

Contacts utiles

ADIL 92

(Agence Départementale d'information sur le logement)

www.adil92.org

17, rue Salvador Allende 35, rue Paul Bert
92 000 NANTERRE 92 100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tel : 01.41.45.06.10 Tel : 01.46.21.81.45

Caf des Hauts-de-Seine

www.caf.fr

Tel : 0810.25.92.10 (pour les allocataires)
Coût d'un appel local à partir d'un poste fixe

Commission départementale de conciliation

Secrétariat de la CDC, DRIHL 92 Service hébergement
et accès au logement, bureau des rapports locatifs

167/177 avenue Joliot- Curie, BP 102 92 013 NANTERRE CEDEX

Tel : 01.40.97.28.06, 01.40.97.28.14

Agence régionale de santé

55, avenue des champs pierreux, 92 012 NANTERRE CEDEX

Tel : 01.40.97.97.97

Services communaux d'hygiène et de santé

Contactez votre mairie



ADIL 92



La non décence et les aides au logement





L'ADIL vous conseille, consultez-la

Obligation de remettre un logement décent

Le propriétaire est tenu de remettre à son locataire un logement décent, ne présentant pas de risques manifestes pour sa santé ou sa sécurité et doté des éléments d'équipement et de confort permettant de l'habiter normalement.

Le logement doit satisfaire à des normes définies par le décret du 30 Janvier 2002.

Ces critères portent sur 3 grands axes :

- la surface minimale du logement
- le niveau d'équipement et de confort
- la santé et la sécurité des occupants.

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

Cette obligation concerne tout logement loué nu ou meublé, et ce quel que soit le statut du bailleur, privé ou social, dès lors qu'il constitue l'habitation principale du locataire. La résidence principale se définit, depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24/03/14, comme le logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation.

La constatation de la non décence peut intervenir à tout moment, lors de l'entrée dans les lieux ou en cours de bail.

Non, le logement doit disposer d'un réseau d'électricité conforme aux normes de sécurité définies par les lois et règlements, et être en bon état d'usage et de fonctionnement.

Démarches et obligations du locataire :

Le locataire est tenu de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux indispensables à la mise en conformité du logement. Dans le cas contraire, le propriétaire pourrait solliciter auprès du juge d'instance l'autorisation de pénétrer dans les lieux loués pour les faire exécuter.

En cas de non décence du logement, et après mise en demeure adressée au bailleur restée infructueuse, le locataire a la faculté de saisir la commission départementale de conciliation.

L'information du bailleur faite par la Caf de son obligation de mise en conformité du logement vaut mise en demeure en cas de saisine de la commission départementale de conciliation par le locataire.

Le locataire peut également saisir le tribunal d'instance pour obtenir l'exécution forcée des travaux, éventuellement assortie d'une astreinte et de l'octroi de dommages & intérêts.

Indépendamment du constat réalisé par la Caf, la non décence peut être constatée par les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) ou par l'agence régionale de santé (ARS) lorsque la commune n'est pas dotée d'un SCHS.

A SAVOIR : en cas de non décence du logement, le locataire doit continuer de payer son loyer et ses charges, sauf à obtenir la consignation judiciaire des loyers auprès du juge du tribunal d'instance.

Conséquences de la non décence sur les aides au logement (applicable à compter du 01/01/15)

La loi ALUR a réformé la procédure relative à l'octroi et au versement de l'allocation logement afin d'inciter les bailleurs à effectuer les travaux de mise en conformité.

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non décence, 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 au terme d'un délai qu'elle fixe qui ne peut être supérieur à 18 mois.

Pendant ce délai, le versement de l'aide au logement est suspendu et conservé par la Caf. Le locataire n'est alors tenu de régler au bailleur que le loyer résiduel (C'est-à-dire le loyer et les charges déduction faite du montant de l'allocation logement). Il est informé du montant de l'aide par la Caf.

A SAVOIR : cette mesure ne concerne que l'ALF et l'ALS et non l'APL.

A l'expiration du délai imparti, si les travaux ont été réalisés par le bailleur, le montant de l'allocation logement est versé à ce dernier.

Dans le cas contraire, le montant de l'allocation logement conservé par la Caf est définitivement perdu pour le propriétaire. Ce dernier ne peut en aucun cas demander au locataire le paiement de la part non-perçue de loyers correspondant à l'allocation logement non versée.

Au terme de la période de 18 mois, si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de la décence, le droit à l'allocation logement peut être maintenu et conservé à titre exceptionnel et par décision de la Caf pour une durée de 6 mois, renouvelable une fois, dans les cas fixés par le décret n°2015-191 du 18.02.15.