

GUIDE DU LOGEMENT DÉCENT

DANS LE TARN



SOMMAIRE

Éditorial	4
Avant-propos	6
Évaluation de la décence	8
Qu'est-ce-qu'un logement décent ?	8
Comment reconnaître un logement non-décent ?	9
Fiche 1 : L'accès au logement et le logement dans son ensemble	10
Fiche 2 : Les pièces principales (salon, salle à manger, chambres)	12
Fiche 3 : La cuisine (ou coin-cuisine)	13
Fiche 4 : Les sanitaires (salle d'eau et WC)	14
Démarches et recours	16
Que faire pour mettre votre logement en conformité avec les caractéristiques de décence ?	16
Démarches amiables	16
- Étape 1 : Informer le bailleur	16
- Étape 2 : Signaler la situation de non-décence à l'organisme versant l'allocation de logement	17

- Étape 3 : Mise en demeure du bailleur	20
- Étape 4 : Conciliation	21
Démarches judiciaires	23
- La procédure classique	23
- La procédure d'urgence (référé)	25
- L'aide juridictionnelle	25
Schéma récapitulatif	26
Annexes	28
Les caractéristiques de la décence définies par le décret du 30 janvier 2002	28
Grille d'auto-évaluation de la décence	30
Modèles de lettres	32
Lexique	36
Carnet d'adresses	38

ÉDITORIAL

La loi Alur du 24 mars 2014 a renforcé la place et les responsabilités des Caf en matière de lutte contre la non décence des logements. Dans ce cadre, en complément des actions essentielles de prévention et d'information sur les droits et devoirs des bailleurs et des locataires et leur accompagnement en matière de décence des logements, les Caf disposent d'un levier nouveau pour peser sur la résorption de la non décence : la conservation des aides au logement pour les allocataires percevant une allocation logement, lorsque le logement qu'ils occupent est non décent. Ce dispositif s'inscrit dans un cadre légal très précis où la résorption de l'habitat indigne passe par une connaissance claire de la réglementation existante pour lequel l'ADIL est un soutien tant pour les locataires que pour les propriétaires.

De par leurs missions complémentaires, la Caf et l'ADIL s'emploient à rendre le traitement de l'habitat non décent le plus efficace possible, tout en privilégiant le règlement amiable des litiges liés à cette problématique.

Le Caf et l'ADIL du Tarn ont construit un partenariat tant en matière de prévention et de repérage, que d'accès à l'information et d'aide aux démarches administratives pour les propriétaires et les locataires.

La directrice de la Caf

Elisabeth DUBOIS-PITOU

La directrice de l'ADIL

Hélène ROQUE

AVANT-PROPOS

«Le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (loi du 6.7.1989 : 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 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).

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

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

LA DÉCENCE

COMMENT RECONNAÎTRE UN LOGEMENT NON-DÉCENT ?



→ Les caractéristiques de décence

Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définit les caractéristiques de décence (voir annexe p. 36).

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

Fiche 1

L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE LOGEMENT DANS SON ENSEMBLE



Absence de protection contre les infiltrations d'eau



Le logement assure le clos et le couvert. Le gros 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.



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.

Les caractéristiques de décence pour l'accès au logement

Extraits du décret du 30 janvier 2002

LA DÉCENCE

Question / Réponse - Ventilation

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

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

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



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

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

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



Eclairage insuffisant et dangereux

LE SAVEZ-VOUS ?

En cas d'humidité par condensation, vérifiez que les grilles de ventilation ne sont pas bouchées. La ventilation doit être adaptée au logement et ne doit pas occasionner de gêne (froid, courant d'air...).

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

Les caractéristiques de décence pour l'accès au logement

Extraits du décret du 30 janvier 2002

ÉVALUATION DE

Fiche 2

LES PIÈCES PRINCIPALES (salon, salle à manger, chambres)



Installation électrique dangereuse



Un réseau électrique permettant le fonctionnement des appareils indispensables au quotidien.



Hauteur sous plafond insuffisante



Le logement dispose au moins :

- d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m,
- soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Les caractéristiques de décence pour les pièces principales

Extraits du décret du 30 janvier 2002



LE SAVEZ-VOUS ?

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

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

À compter du 1^{er} juillet 2018, les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements doivent être « en bon état ». Ils permettent une évacuation de l'humidité 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).

LA DÉCENCE

Fiche 3

LA CUISINE (ou coin cuisine)

Question / Réponse - Prise de terre

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

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

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



Absence de dispositif d'évacuation des gaz brûlés

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



Absence de siphon

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.

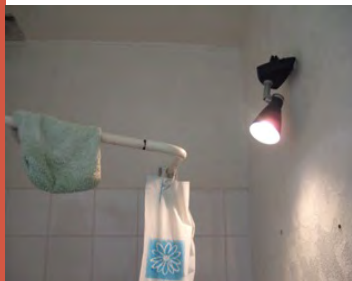
Les caractéristiques de décence pour la cuisine

Extraits du décret du 30 janvier 2002

ÉVALUATION DE

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.

LA DÉCENCE

Question / Réponse - Mauvaises odeurs

Après chaque douche, il y a des mauvaises odeurs d'égout qui remontent.

Que puis-je faire ?

L'installation d'évacuation des eaux usées doit empêcher le reflux 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

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

Qui peut vous aider dans vos démarches ?

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

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

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

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



DÉMARCHES AMIABLES

► Étape 1 : Informer le bailleur

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

Lorsque le propriétaire n'est pas au courant, le locataire peut commencer par l'informer oralement, lors d'une rencontre ou d'un appel téléphonique, puis lui envoyer une simple lettre ([modèle en annexe](#)).

- soit le bailleur accepte de réaliser les travaux :

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

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.

ET RECOURS

► 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 habilitier 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 communiquée à la Caf.

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.

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.

DÉMARCHES

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

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

ET RECOURS

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

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

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

Le renouvellement éventuel de ce délai de 6 mois ne peut être accordé que si le bailleur démontre que la bonne réalisation des travaux nécessite un délai 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 paiement lorsque l'allocataire est déjà en situation d'impayé de loyer et bénéficie du maintien de l'allocation de logement en raison de sa bonne foi.
- ▶ Pour prévenir des difficultés de relogement du locataire.

Le locataire doit apporter la preuve :

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

DÉMARCHES

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

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

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

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

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



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

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

▶ **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.

ET RECOURS

► Étape 4 : La conciliation

La conciliation

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

La procédure de conciliation est entièrement gratuite et facultative.

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

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

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

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

► Le conciliateur de justice

Le conciliateur de justice a pour mission de faciliter le règlement à l'amiable de certains conflits entre particuliers. Le conciliateur peut se déplacer éventuellement dans le logement pour proposer une solution adaptée.

Pour connaître le lieu et ses heures de permanence, il faut s'adresser à la mairie de son domicile.

Le recours au conciliateur de justice se fait par simple lettre, par téléphone ou en se présentant devant lui.

Accord des parties :

En cas d'accord, le conciliateur remet un exemplaire du constat de la transaction à chaque partie et en dépose un au tribunal d'instance. Le document indique brièvement le litige et la solution acceptée. Le juge d'instance peut donner force exécutoire à l'acte si les parties le demandent. Le constat d'accord aura ainsi la même valeur qu'un jugement et si le bailleur ne respecte pas ses engagements, le locataire pourra l'y contraindre, au besoin avec l'aide d'un huissier de justice.

Désaccord :

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

DÉMARCHES

► La commission départementale de conciliation (CDC)

La commission départementale de conciliation est 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.

ET RECOURS

→ DÉMARCHE JUDICIAIRE

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

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

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

Pour cela, il peut joindre à sa demande le constat de l'organisme payeur, le rapport de l'opérateur habilité, un constat d'huissier (acte payant), un rapport d'expertise, un rapport du SCHS (Service Communal d'Hygiène et de Santé), des témoignages (en complément des autres preuves), etc.

L'avocat n'est pas obligatoire devant le tribunal d'instance.

Le locataire peut se faire assister ou représenter par son conjoint ou un parent. Il peut aussi mandater une association siégeant à la commission nationale de concertation pour le représenter (pour les locataires relevant de la loi de 1989)

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

(voir « Qui peut vous aider dans vos démarches ? » 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

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

L'expertise

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



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

L'expert judiciaire doit :

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

La décision de justice

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

ET RECOURS

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

► La procédure d'urgence (référé)

En cas d'urgence, il est possible de saisir le juge des référés du tribunal d'instance. L'urgence peut être constituée par tout désordre mettant en cause les conditions de vie, par exemple l'absence de chauffage dans le logement en plein hiver ou encore des infiltrations d'eau entraînant des écoulements dans les gaines électriques.

Une assignation par huissier de justice est nécessaire.

Que peut-on demander au juge des référés ?

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

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

► L'aide juridictionnelle

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

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

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

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

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

- une association agréée dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées,

- ou encore à une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Adresses des associations dans le carnet d'adresses.

SCHÉMA

Processus de traitement des

PROCÉDURE
AMIABLE

Étape 1

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'exécuter les
travaux (ou non réponse)

Étape 2

Étape 3

Mise en demeure
du bailleur

Courrier type (annexes)

Accepte de réaliser
les travaux

Logement rendu
décent

Refus ou silence du
bailleur

Conciliateur
ou CDC (facultatif)

Courrier type (annexes)

Étape 4

JUDICIAIRE

Accord

Logement rendu
décent



RÉCAPITULATIF

situations de non-décence

INTERLOCUTEURS

Evaluation et constats

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

Information et conseil

ADIL, 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)

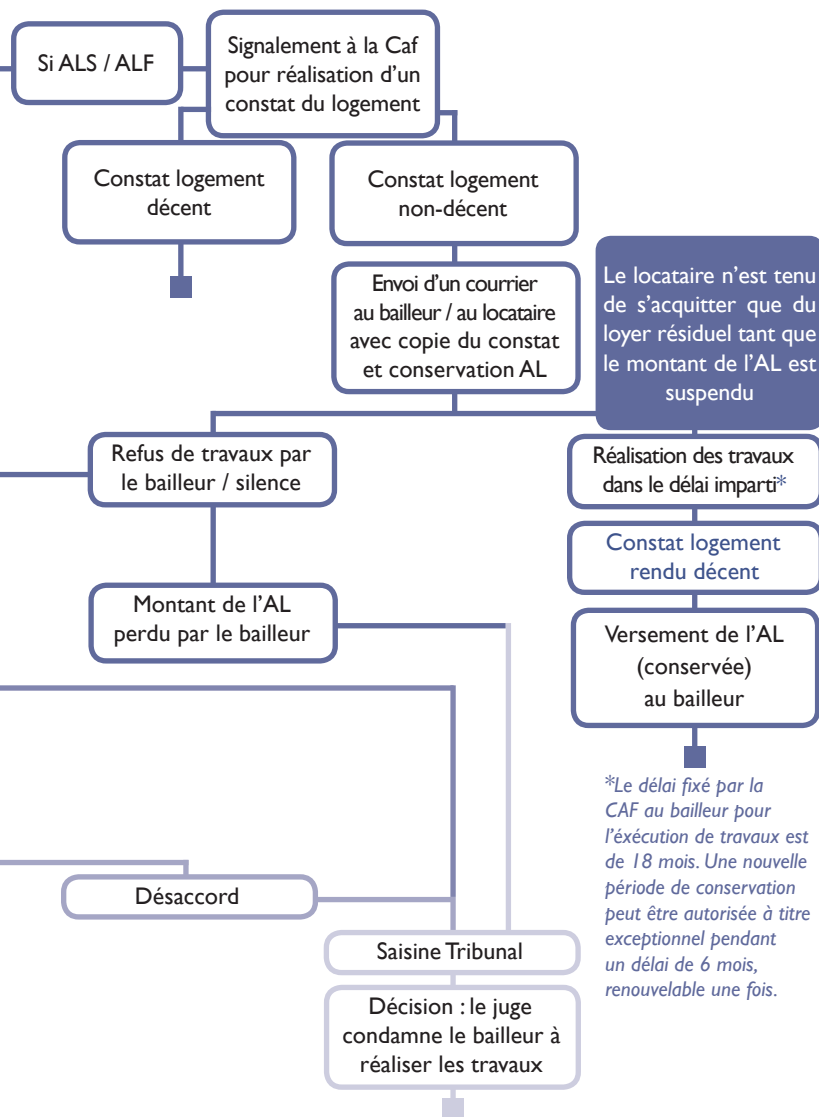
ADIL, associations de
défense des locataires,
des consommateurs

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) :*

- 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.

GRILLE D'AUTO-ÉVALUATION

 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	<input type="checkbox"/> LOCATAIRE <input type="checkbox"/> SOUS-LOCATAIRE <input type="checkbox"/> OCCUPANT SANS TITRE <input type="checkbox"/> PROPRIÉTAIRE <input type="checkbox"/> HÉBERGÉ À TITRE GRACIEUX <input type="checkbox"/> AUTRE : précisez
Nombre d'adultes : Nombre d'enfants : années de naissance :	ALLOCATAIRE CAF/MSA : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> N° d'allocataire CAF/MSA : A.L. : A.P.L.
<ul style="list-style-type: none"> - <input type="checkbox"/> Appartement <input type="checkbox"/> Maison individuelle <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : - Logement HLM : <input type="checkbox"/> oui (préciser le nom de l'organisme) : <input type="checkbox"/> non - Typologie : <input type="checkbox"/> studio <input type="checkbox"/> T2 <input type="checkbox"/> T3 <input type="checkbox"/> T4 <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> je ne sais pas
stockage de bouteilles de gaz dans les parties communes	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> je ne sais pas
présence d'éléments instables (gouttière, volet, tuile ...)	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> je ne sais pas
Présence d'éléments dégradés (marches d'escalier affaïssées, rampe instable, fil électrique apparent ...) précisez :	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> je ne sais pas
Habitabilité du logement	
Le logement est aménagé dans :	
- une pièce totalement ou partiellement enterrée (cave, sous-sol) :	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> 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 :	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> je ne sais pas
Allume-t-on l'électricité en journée ?	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> je ne sais pas
Absence de fenêtre donnant vers l'extérieur dans une pièce :	<input type="checkbox"/> oui laquelle <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> je ne sais pas
une des pièces principales fait au moins 2,20m (hauteur sous plafond) et 9m ² :	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> je ne sais pas
Les toilettes sont :	<input type="checkbox"/> à l'intérieur <input type="checkbox"/> à l'extérieur <input type="checkbox"/> absente
il y a une salle d'eau /salle de bain :	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> je ne sais pas
il y a une cuisine :	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> je ne sais pas
État des revêtements des planchers ou plafonds :	<input type="checkbox"/> bon <input type="checkbox"/> mauvais <input type="checkbox"/> je ne sais pas
Les peintures (murs) sont écaillées, en mauvais état :	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> je ne sais pas

DE LA DÉCENCE

État des menuiseries extérieures (fenêtre, volet, porte d'entrée) :			
- fonctionnement (ouverture) :	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> mauvais	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
- vétusté (dégradé) :	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> mauvais	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
- étanchéité (laisse passer le vent ou la pluie) :	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> mauvais	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
Équipement du logement			
L'alimentation en eau potable provient :	<input type="checkbox"/> réseau public	<input type="checkbox"/> puits/forage	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
Humidité : présence d'humidité / moisissure	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
si oui : dans quelle pièce		
Ventilation par type de pièce (grille d'aération, ...) :			
- cuisine	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
- salle de bain	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
- toilette (WC)	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
Installation électrique :			
- absence ou vétusté du tableau électrique	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
- absence ou vétusté du compteur individuel	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
- présence de fils électriques apparents	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
- coupure électrique fréquente	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
Chauffage	<input type="checkbox"/> individuel	<input type="checkbox"/> collectif	<input type="checkbox"/> absence
si fourni par le locataire (appoint), précisez lequel		
Production d' eau chaude	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
Remontées des eaux usées (odeurs)	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
Autre remarque :			
Propriétaire / Gestionnaire du logement ou de l'immeuble/ Syndicat de co-proprieté			
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 :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
préciser (courrier avec A/R ou autres) :			
- l'occupant a-t-il engagé une démarche de logement :	<input type="checkbox"/> oui (<input type="checkbox"/> parc privé <input type="checkbox"/> parc public)	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
- l'occupant accepte que son logement fasse l'objet d'une enquête de salubrité :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non (pourquoi)	<input type="checkbox"/> je ne sais pas
Déclarant			
Nom :	Prénom :		
Adresse :			
Téléphones / mail :			
Qualité : <input type="checkbox"/> Occupant <input type="checkbox"/> 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'allocation

*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.

Assignment : 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 rejurer l'affaire.

Ordonnance : décision rendue par le président de la juridiction compétente (ex. : ordonnance en référé du président du TGI).

Saisine : action consistant à saisir une juridiction.

Saisir : porter un litige devant une juridiction.

Signification : formalité par laquelle une personne porte à la connaissance de son adversaire un acte ou une décision de justice par l'intermédiaire d'un huissier de justice.

Tribunal d'instance : juridiction à juge unique chargée de régler les affaires civiles portant sur des sommes jusqu'à 10 000 euros, ainsi que certains contentieux prévus par la loi quel que soit leur montant : bail d'habitation, procédures d'injonction de payer, protection des personnes (tutelles)...

CARNET

→ Démarche amiable

► INFORMATION ET CONSEIL

ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)
Résidence Leclerc
3 Bd Lacombe - 81000 ALBI
Permanences à Castres, Carmaux, Gaillac, Graulhet, Lavaur, Mazamet et Saint-Sulpice
Tél. : 05 63 48 73 80

CDAD (Conseil Départemental de l'Accès au droit)

Albi : Place Lapérouse - BP 156
81005 ALBI Cedex
Tél. : 05 63 49 26 99

Albi Cantepau :
Maison des services publics
18 square Bonaparte - 81000 ALBI
Tél. : 05 63 49 15 00

Castres : 4 rue du Palais - BP 409
81108 CASTRES CEDEX
Tél. : 05 63 49 26 99

Gaillac : 70, place Hautpoul
81600 GAILLAC
Tél. : 05 63 49 26 99

Graulhet : Place E. Théophile - BP 169
81300 GRAULHET
Tél. : 05 63 49 26 99

Maison de la Justice et du Droit

Mazamet : 46 rue Galibert Pons
81200 MAZAMET
Tél. : 05 63 97 77 35

PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne)

19, rue de Ciron
81013 ALBI
Tél. : 05 81 27 50 49

→ Soutien et accompagnement social

Caf du Tarn (Caisse d'Allocations Familiales du Tarn)
16 rue Docteur Campmas
81013 ALBI Cedex 9
Tél : 0810 25 81 10

MSA (Mutualité Sociale Agricole Midi-Pyrénées Nord)

14 rue de Ciron
81013 ALBI Cedex 9
Tél : 05 65 35 86 00

Conseil Départemental

Maisons du Département
Albi : 17-17 Bis rue Charles Portal
81011 ALBI Cedex 9
Tél. : 05 63 48 17 20
26, square Bonaparte
81011 ALBI Cedex 9
Tél. : 05 63 77 31 00

Brassac : Route de Salas - 81260
Tél. : 05 63 73 02 11

Carmaux : 11, Bd Gral de Gaulle - 81400
Tél. : 05 63 80 22 30

Castres : 8, av. augustin Malroux - 81100
Tél. : 05 63 71 02 30

Maison des Administrations

Castres : Place du 1^{er} Mai - 81100
Tél. : 05 63 62 62 00

Gaillac : 12 rue Hippolyte Rigal - 81600
Tél. : 05 63 81 21 81

Graulhet : 48-50 Avenue Gambetta
81300 Tél. : 05 63 42 82 60

Lavaur : Allées Ferréol Mazas - 81500
Tél. : 05 63 83 12 60

Mazamet : 38, rue de l'Arnette - 81200
Tél. : 05 63 97 58 58

Puylaurens : 53, av de Castres - 81700
Tél. : 05 63 37 68 10

CCAS (Centre Communal d'Action Sociale)

Se renseigner auprès de sa commune

D'ADRESSES

→ Évaluation et constat

Les services communaux hygiène et santé (SCHS)

Albi : 49 rue Moissan - 81000 ALBI
Tél. : 05 63 76 05 97

Castres : Hôtel de Ville - BP 10406
81108 CASTRES CEDEX
Tél. : 05 63 71 59 64

ARS (Agence Régionale de la Santé)

44 bd Maréchal Lannes - 81000 ALBI
Tél. : 05 63 49 24 24

Caf (adresse réservée aux allocataires)

16 rue Campmas - 81013 ALBI CEDEX 9
Tél. : 0 810 25 8110

Chambre départementale des huissiers de justice

22, Boulevard Carnot - 81000 ALBI
Tél. : 05 63 54 18 52

→ Conciliation et médiation

Commission Départementale de Conciliation (DDCSPP)

18, avenue Maréchal Joffre - 81000 ALBI
Tél. : 05 81 27 50 00

Conciliateurs de justice

Se renseigner auprès de sa commune ou du CDAD

→ Justice

▶ TRIBUNAUX D'INSTANCE

Place du Palais - BP 156 - 81005 ALBI
Tél. : 05 63 54 15 12

4 rue du Palais - BP 409 - 81108 CASTRES
Tél. : 05 63 51 93 00

▶ AVOCATS

Barreau d'Albi

1 rue de la Berchère - 81000 ALBI
Tél. : 05 63 54 85 90

Barreau de Castres

57 rue de l'Hôtel de Ville - 81100 CASTRES
Tél. : 05 63 59 53 69

▶ BUREAUX D'AIDE JURIDICTIONNELLE

Place du Palais - Rue du Sel - 81000 ALBI
Tél. : 05 63 49 49 99

4 rue du Palais - 81100 CASTRES
Tél. : 05 63 51 93 00

→ Aides financières et fiscales

ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)

Résidence Leclerc
3 Bd Lacombe - 81000 ALBI
Tél. : 05 63 48 73 80

ANAH

(Agence Nationale de l'Habitat)
19, rue de Ciron - 81013 ALBI Cedex 9
Tél. : 05 81 27 50 02

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

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