)

17 avenue Gabriel Péri

Tél. : 01 40 85 66 66

✓ Issy-les-Moulineaux (92131 Cedex)

47 rue du Général Leclerc

Tél. : 01 41 23 87 70 (ligne directe)

✓ Levallois-Perret (92300)

Hôtel de Ville

Place de la République

Tél. : 01 49 68 30 00 (standard mairie)

✓ Malakoff (92240)

Hôtel de Ville

1 place du 11 Novembre - BP 68

Tél. : 01 47 46 76.78 (ligne directe)

✓ Meudon (92190)

18-20 rue des Bigots

Tél. : 01 41 14 82 59

✓ Montrouge (92120)

11 rue Delerue

Tél. : 01 46 12 73 04

✓ Nanterre (92000)

Tour A

130 rue du 8 mai 1945

Tél. : 01 47 29 54 75

✓ Neuilly-sur-Seine (92200)

Hôtel de ville

96 avenue Achille Peretti

Tél. : 01 40 88 88 88

✓ Le Plessis-Robinson (92350)

Hôtel de ville

3 place de la Mairie

Tél. : 01 46 01 43 21

✓ Rueil-Malmaison (92501)

Hôtel de ville

13 boulevard du Maréchal Foch

Tél. : 01.47 32 65 65

✓ Saint-Cloud (92210)

Hôtel de ville

13 place Charles de Gaulle

Tél. : 01 47 71 53 00

✓ Sceaux (92331)

Hôtel de Ville

122 rue Houdan

Tél. : 01 41 13 33 00

✓ Sèvres (92310)

Mairie de Sèvres

54 Grande-rue

Tél. : 01 41 14 10 10

✓ Suresnes (92150)

Mairie

2 rue Carnot

Tél. : 01 41 18 19 20

✓ Vanves (92170)

Centre administratif

33 rue Antoine Fratacci

Tél. : 01 41 33 92 00

✓ Vaucresson (92420)

Mairie

8 Grande Rue

Tél. : 01 71 02 80 78

✓ Ville d'Avray (92410)

Mairie

13 rue de Saint-Cloud

Tél. : 01 41 15 88 88

✓ Villeneuve-la-Garenne (92390)

Mairie

28 avenue de Verdun

Tél. : 01 40 85 57 00

✓ Chambre départementale des huissiers de justice

36 rue Salvador Allende

92000 NANTERRE

Tél. : 01 40 97 09 52

Internet : www.huissiersdeshautsdeSeine.fr

→ Conciliation

✓ Commission départementale de conciliation des Hauts-de-Seine

Drihl

Service de l'hébergement et d'accès au logement (SHAL)/Bureau des rapports locatifs et de la prévention des explosions (BRLPE)/ Secrétariat de la commission départementale de conciliation

167-177 avenue Joliot-Curie
BP102

92013 NANTERRE CEDEX

Tél. : 01 40 97 28 14

Fax : 01 40 97 28 22

Mail : drihl92.shal.rlpe@developpementdurable.gouv.fr

✓ Conciliateurs de justice

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

Pour toute information, adressez-vous au service d'accueil et de renseignements du tribunal d'instance.

→ Justice

▶ TRIBUNAUX D'INSTANCE

✓ Tribunal d'instance d'Antony

Place Auguste Mounié
92160 ANTONY

Tél. : 01 55 59 01 00

Ressort : Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Fontenay-aux-Roses, Montrouge, Le Plessis-Robinson et Sceaux

✓ Tribunal d'instance d'Asnières

112 avenue de la Redoute
92600 Asnières-sur-Seine

Tél.: 01 41 47 41 20

Ressort : Asnières-sur-Seine, Clichy-la-Garenne, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne

✓ Tribunal d'instance de Boulogne-Billancourt

35 rue Paul Bert
92100 Boulogne

Tél. : 01 46 03 08 17

Ressort : Boulogne-Billancourt, Chaville, Garches, Marnes-la-Coquette, Saint-Cloud, Sèvres, Vaucresson et Ville-d'Avray

✓ Tribunal d'instance de Colombes

9 rue Gabriel Péri
92700 COLOMBES

Tél. : 01 47 85 20 38

Ressort : Colombes, Bois-Colombes et la Garenne-Colombes

✓ Tribunal d'instance de Courbevoie

25 rue du Président Kruger
92400 COURBEVOIE

Tél. : 01 43 33 03 42

Ressort : Courbevoie, Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret

✓ Tribunal d'instance de Puteaux

131 rue de la République
92800 PUTEAUX

Tél. : 01 46 93 08 00

Ressort Puteaux, Nanterre, Rueil-Malmaison et Suresnes

✓ Tribunal d'instance de Vanves

34 avenue Antoine Fratacci
92170 VANVES

Tél.: 01 41 90 11 11

Ressort : Châtillon, Clamart, Issy-les-Moulineaux, Malakoff, Meudon et Vanves

▶ AVOCATS

✓ Ordre des avocats du Barreau des Hauts-de-Seine

179 avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie
92000 NANTERRE

Tél. : 01 55 69 17 00

Site : www.barreau92.com

▶ BUREAU D'AIDE JURIDICTIONNELLE

✓ Bureau d'aide juridictionnelle

Extension du Palais de Justice
2-6 avenue Pablo Neruda
92020 NANTERRE CEDEX

Tél. : 01 40 97 14 08

→ Aides financières

✓ Anah

Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (Drihl)
Hauts-de-Seine

167-177 Avenue Joliot-Curie
BP 102

92013 NANTERRE CEDEX

Tél : 01 40 97 28 50

Mail : uthl92.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr

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) :**

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. 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 ;

3. 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 ;

4. 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 ;

5. 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 ;

6. 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.

ANNEXES

MODÈLES DE LETTRES

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

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Nom propriétaire

Adresse propriétaire

Madame, Monsieur,

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

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

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

Je vous serais 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 SCHS (LR/AR)**

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 sollicite l'intervention d'un inspecteur (du service d'hygiène ou de l'ARS) afin que soit constaté l'état de mon logement et qu'il soit procédé à un rapport.

J'ai informé mon propriétaire de la situation et lui ai demandé de procéder aux travaux de mise en conformité de mon logement. Le propriétaire n'a pas donné suite à ma demande de travaux.

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 propriétaire

Adresse propriétaire

Madame, Monsieur,

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

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

- Comme je vous invite à venir le constater,

- Comme l'atteste le constat d'huissier établi par Maître.....(ou rapport du SCHS ou de l'ARS)

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

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

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

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

A ajouter en dernière instance si les demandes précédentes sont demeurées infructueuses :

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

Veillez 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 propriétaire

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 propriétaire) à une tentative de conciliation, comme le prévoit les articles 20 et 20-1 de la loi du 6 juillet 1989.

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

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

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

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

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

Fait le... à...

Signature

ANNEXES

LEXIQUE

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

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.

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.

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) du greffe 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)...

NOTES

NOTES



CAF DES HAUTS-DE-SEINE

70-88 rue Paul Lescop
92000 NANTERRE
Tél. : 0810 25 92 10
Internet : <http://www.caf.fr>



ADIL 92

Agence Départementale d'Information sur le Logement des Hauts-de-Seine
17 rue Salvador Allende
92000 NANTERRE
Tél. : 01 41 45 06 10
35 rue Paul Bert
92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél. : 01 46 21 81 45
Internet : <http://www.adil92.org>