



LA DÉCENCE DES LOGEMENTS

La Confédération Syndicale des Familles

53, rue Riquet - 75019 Paris

Tél : 01 44 89 86 80

contact@la-csf.org - www.la-csf.org

EN FRANCE, TOUT LE MONDE DOIT POUVOIR VIVRE DANS UN LOGEMENT DIGNE

Il existe en France près de 450 000 logements occupés considérés comme indignes. Ces logements présentent des risques pour la santé et la sécurité des habitants.

Souvent occupés par des petits propriétaires en zone rurale, ces habitations sont aussi proposées par des propriétaires peu scrupuleux à des familles qui n'ont pas les moyens financiers de se loger ailleurs. Outre les conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, les comportements des marchands de sommeil contribuent aussi à la dégradation du parc privé (ex : suroccupation organisée, division abusive de pavillons, charges de copropriété non payées etc).

Ces logements pèsent sur le bien-être des familles ainsi que sur leur budget. Ainsi, avant la crise énergétique, 10,5 % des Français, soit 3 millions de ménages, ont dépensé plus de 8 % de leurs revenus pour payer les factures énergétiques de leur logement (chiffres 2020, ONPE). 20 % des Français déclaraient avoir souffert du froid au cours de l'hiver 2020-2021, (40 % estimaient que c'était à cause d'une mauvaise isolation thermique de leur logement et 36 % pour des raisons financières).

Protéger les locataires contre des conditions de vie inacceptables et garantir un certain niveau de con-

fort et de sécurité est indispensable. Des associations de locataires comme la nôtre, ne peuvent se satisfaire des conditions de mal logement que subissent les familles.

La Confédération Syndicale des Familles vous propose d'y voir plus clair afin de permettre aux locataires de se défendre et garantir un logement de qualité pour tous.

En effet, il est important de distinguer l'habitat indigne à proprement dit, de l'habitat indécent qui répond à des spécificités juridiques différentes (I). Après avoir distingué ces deux notions, nous rappellerons qu'il existe des critères d'habitabilité qui figurent au sein des règlements sanitaires départementaux (II) et qui trouvent à s'appliquer que l'on soit dans le cadre d'un rapport locatif ou non.

Enfin, nous vous présenterons les normes de décence, qui concernent exclusivement les rapports entre propriétaires et locataires. Ces normes sont décrites au sein du décret du 30 janvier 2002 (III). En effet, un logement doit respecter certaines normes de sécurité et d'hygiène pour pouvoir être loué.

Pour finir, nous vous expliquerons les démarches à effectuer pour s'assurer du respect des droits des occupants (IV).



LA NOTION D'HABITAT INDIGNE

Définition

L'habitat indigne, ce sont des lieux utilisés à des fins d'habitation alors qu'ils ne sont pas prévus à cet effet ou un logement ou un bâtiment qui expose ses occupants à des risques dus à une dégradation forte du bâti.

Il s'agit par exemple, des **situations de logements insalubres, qui présentent un risque pour la santé des occupants** (intoxication au monoxyde de carbone, saturnisme, problèmes respiratoires liés à des émissions de particules dans le logement, électrocution...).

Le préfet, dans certains cas le maire ou l'intercommunalité, est responsable de ces procédures.

L'habitat indigne inclut également les logements concernés par une procédure relative à la sécurité batimentaire, c'est-à-dire les situations présentant un risque de stabilité ou de solidité des ouvrages.

C'est notamment le cas lorsqu'un immeuble menace la sécurité des habitants, des voisins ou simplement des passants. C'est alors le maire qui est chargé d'identifier ces désordres et de mener les procédures.

Quels sont les droits des occupants d'un logement indigne ?

Si le logement est frappé d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, les occupants du logement bénéficient de certains droits, notamment :

- **la suspension du loyer mais pas des charges**
- **un hébergement ou un relogement pendant ou à l'issue des travaux** (CCH : L.521-1 et suivants).



Exemple d'habitat indigne



BON A SAVOIR

Les personnes dont le logement est frappé par un arrêté d'insalubrité peuvent être reconnues comme prioritaires DALO pour un relogement. Toutefois, certaines commissions de médiation rechignent à accorder la priorité dalo aux occupants de logement indigne, au principe que ces personnes doivent d'ores et déjà être relogées par leur propriétaire et/par la Préfecture au frais du propriétaire.

Par ailleurs, les personnes occupant un logement insalubre peuvent être « labellisées » dans le cadre d'un accord collectif par les services sociaux et sont, à ce titre, considérées comme prioritaire pour un relogement. Cette labellisation permet de bénéficier d'un relogement sur le parc social par la Préfecture.

QUELLES SONT LES AUTRES OBLIGATIONS DU BAILLEUR ?

Lorsque les situations sont repérées, les procédures conduisent à la prise d'arrêtés par le maire ou le préfet, selon les causes de l'indignité.

L'arrêté de traitement de l'insalubrité est pris à la fin d'une **procédure contradictoire** avec le propriétaire ou le syndic si cela concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété. Cette procédure consiste pour le propriétaire ou le syndic à s'expliquer sur la situation d'insalubrité et à connaître la procédure d'insalubrité à venir. Le syndic doit informer immédiatement les copropriétaires par tous moyen de l'existence de cette procédure. Outre la suspension du loyer et le relogement de l'occupant, l'arrêté d'insalubrité peut ordonner la réalisation, des mesures suivantes :

- **Réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation** (y compris pour préserver la salubrité des bâtiments contigus)
- **Démolition de tout ou partie de l'immeuble** ou de l'installation

- **Interdiction d'utiliser les lieux, ou d'y accéder**, à titre temporaire ou définitif

Généralement, l'arrêté mentionne qu'en cas d'inexécution dans le délai fixé, le propriétaire ou le syndic devra payer **une astreinte par jour de retard**. L'arrêté doit également préciser que les travaux **pourront être exécutés d'office (par l'autorité administrative)** aux frais du propriétaire ou du syndic.



LES TEXTES DE RÉFÉRENCES EN MATIÈRE DE SALUBRITÉ ET DE SÉCURITÉ BÂTIMENTAIRE

Le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental (RSD)

La lutte contre l'insalubrité des immeubles a pour objet de protéger les habitants des **risques d'atteinte à leur santé** que l'état du logement leur fait courir, grâce à la réalisation de travaux **et ce que l'on soit dans le cadre d'un rapport locatif ou non**.

Prévu par le code de la santé, le règlement sanitaire départemental constitue le texte de référence en matière d'hygiène et de salubrité. Il permet de prévenir et/ou résoudre les problèmes d'hygiène

et de salubrité auxquels peuvent être confrontés les habitants et qui ne sont pas précisées dans d'autres textes. Ex : *Arrêté du 20 novembre 1979 portant règlement sanitaire du département de Paris.*

Les normes liées à la **salubrité** sont prévues aux articles L. 1331-22 et suivants du code de la santé publique (compétence du Préfet).

Les règles relatives au **logement à la sécurité bâtimeataire** c'est-à-dire les bâtiments menaçant ruine et mettant en péril la sécurité publique figurent aux articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitat (compétence du Maire).

INSTRUCTION DES DOSSIERS, TRAVAUX D'OFFICE, RELOGEMENT : QUI FAIT QUOI ?

La lutte contre l'habitat insalubre est une compétence de l'État, mise en œuvre par arrêté préfectoral déclarant l'insalubrité et prescrivant les mesures nécessaires à sa résorption.



Le Maire intervient au soutien du préfet dans la mise en œuvre de cette police à deux titres : l'instruction des dossiers et les travaux d'offices

En effet, il fait procéder à **l'instruction des dossiers d'insalubrité**, **avant la prise de l'arrêté**, lorsque sa commune est dotée d'un service communal d'hygiène et de santé.

D'autre part, si le propriétaire n'a pas effectué les travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité réparable, **le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le préfet est l'autorité administrative compétente pour les réaliser d'office**. Dans ce cas, la commune assure l'avance des frais si le maire réalise d'office ces mesures. Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'État.

Les propriétaires (et les exploitants de locaux d'hébergement) ont l'obligation d'assurer **le relogement ou l'hébergement des occupants et de contribuer au coût correspondant**. (L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation).

Ainsi, si l'état du bâtiment ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir,

si nécessaire, son arrêté d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser les lieux. Il incombe, dans ce cas, au propriétaire d'assurer le relogement des occupants.

En cas de carence du propriétaire, le maire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants. **Les frais ainsi générés restent bien évidemment à la charge des exploitants ou des propriétaires**.

Cependant, les communes peuvent se trouver confrontées à des propriétaires inconnus ou insolvable et de ce fait elles peuvent rencontrer des difficultés pour récupérer les sommes engagées. Tout d'abord, lorsque les propriétaires sont inconnus, **la commune peut acquérir les biens concernés, afin de se rembourser des dépenses engagées**.

En ce qui concerne les propriétaires insolvable, il est nécessaire de mettre en œuvre les procédures de recouvrement de créance et d'exécution forcée.

QUELLES SONT LES SANCTIONS PÉNALES CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL ?

Si le bailleur refuse de réaliser les travaux, il risque **1 an d'emprisonnement** et une amende de 50 000 €.

Il peut être puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de **100 000 euros** s'il se montre coupable de contraindre un occupant à renoncer à ses droits par acte d'intimidation ou de rendre le logement impropre à l'habitation.

Il peut aussi être condamné s'il continue de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement ou de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

De plus, le logement peut être confisqué par l'autorité publique.

Le propriétaire **s'expose également à une interdiction pour une durée de cinq ans** au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale en lien avec cette activité.

Enfin, un marchand de sommeil s'expose à une interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Dans tous les cas, l'autorité administrative fait généralement un signalement auprès du Procureur de la République afin d'enclencher les sanctions pénales contre le bailleur.



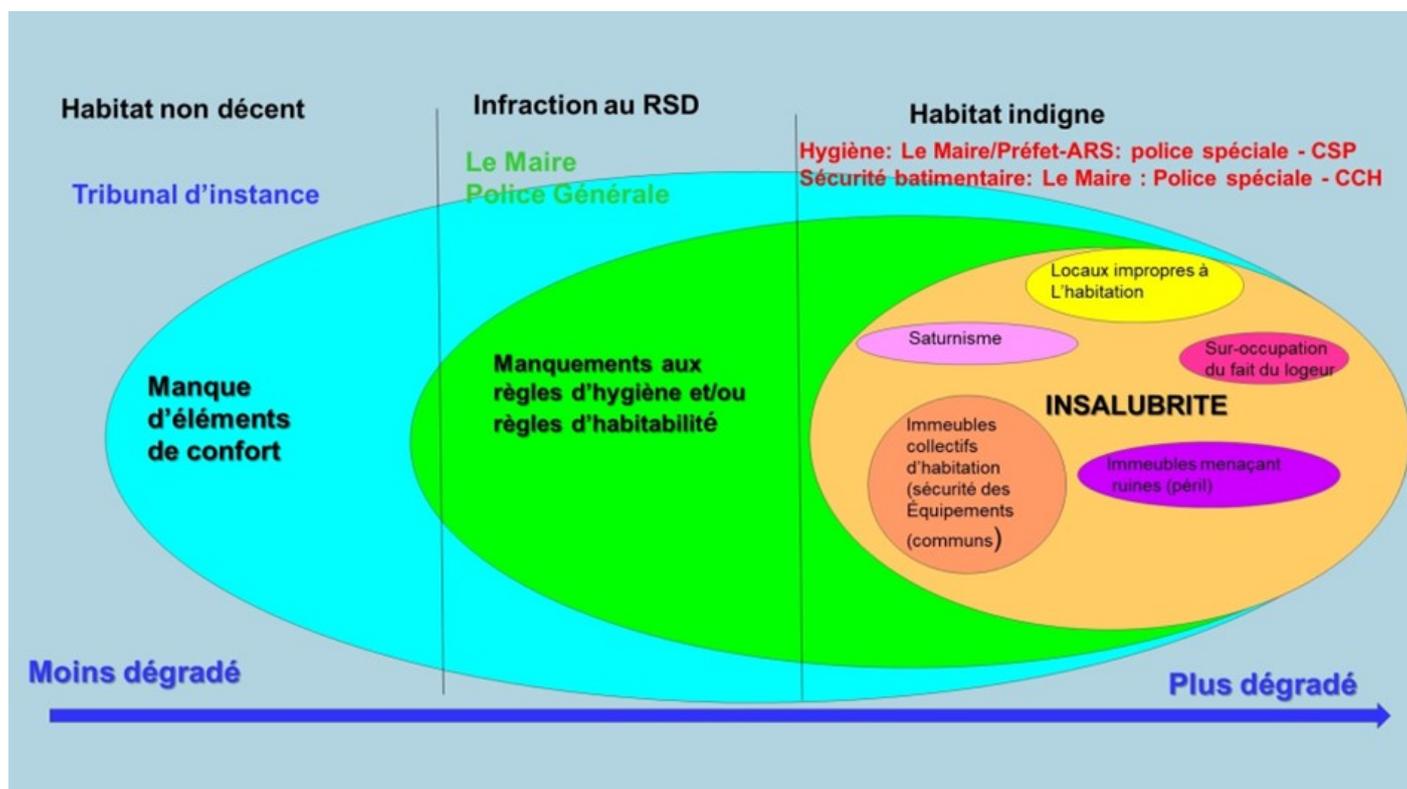
LA NOTION DE DÉCENCE DES LOGEMENTS

QUELLE DÉFINITION ?

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que :
« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un **logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé**, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an, et

doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.» (...))

- Les critères pour déterminer si un logement est décent ou non sont décrits dans le **décret d'écence du 30 janvier 2002**
- Ces critères sont applicables dans le cadre d'un contrat de bail (que le logement soit vide ou meublé)



Evaluation :

Il est possible d'évaluer l'état de son logement afin de déterminer s'il répond ou non aux critères de décence.

Pour cela, il faut se rendre sur le site <https://histologe.beta.gouv.fr/> ou contacter le [0806 706 806](tel:0806706806) qui est un numéro géré par l'Agence Nationale d'information sur logement

Un locataire peut également contacter le service hygiène de sa commune ou l'Agence Régionale de santé pour faire constater l'état du logement.

Attention, dans la plupart des cas, il appartiendra au locataire d'apporter la preuve qu'il a préalablement écrit à son propriétaire pour signaler le mauvais état de son logement (courriers, photos etc..).

Plusieurs hypothèses sont envisageables :

Le logement n'est ni insalubre ni indécemment

Il peut s'agir d'un litige purement locatif par exemple : la peinture s'écaille par endroit en raison de sa mauvaise qualité ou l'ascenseur est souvent en panne.

Le logement est indécemment mais pas insalubre

Il peut s'agir d'un problème d'inconfort du logement par exemple : il manque un équipement de chauffage dans une pièce. Dans ce cas, le locataire doit agir contre son propriétaire, à l'amiable ou devant les tribunaux, pour obtenir la réalisation des travaux afin de mettre fin à l'indécence du logement.

Le logement contrevient à une ou plusieurs règles qui figurent au règlement sanitaire et départemental ou au code de santé publique

Ce peut être le cas si le logement présente un risque pour la santé ou la sécurité. Par exemple, le logement est envahi de rats, ou l'électricité est dangereuse. Dans ce cas, le logement peut être déclaré

indécemment, et la Mairie peut agir contre le bailleur pour l'inciter à faire les interventions techniques nécessaires (ou réaliser des travaux d'office à la charge du propriétaire si ce dernier est responsable de la situation).

Le logement est insalubre

Il peut s'agir d'un logement inhabitable par nature (ex : une cave) ou un problème de sécurité bâtimentaire (ex : un balcon menace de s'effondrer, une fissure dangereuse) ou encore un logement qui cumule un grand nombre de caractéristiques de non décence.

Dans tous les cas, ce sont les pouvoirs publics qui doivent agir (Mairie ou Préfecture selon les cas) et le locataire doit être relogé au frais du propriétaire (voir chapitre plus haut).



LES CRITÈRES DE DÉCENCE SELON LE DÉCRET DU 30 JANVIER 2002

L'habitation doit comporter au moins une pièce principale ayant :

- Une surface habitable d'au moins 9 m² et une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m.
- Ou bien, le logement doit présenter un volume habitable d'au moins 20 m³.

Certains espaces sont exclus du calcul par exemple les combles non aménagés, les caves, sous-sol, terrasses, et balcons.

BON A SAVOIR

Il existe différents types de **mode de calcul de la surface d'un logement** : la surface loi Carrez (utilisée notamment dans le droit de la copropriété, la surface corrigée (dans le logement social) et la surface utile et la surface habitable.

La surface habitable d'un logement 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 (R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Le bailleur doit indiquer la surface habitable du logement dans le contrat de location (article 3 de la loi du 6 juillet 1989). Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure à celle

exprimée dans le contrat, alors le locataire peut agir contre son propriétaire même s'il a accepté le logement en l'état. En effet, l'article 3-1 de la loi de 1989 dispose que si la surface habitable est inférieure de plus d'1/20^{ème} à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur doit supporter une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté.

La CAF peut suspendre le versement des aides au logement si le logement est trop petit. En effet, **la superficie du logement est prise en compte dans l'étude du droit aux aides au logement**. Elle doit être d'au moins 9m² pour une personne seule, d'au moins 16m² pour 2 personnes puis on ajoute 9m² par personne supplémentaire.



LE LOGEMENT NE DOIT PAS PRÉSENTER DE RISQUE POUR LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ

Tout d'abord, le logement doit assurer « **le clos et le couvert** ».

Cela signifie que **le gros œuvre du logement est en bon état d'entretien et de solidité** et protège les locaux contre la pluie et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.

De plus, **le logement doit être protégé contre les infiltrations d'air**. Cela signifie que les portes et fenêtres du logement présentent une étanchéité suffisante, sans nécessairement être des doubles

fenêtres. **RAPPEL** : le remplacement des joints de fenêtre est une réparation locative à la charge du locataire (décret du 26 août 1987).

De même, les murs du logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés doivent présenter une étanchéité à l'air suffisante.

Les garde-corps des fenêtres, escaliers, et balcons situés dans le logement et dans ses accès doivent être en bon état (notamment pour éviter tout risque de chute).

BON A SAVOIR

Si vous souhaitez visiter le logement d'une personne qui se plaint du mauvais état de son habitation, n'hésitez pas à porter un casque. Evitez de toucher quoique que soit ou de monter ou vous assoir sur une chaise, fauteuil ou canapé (attention aux punaises de lit et matériel fragile). Enfin, ne montez jamais sur le toit, sous peine de chute mortelle. S'il y a un risque d'effondrement du bâti, prévenez la Mairie et les pompiers. Les

risques encourus sur la sécurité sont tels, que les pouvoirs publics ont l'obligation d'agir dans l'immédiat pour évacuer et sécuriser le site au titre de la procédure de mise en sécurité bâtiminaire prévue au code de l'habitation et de la construction. Si nécessaires, ils doivent réaliser des travaux d'office pour éviter tout effondrement de l'édifice.



Tout d'abord, le logement doit assurer « **le clos et le couvert** ».

Cela signifie que **le gros œuvre du logement est en bon état d'entretien et de solidité** et protège les locaux contre la pluie et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.

De plus, **le logement doit être protégé contre les infiltrations d'air**. Cela signifie que les portes et fenêtres du logement présentent une étanchéité suffisante, sans nécessairement être des doubles fenêtres. **RAPPEL** : le remplacement des joints de fenêtre est une réparation locative à la charge du locataire (décret du 26 août 1987).

De même, les murs du logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés doivent présen-

ter une étanchéité à l'air suffisante.

Les garde-corps des fenêtres, escaliers, et balcons situés dans le logement et dans ses accès doivent être en bon état (notamment pour éviter tout risque de chute).



BON A SAVOIR

Si vous visitez un logement d'un occupant ou d'un locataire qui se plaint de l'état de son logement, ne touchez à rien, et demandez à l'occupant d'appuyer lui-même sur les interrupteurs. Sachez que les intervenants des services hygiène ou de l'agence régional de santé qui procèdent aux visites des logements ne sont pas électriciens.

Ils vérifient simplement que les fils électriques soient bien protégés. Et que le réseau fonctionne dans des conditions normales (attention aux multiprises qui peuvent engendrer des accidents et de surtensions électriques). A noter, les fusibles en porcelaine sont interdits ainsi que les gaines en tissus.

Le propriétaire du logement doit joindre le diagnostic électrique du logement lors de sa mise en location. En effet, l'état de l'installation intérieure d'électricité, aussi appelé *diagnostic électricité*, est un diagnostic qui donne un aperçu de la sécurité des installations électriques dans les logements. Le logement est concerné s'il a plus de 15 ans. Ce diagnostic doit être intégré au dossier de diagnostic technique (DDT).

De son côté, le locataire doit faire les réparations locatives nécessaires comme le remplacement des interrupteurs s'ils sont cassés postérieurement à son entrée dans les lieux.



La ventilation du logement doit être assurée

En effet, l'air doit être renouvelé afin notamment d'assurer l'évacuation de l'humidité correspondant à une occupation normale du logement.

Les pièces du séjour ainsi que les chambres doivent avoir un éclairage naturel suffisant et ouvrir à l'air libre, ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.



BON A SAVOIR

Il existe différentes causes d'apparition de l'humidité de condensation :

La production de vapeur d'eau :

- la confection des repas (une casserole d'eau bouillante parvient à saturer l'air de la pièce en quelques minutes),
- l'utilisation du gaz pour la cuisson des aliments,
- la toilette,
- le séchage du linge,
- la respiration (une personne adulte produit environ 50 g de vapeur d'eau par heure ; ainsi 2 personnes au repos dans une pièce de 30m³ à 15°C satureront l'atmosphère en moins de 5 heures). Les logements suroccupés sont donc particulièrement concernés par ces phénomènes.

L'insuffisance de chauffage

- l'insuffisance de moyens de chauffage,
- une mauvaise utilisation du chauffage existant.

Le confinement de l'air

- une ventilation insuffisante, qui ne permet

pas le renouvellement de l'air de manière satisfaisante.

Concernant le développement et la localisation des moisissures, sachez que les manifestations de la condensation ne se traduisent pas seulement par l'apparition d'humidité ou un ruissellement d'eau sur une paroi (vitre par exemple).

On observe fréquemment dans les logements un développement de moisissures en certains endroits.

Les moisissures sont des micro-organismes dont le développement est favorisé par :

- l'existence d'un substrat nourricier (plâtre, chaux, matériaux organiques : papier, bois, colle, cuir... ou vapeurs grasses),
- une humidité prolongée, même légère,
- un air confiné,
- l'absence de lumière.

En outre, les moisissures produisent des spores invisibles à l'œil nu qu'on retrouve en suspension dans l'air.

LE LOGEMENT NE DOIT PAS ÊTRE INFESTÉ DE NUISIBLES

Pour être décent, Le logement doit être dépourvu de nuisibles comme les rats, les insectes et notamment les punaises de lit (article 6 de la loi du 6 juillet 1989).

En effet, la loi ELAN est venue compléter la loi de 1989 en ajoutant une condition de salubrité des logements, en lien avec l'infestation d'espèces nuisibles et de parasites. Les propriétaires, locataires et syndicats ont désormais des obligations en matière de dératisation et de désinsectisation.

En cas de présence de punaises de lit (et plus généralement en présence d'insectes), le locataire doit demander la mise en conformité du logement.

Le propriétaire ne doit pas prendre en charge les frais de désinsectisation que s'il prouve que la présence des punaises du lit résulte de la négligence de son locataire (ce qui est très difficile à prouver). Si l'infestation est étendue aux parties communes, le bailleur ou le gestionnaire (syndicat des copropriétaires) est responsable de la désinsectisation de ces dernières.

Dans ce cas, le coût des produits utilisés (produits chimiques) pour traiter les punaises pourra être récupéré sur les charges locatives, en plus du loyer.

Rappelons que la présence de nuisibles comme les punaises de lit ou les rats (ou souris) peuvent avoir des incidences sur la santé des occupants.

La Mairie est habilitée par le code de la santé publique à agir auprès du bailleur pour lui rappeler ses obligations en la matière. N'hésitez pas à contacter le service hygiène de la commune en cas d'inaction du bailleur.



BON A SAVOIR

Les punaises sont des insectes parasites, de formes ovales, très plats, sans ailes et de couleur brune devenant rougeâtre après avoir piqué. Les chambres à coucher et les canapés sont principalement touchés. Les piqûres de punaises ressemblent à des piqûres de moustiques, qui se regroupent par trois ou quatre, parfois en ligne.

Contrairement aux idées reçues, la présence de punaises n'a pas de lien avec un manque d'hygiène. Elles proviennent essentiellement de l'extérieur pour nous poursuivre et s'installer dans les logements : vêtements achetés d'occasion, meubles récupérés dans la rue, chambres d'hôtels.

En cas d'infestation légère, nous vous invitons, à laver à plus de 60° C vos vêtements puis de les conserver ensuite dans des sacs plastiques scellés

jusqu'à la fin de l'infestation. Il est également possible de les passer au sèche-linge (mode chaud au moins 30 minutes), et de congeler le linge et petits objets à - 20° C (72 heures minimum) et aspiration (avec l'embout fin de l'aspirateur) des œufs, jeunes et adultes mis en évidence. Un nettoyage de tous les équipements ayant servi au nettoyage est indispensable (brosses, tuyaux d'aspirateur...). Les insecticides courants sont quant à eux inefficaces contre ces insectes.

Si ces démarches ne viennent pas à bout de ces nuisibles, le propriétaire doit faire intervenir une entreprise en possession du certificat Certibio-cide délivré par le Ministère de la Transition écologique. Enfin, vous pouvez consulter le site de la Chambre syndicale des industries de désinfection, désinsectisation et dératisation (CS3D).

POUR ÊTRE DÉCENT, LE LOGEMENT DOIT DISPOSER D'UN CERTAIN SEUIL DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour les nouveaux contrats de location conclus depuis le 1^{er} janvier 2023, le logement est décent si sa consommation d'énergie est inférieure à 450 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable (classe G+)

La consommation du logement est estimée par le diagnostic de performance énergétique qui doit être fourni au locataire lors de la signature du bail.

À noter, ce seuil ne concerne pas les logements situés en outre-mer.

Attention, à partir de 2025, les logements classés G seront considérés comme indécents.

À partir de 2028, les logements classés F le seront aussi et à partir de 2034, les logements classés E.

Que dit la loi ?

Article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989

« Le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20.

La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties. L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement (...), tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire. Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Toutefois, le propriétaire pourra se défendre s'il démontre que les travaux de mise en conformité ne peuvent pas être réalisés, par exemple en cas d'impossibilité technique ou juridique. C'est notamment le cas si le logement est classé au patrimoine et/ou que les travaux nécessitent l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

En outre, pour éviter que sa responsabilité ne soit mise en cause, le propriétaire devra prouver qu'il a réalisé tous les travaux nécessaires améliorer l'étiquette énergétique du logement (isolation par l'intérieur, changement de fenêtres, amélioration des appareils de chauffage) et qui ne nécessitent pas toujours l'accord du syndic.

Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux.

Le juge transmet au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions (...) de l'article 6.

Toutefois, le juge ne peut ordonner de mesure visant à permettre le respect du seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an mentionné au premier alinéa du même article 6 lorsque le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et que le copropriétaire concerné démontre **que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal.**

Quid des délais pour se mettre en conformité ?

Les critères de décence énergétique sont applicables aux échéances prévues à tous les nouveaux contrats de location conclus et aux contrats renouvelés ou tacitement reconduits à compter de chacune des dates concernées.

Selon un texte produit par l'administration du Ministère du Logement et de la Transition énergétique, les critères de décence relatif à la perfor-

mance énergétique ne s'appliquent pas aux baux en cours. Toutefois, les Tribunaux pourraient avoir une interprétation différente des textes. Il faudra donc surveiller les décisions judiciaires.

A noter : les critères de performance s'appliquent au parc privé (location nue ou meublée) comme au parc social. En revanche, les dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur la décence ne s'appliquent pas aux locations saisonnières (meublés touristiques).

BON A SAVOIR

Face à cette nouvelle réglementation, les propriétaires seront avisés de commencer dès maintenant les travaux car ces derniers peuvent prendre du temps, notamment au sein d'une copropriété où il faut l'accord des copropriétaires et s'il faut faire les travaux en milieu occupé.

Avec le site internet « Ma prime renov' » (<https://www.maprimerenov.gouv.fr>), le propriétaire peut se renseigner sur les aides que l'Etat met en place en matière de rénovation énergétique avec l'Agence Nationale de l'Habitat et vérifier s'il remplit les conditions financières. Il existe également des aides destinées spécifiquement aux copropriétaires.

Le parcours MaPrimeRénov' pour les propriétaires bailleurs comme pour les propriétaires occupants s'adresse à des personnes physiques. Ne sont donc pas éligibles au dispositif: les personnes morales (y compris les bailleurs sociaux), les sociétés civiles immobilières (SCI, y compris celles soumises à l'impôt sur le revenu).

Dans tous les cas, les propriétaires doivent privilégier quand cela est possible, une rénovation globale du logement qui aura un impact beaucoup plus fort sur la facture énergétique. Ces rénovations sont toutefois onéreuses et beaucoup

de bailleurs préfèrent malheureusement réaliser des travaux d'embellissements (changement de papiers peints et peinture) dans les délais courts qui séparent deux locations afin de s'assurer que le logement sera reloué.

Si vous ne possédez qu'un DPE vierge, comme l'autorisait l'ancienne législation, le propriétaire devra réaliser un nouveau DPE qui prendra en compte la nouvelle réglementation en vigueur et qui lui permettra de mieux évaluer la situation du logement.

ATTENTION : un propriétaire peut solliciter auprès de son locataire une participation pour les travaux d'économie d'énergie dans le cadre de ce que l'on appelle la troisième ligne.

En effet, la loi du 25.3.09 autorise un bailleur à imposer (notamment dans le cadre d'un accord collectif pour les bailleurs sociaux ou les monopropriétés) une contribution pour le partage des économies de charge sous réserve que les travaux effectués lui bénéficient directement et qu'ils soient justifiés. Les justifications doivent être apportées par le bailleur à son locataire après travaux. La contribution est limitée sur une durée de 15 ans.

LE LOGEMENT DOIT COMPORTER DES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT ET DE CONFORT MINIMUM

Le logement doit être équipé d'un chauffage et d'un point d'accès à l'eau chaude et froide.

Les radiateurs et les chauffe-eaux, doivent permettre de **bénéficier d'un chauffage suffisant** sans avoir recours à un chauffage d'appoint.

La plupart des règlements sanitaires départementaux fixe à 19 degrés le montant minimum pour les pièces de vie. Le gouvernement enjoint les occupants et propriétaires à limiter la température dans les chambres à 17 degrés minimum (pour réaliser des économies d'énergie).



BON A SAVOIR

Si un propriétaire vous propose de prendre la mesure de la température de votre appartement, exigez que les appareils de mesure soient aussi installés dans les chambres où il fait généralement bien plus froid. Les services hygiène peuvent aussi réaliser des relevés de température. Il est important d'exiger que les chauffagistes aient réalisés tous les travaux (dégorgements) et ajustements nécessaires (équilibre de l'installation).

La surconsommation électrique du fait du recours à un chauffage d'appoint peut être refacturée au propriétaire bailleur dans le cadre d'un litige. De même, un appartement trop chauffé peut engendrer des frais qui peuvent être contestés par le locataire dans le cadre d'un contrôle de charges locatives.

Si vous avez une cheminée, il doit y avoir une trappe pour éviter l'air froid de passer et de faire échapper les produits de combustion quand vous l'utilisez.

Concernant l'eau potable, la pression et le débit doivent être suffisants.

Le logement doit **disposer d'une cuisine ou d'un coin cuisine permettant l'installation d'un appa-**

reil de cuisson et comprenant un évier raccordé à l'eau chaude et froide avec des dispositifs d'évacuation des eaux usées.

Ces dispositifs d'évacuation des eaux usées (toilettes, salle de bain, machine à laver etc) doivent empêcher le refoulement des odeurs. Les installations doivent être munies de siphon.

Enfin, il est nécessaire que le logement **compre**ne un **WC, séparé de la cuisine** et de la pièce où sont pris les repas.

Il doit y avoir un **équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle**. Dans le cas d'un studio, 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.

Enfin, le réseau électrique doit permettre le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne ainsi qu'un éclairage suffisant. Autrement dit, il doit y avoir suffisamment de prises électriques, à un voltage suffisant et de qualité pour vous permettre de vivre sans vous soucier du nombre d'appareils que vous utilisez en même temps.

COMMENT AGIR EN CAS DE LOGEMENT INDÉCENT ?

INFORMATION IMPORTANTE

En cas de litige, **il ne faut pas cesser de payer tout ou partie du loyer sans l'accord d'un tribunal.**

En effet, le locataire ne peut se prévaloir de l'inexécution des travaux de réparation nécessaires pour refuser le paiement des loyers échus.

Ni l'existence d'une contestation sur le prix du loyer, ni l'inexécution de travaux de réparation par le bailleur ne peuvent dispenser le preneur de payer le loyer (Cass.Civ III : 22.2.94).

Toutefois, Le juge admet l'exception d'inexécution lorsque le locataire se trouve dans l'impossibilité d'utiliser les lieux loués, du fait des manquements du bailleur à son obligation d'entretien, ou lorsqu'il qualifie les lieux d'inhabitables. L'inhabitabilité du

logement ne permet pas au locataire d'exercer son droit de jouissance paisible du lieu loué. Elle vaut absence de délivrance du bien (CA Versailles : 10.11.10).



DÉPOSER UN DOSSIER DALO

Les personnes logées dans un local manifestement suroccupé OU indécemment ET qui ont un enfant mineur à charge OU sont handicapées OU ont à leur charge une personne handicapée peuvent être éligibles au recours DALO.

Cette reconnaissance de priorité permet d'être relogé auprès d'un bailleur social sur le contingent de l'État (c'est-à-dire sur proposition de la Préfecture).

BON A SAVOIR

Les personnes qui occupent un logement insalubre peuvent également déposer un dossier DALO.

Il est également possible de solliciter auprès des travailleurs sociaux que le dossier du locataire fasse l'objet d'une « labellisation » afin d'être reconnu prioritaire dans le cadre d'un accord collectif.

A noter : le relogement peut être impossible si la personne est en situation irrégulière sur le territoire.

Le relogement peut aussi être très difficile si le locataire est dans une situation financière délicate (bénéficiaire des minima sociaux, allocataire de l'AAH, minimum retraite etc.). En effet, les bailleurs procèdent à un calcul du reste à vivre pour déterminer si un candidat peut être retenu dans le cadre d'une commission d'attribution des logements. Dans tous les cas de figure, il est indispensable d'apporter la preuve de l'indécence de son logement notamment en disposant d'un rapport du service hygiène.

DEMANDER LA VISITE DU LOGEMENT AUPRÈS DE L'ARS OU DU SERVICE HYGIÈNE

Le Service Communal d'Hygiène et de la Santé (SCHS) intervient dans le cadre de la santé publique et de la lutte contre les nuisances. Il applique la réglementation relative à la protection de la population en matière d'hygiène et de santé.

Les petites communes n'en sont pas pourvues. Dans ce cas-là, il faudra s'adresser directement auprès de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Certaines associations CSF ont un accord avec la Caisse d'allocations familiales ou avec l'ARS pour réaliser des pré-visites afin de vérifier la conformité du logement aux règles de décence et de salubrité. N'hésitez pas à vous renseigner.

Le service communal d'hygiène peut être contacté par différents moyens :

- Par téléphone. Un numéro est attribué à chaque service dans les différentes communes de France. Le service concerné proposera des solutions pour remédier aux nuisances diverses.
- Par courrier électronique. La plupart des communes possèdent une adresse Internet permettant aux citoyens de déposer un courriel (e-mail).
- Par voie postale. Il suffit d'adresser un courrier à l'inspecteur de salubrité de la commune concernée pour signaler tout problème d'hygiène.

Par entretien direct. Présentez-vous au service d'hygiène de votre commune. Des permanences sont assurées par les inspecteurs de la salubrité à certains moments de la journée.

LETRE TYPE POUR SOLLICITER L'INTERVENTION DU SERVICE HYGIENE

Conseil : envoyer ce courrier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Nom, Prénom du locataire

Adresse postale

*Adresse de la Mairie
A destination du Service Hygiène
(à défaut à destination de l'Agence Régionale de Santé)
+ COPIE A LA CONFEDERATION SYNDICALE DES FAMILLES
Fait à ..., le ...*

Objet : Demande de visite pour constater la non-conformité de mon logement aux normes de « décence »

Lettre recommandée avec A/R n° ...

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-joint les courriers que j'ai adressé à mon bailleur, Monsieur ou Madame X, afin de l'informer de nombreux dysfonctionnements dans mon logement.

En effet, ... *(indiquer les défauts de conformité rencontrés dans le logement).*

Ces problèmes occasionnent un trouble de jouissance et présentent un risque pour ma santé et ma sécurité physique.

Je vous remercie de bien vouloir me contacter au (téléphone portable) afin de convenir ensemble d'un rendez-vous en vue de réaliser un constat et ainsi faire valoir mes droits en vertu de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 30 janvier 2002.

Dans cette attente, vous trouverez ci-joint les photos, le contrat de location et les coordonnées du bailleur. Restant à votre entière disposition pour toute précision, je vous prie d'agréer, Madame (Monsieur), ... *(formule de politesse).*

Signature

Les agents des services hygiène ou de l'ARS sont également compétent en cas de nuisances sonores, d'hygiène alimentaire, de pollution d'usine.

Ce sont eux qui font les signalements auprès du procureur de la République pour lancer des procé-

dures pénales à l'encontre des propriétaires qui louent des logements insalubres. Ils rédigent pour le compte de l'État les arrêtés relatifs à l'insalubrité des logements et engagent des travaux d'office (notamment s'ils sont urgents : problèmes électriques, sécurité batimentaire).

BON A SAVOIR

Les inspecteurs de la salubrité établissent des rapports qui permettent aux occupants d'agir en justice auprès des bailleurs pour faire valoir leurs droits. Il ne s'agit pas nécessairement de techniciens du bâtiment. Ils prennent en photo les défauts de conformité. Ils convoquent généralement le bailleur le jour de la visite et lui demandent de réaliser les travaux nécessaires.

Ces rapports sont fort utiles pour apporter la preuve des désagréments subis par le locataire et ainsi agir en justice si les travaux ne sont pas réalisés. S'il ne s'agit pas d'un problème de salubrité à proprement dit, le service hygiène ne pourra pas aller beaucoup plus loin que la signification du rapport. Il faudra alors au locataire saisir lui-même la commission départementale de conciliation et ou le tribunal judiciaire.

Attention : dans certaines communes, les services hygiènes refusent de réaliser un rapport si les constats ne portent que sur de simples problématiques de *conforts* (ex : *une fenêtre qui*

ferme mal, une fuite d'eau...). En effet, ils ne sont légalement compétents qu'en présence de problématiques d'insalubrité ou de sécurité batimentaire.

Le service hygiène ou l'ARS sont fondés à agir pour mettre fin aux troubles pour protéger la santé de l'occupant. Ainsi, ces services peuvent mandater une entreprise pour procéder d'office au nettoyage du logement en cas de syndrome de Diogène.

Le syndrome de Diogène est une forme de trouble comportemental associant une tendance à l'accumulation d'objets, une négligence de l'hygiène corporelle et domestique et, le plus souvent, un isolement social prononcé sans la moindre nécessité de se plaindre de cette situation. La plupart du temps, il faudra assurer un accompagnement psychiatrique de la personne et parfois solliciter une prise en charge en établissement.

DÉMARCHE AMIABLE : LA SAISINE DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Tout d'abord, il est nécessaire d'indiquer par écrit au propriétaire les signes de non-conformité du logement aux critères de décence.

Le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Après un délai de 2 mois, si la mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le tribunal.

Il peut toutefois choisir de régler son litige à l'amiable en saisissant **la Commission Départementale de Conciliation**.

Pour cela, il faut écrire en lettre recommandée au secrétariat de la Direction Départementale de la Cohésion sociale où se situe le logement litigieux (en joignant l'ensemble des pièces du dossier et un résumé du litige).

La Commission départementale de conciliation cherche un règlement amiable aux litiges opposant bailleur (propriétaire privé ou bailleur social) et locataire (utilisant le logement comme résidence principale) pour éviter si possible le recours au tribunal.

C'est un organisme paritaire composé à égalité de représentants des bailleurs et des locataires.

La CDC doit être saisie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette lettre doit être adressée à la CDC du département où est situé le logement concerné. La lettre doit préciser les informations suivantes :

- Noms et adresses du locataire et du bailleur
- Objet du litige
- Copie du contrat de location
- Éléments de référence s'il s'agit d'une augmentation de loyer sous-évalué

Documents utiles pour étayer le dossier (état des lieux, mails, courriers, plans...)

Nous vous invitons au préalable à faire visiter le logement par le service hygiène (ou par La Confédération Syndicale des Familles, notamment si elle dispose sur le territoire d'un accord pour réaliser des pré-visites).

RAPPEL : si le logement est considéré comme insalubre par le service d'hygiène de la commune ou par l'agence régionale de santé, vous pouvez cesser de payer votre loyer (mais pas vos charges) dès la notification de la décision de l'autorité administrative.

LETTRE TYPE DE MISE EN DEMEURE D'UN BAILLEUR DE CONSTATER LES DÉFAUTS

Conseil : envoyer ce courrier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Nom, Prénom du locataire

Adresse postale

Adresse du bailleur

Comme vous avez pu le constater lors de notre visite du ... (ou « Comme l'atteste le constat d'huissier établi par Maître ... »/ « Comme l'atteste le rapport du service hygiène et sécurité »), ... (reprendre les éléments du constat).

Malgré ce constat, vous n'avez, à ce jour, entrepris aucune démarche pour mettre un terme à ses défauts de conformité.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, le devis établi par la société ... (nom de la société en majuscule) qui propose de solutionner ce problème en ... (brève description des travaux) pour la somme de ... euros (montant des travaux figurant sur devis).

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

- (soit) : de me confirmer votre accord pour entreprendre les travaux nécessaires ; je souhaiterais que vous me communiquiez alors la date du début des travaux, ainsi que leur durée de réalisation, conformément aux dispositions de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989.
- (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.

(À ajouter en dernier recours si les demandes précédentes sont restées sans réponse) Veuillez considérer la présente comme valant mise en demeure. À défaut de la confirmation de votre accord, sous deux mois, je me verrais contraint :

- (soit) de saisir la commission départementale de conciliation.
- (soit) d'engager une procédure judiciaire à votre encontre pour faire valoir mes droits.

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

(Signature)

LETTRE TYPE POUR SAISIR LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Conseil : envoyer ce courrier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Nom, Prénom du locataire

Adresse postale

Adresse de la Direction Départementale de Cohésion sociale

Fait à ..., le ...

Objet : saisine de la CDC au sujet de la non décence de mon logement

Lettre recommandée avec A/R n° ...

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-joint les courriers que j'ai adressé à mon bailleur, Monsieur ou Madame X, afin de l'informer de nombreux dysfonctionnements dans mon logement.

En effet, ... *(indiquer les défauts de conformité rencontrés dans le logement)*.

Ces problèmes occasionnent un trouble de jouissance et présentent un risque pour ma santé et ma sécurité physique.

Vous trouverez ci-joint un courrier résumant les faits, l'ensemble des courriers adressés à mon bailleur, les éléments de preuve à savoir les photos et le rapport du service hygiène, le contrat de location et les coordonnées du bailleur.

Je vous remercie de bien vouloir organiser une conciliation afin de faire valoir mes droits en vertu de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 30 janvier 2002.

Restant à votre entière disposition pour toute précision, je vous prie d'agréer, Madame (Monsieur), *(formule de politesse)*.

(Signature)

LA SUSPENSION DES ALLOCATIONS LOGEMENT DE LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES

Si le logement non conforme aux règles de décence est un logement privé et que le locataire est bénéficiaire de l'allocation logement, la Caisse d'allocations familiales peut décider de consigner le montant de l'aide au logement jusqu'à la réalisation complète des travaux. **C'est un moyen puissant pour contraindre le propriétaire à réaliser les travaux de remise en état s'il souhaite récupérer les montants consignés.** Le locataire ne doit payer que le loyer résiduel pendant la procédure.

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non-décence (réalisé directement par l'organisme payeur ou par un opérateur habilité comme La CSF) 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'allocation 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).

BON A SAVOIR

Avant de saisir la CAF, il est impératif d'envoyer un courrier de réclamation auprès du bailleur.

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 ce n'est pas le cas, le montant de l'allocation est définitivement perdu pour le bailleur.

Toutefois, le droit à l'allocation peut exceptionnellement être maintenu, pour une durée de 6 mois, renouvelable une fois, dans certains cas particuliers notamment pour permettre le bon achèvement d'une mise en conformité déjà engagée ou pour prendre en compte l'action judiciaire engagée par le locataire visant à rendre son logement décent.

LETTRE TYPE POUR SAISIR LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES

Conseil : envoyer ce courrier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Nom, Prénom du locataire

Adresse postale

Adresse de la Caisse d'Allocations familiales

Fait à ..., le ...

Objet : saisine de la Caf au sujet de la non décence de mon logement

Lettre recommandée avec A/R n° ...

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-joint les courriers que j'ai adressé à mon bailleur, Monsieur ou Madame X, afin de l'informer de nombreux dysfonctionnements dans mon logement.

En effet, ... *(indiquer les défauts de conformité rencontrés dans le logement)*.

Ces problèmes occasionnent un trouble de jouissance et présentent un risque pour ma santé et ma sécurité physique.

Vous trouverez ci-joint un courrier résumant les faits, l'ensemble des courriers adressés à mon bailleur, les éléments de preuve à savoir les photos et le rapport du service hygiène, le contrat de location et les coordonnées du bailleur.

Je vous remercie de bien vouloir organiser une visite de mon logement afin de faire valoir mes droits et suspendre le versement de l'allocation logement jusqu'à la réalisation des travaux de conformité.

Restant à votre entière disposition pour toute précision, je vous prie d'agréer, Madame (Monsieur), *(formule de politesse)*.

Signature

LA SAISINE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE

Après un délai de 2 mois, si une mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le greffe du tribunal judiciaire (*voir la lettre type*).

En ce qui concerne les réparations incombant au propriétaire ou au locataire.

Attention, en cas de litige d'un montant supérieur à 5 000 €, **il faut obligatoirement saisir la commission départementale de conciliation (CDC)** ou un conciliateur de justice, pour ensuite pouvoir saisir le juge.

Il n'est pas nécessaire de faire appel à un avocat si le préjudice est inférieur à 10 000 euros.

Si le juge du tribunal constate que le logement est indécemment, il peut condamner le propriétaire à réaliser les travaux, sous astreinte si nécessaire.

Il peut également imposer une réduction du loyer, et le plus **souvent imposer des dommages et intérêts à verser au locataire**.

En effet, le propriétaire doit la jouissance du logement au titre de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. Cet article précise par ailleurs que « *le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation* ».

Si le juge constate que le logement est indécemment, il peut contraindre le propriétaire à faire les travaux nécessaires, et imposer des dommages et intérêts.

La procédure ordinaire : l'assignation à comparaître

L'assignation est établie et délivrée par un huissier de justice. L'huissier est chargé de remettre au propriétaire une assignation à comparaître devant le tribunal judiciaire. Cette audience aura lieu 2 mois après la remise de l'assignation ou 3 mois si le locataire est bénéficiaire d'une allocation logement ou sociale (ALF ou ALS).

Vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué. Les dommages et intérêts incluent une estimation de votre trouble de jouissance ainsi que toutes les dépenses que vous aurez réalisées dans le cadre de votre litige ex : la surconsommation électrique à cause de l'utilisation d'un chauffage d'appoint.

Le juge doit être saisi dans un délai de 3 ans après l'apparition du litige.

La procédure simplifiée

La requête aux fins de saisine du tribunal judiciaire ou du tribunal de proximité

S'il s'agit d'un petit litige avec une demande d'argent d'un montant inférieur à 5000 € le demandeur effectue une déclaration au greffe du tribunal judiciaire. **Le demandeur saisit directement le tribunal** par simple déclaration en précisant l'objet de son litige. Les deux parties seront convoquées par le greffe du tribunal par lettre recommandée. Il est alors possible de demander des dommages et intérêts pour le trouble de jouissance subi et la réalisation de travaux sous peine d'astreinte.

La procédure d'urgence : l'ordonnance en référé

En cas de dommage imminent ou de trouble manifestement contraire à la loi, (fuite d'eau, arrêt de la chaudière en plein hiver, travaux dangereux), le tribunal peut être saisi en urgence par le demandeur grâce à une assignation en référé. Le juge du tribunal judiciaire rend alors une ordonnance de référé.

Dans ce cas-là, il n'est pas nécessaire d'avoir un avocat mais un huissier qui doit être mandaté pour assigner en référé la partie adverse. Par ailleurs, il n'est pas possible d'obtenir des dommages et intérêts par le biais de cette procédure.

A noter, lorsque le logement est non décent, les juges des référés ont tendance à retenir l'existence d'**une contestation sérieuse** née de l'inexécution par le bailleur de ses obligations. De ce fait, ils se déclarent généralement incompétents et renvoient l'affaire au fond c'est-à-dire en procédure ordinaire.

BON A SAVOIR

Il n'est pas nécessaire de disposer d'un avocat pour réaliser ce type de requête.

Un modèle de dossier à remettre est La requête est présentée soit sur papier libre, soit au moyen de l'imprimé « requête aux fins de saisine du tribunal judiciaire ou du tribunal de proximité » disponible sur internet (sur le site service-public.fr).

Cette demande est remise ou adressée au greffe du tribunal.

Vous pouvez également remplir cette requête sur place et la remettre au greffe.

Vous devez justifier du bien-fondé de votre demande au moyen de tous documents utiles en votre possession.

POUR ALLER
PLUS LOIN

LA CREATION D'UN COLLECTIF CSF DE LOCATAIRES

Il peut arriver qu'un problème locatif soit commun à plusieurs locataires. Ce peut être le cas quand plusieurs locataires sont les victimes d'un marchand de sommeil commun ou bien quand la copropriété est dégradée et que les problèmes du bâti rejaillissent sur l'ensemble des occupants du bâtiment.

Il est alors intéressant de pouvoir créer un **collectif CSF** afin d'être plus fort pour se défendre face au (x) propriétaire(s) bailleur(s) et/ou face au syndicat des copropriétaires pour obtenir la réalisation de travaux de remise en état.

Comment s'y prendre ?

Il convient tout d'abord de vous rapprocher de votre voisinage immédiat afin de réaliser une brève enquête : êtes-vous le ou la seule concernée par votre problème d'humidité ? par votre installation électrique défectueuse ? par vos fenêtres qui ne ferment pas bien ?

Les locataires ont-ils un bailleur différent du vôtre ? Plusieurs locataires ont-ils le même propriétaire bailleur ? C'est notamment le cas dans une monopropriété et dans le parc social.

Il vous faudra ensuite vous rapprocher de votre CSF locale afin de l'alerter sur votre situation et poursuivre les investigations.

Des réunions doivent être organisées régulièrement avec les locataires concernés, avec le soutien de bénévoles et salariés de La CSF.

Faire des réunions collectives pour mettre en place une stratégie commune

Ces réunions seront l'occasion de déterminer ensemble la **stratégie** à mettre en place en fonction

de la situation et de l'avancée du dossier, comme par exemple :

- Contacter la Mairie et notamment le service hygiène ou l'ARS pour réaliser les constats nécessaires et inciter la Mairie à intervenir auprès du bailleur indélicat notamment s'il y a un risque pour la santé ou la sécurité
- Faire un signalement auprès du Procureur s'il s'agit d'un habitat indigne
- Réaliser un rapport circonstancié par La CSF avec photos
- Rédiger un courrier commun de mise en demeure avec une pétition
- Se cotiser pour solliciter la réalisation d'un constat d'huissier
- Demander la suspension de l'allocation logement pour les locataires concernés
- Contacter les médias par exemple si le bailleur est manifestement peu enclin à agir (bailleur social, marchands de sommeil etc...)
- Déposer plusieurs dossiers auprès de la Commission Départementale de Conciliation ou du conciliateur en Justice
- Solliciter des devis pour la réalisation de travaux dans les parties privatives et ou communes
- Déposer un dossier en justice, avec ou sans avocat
- Agir par le biais d'une action de groupe avec La Confédération Syndicale des Familles

Faire des réunions individuelles pour déterminer la situation de chacun

Parallèlement à ces options, il conviendra de faire un point avec chaque locataire pour déterminer son préjudice et faire un point sur sa situation per-

sonnelle.

C'est notamment indispensable dans le cadre d'un dossier dans lequel un relogement paraît indispensable : a-t-il un contrat de location en bonne et due forme ? Est-il en séjour régulier sur le territoire ? A-t-il des enfants à charges ? A-t-il déjà une demande de logement social en cours ? Est-il salarié ? A-t-il des impayés de loyers ? Est-il bénéficiaire de l'allocation logement ? A-t-il des revenus suffisants pour que son dossier soit accepté en commission d'attribution ? Cotise-t-il à Action Logement ?

Désigner des délégués d'immeuble ou des représentants des locataires

Afin d'aller plus loin dans la lutte collective, il est possible de s'organiser afin de représenter les locataires auprès du bailleur ou du syndic le cas échéant.

En effet, l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 dispose que dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une association représentative des locataires comme La CSF peut désigner au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, **le nom de trois au plus de ses représentants** choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble.

Dans chaque bâtiment d'habitation, **un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations ou groupements de locataires.**

La désignation se fait par l'association CSF auprès du bailleur concerné. Il est choisi parmi les locataires d'un immeuble ou groupe d'immeuble.

Ainsi, La CSF peut désigner jusqu'à trois délégués par immeuble ou groupe d'immeubles.

Le délégué d'immeuble permet :

- De favoriser la remontée des difficultés rencontrées et vécues par les locataires et leurs revendications
- Relayer sur le terrain des actions de la CSF (enquêtes, projets, animations...)
- Ils peuvent demander à rencontrer le bailleur ou le syndic une fois par semestre et faire un contrôle des charges à tout moment.

Concernant les bailleurs sociaux, les délégués permettent aux élus des Conseils d'Administration des bailleurs sociaux de ne pas agir seuls et s'appuyer sur des faits existants.

Ils peuvent également participer aux réunions de présentation de projet de réhabilitation des bailleurs sociaux afin de donner un avis favorable ou non.



La Confédération Syndicale des Familles

53, rue Riquet - 75019 Paris

Tél : 01 44 89 86 80

contact@la-csf.org - www.la-csf.org