



GUIDE DU LOGEMENT DÉCENT

COMMENT PERMETTRE QUE LE DROIT AU
LOGEMENT DÉCENT SOIT EFFECTIF ?





SOMMAIRE

02

Évaluation de la décence

10

Démarches et recours

18

Annexes

32

Lexique

34

Vers qui se tourner ?

ÉDITO



L'ADIL exerce, auprès du public et des acteurs de l'habitat, une mission d'intérêt général de conseil, d'observation et d'expertise sur l'ensemble des questions juridiques, financières, fiscales ou statistiques et analytiques liées à l'habitat. Les informations et conseils donnés aux particuliers dans le cadre de leur projet ou difficulté lié au logement sont dispensés de façon neutre, gratuite et indépendante.

Les réseaux des ADIL et des Caf s'engagent depuis de nombreuses années en faveur de l'accès aux droits des locataires et des propriétaires, en veillant notamment au respect des critères de décence des logements. L'ADIL et la CAF du Morbihan ont le plaisir de proposer ce guide illustré. Celui-ci a pour objectif de permettre à toute personne, particuliers ou professionnels, de s'approprier les normes de décence et d'évaluer la conformité d'un logement avec ses caractéristiques.

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, le critère de performance énergétique a évolué depuis le 1er janvier 2025, avec la prise en compte des nouvelles étiquettes du diagnostic de performance énergétique (DPE). Parallèlement, la part des consultations à l'ADIL du Morbihan liées à des situations de mal-logement connaît une hausse et représente aujourd'hui plus de 6% des consultations de l'association.

Face à la complexité et à l'évolution du droit du logement, la connaissance et l'intervention des acteurs spécialisés au niveau local demeurent essentielles, dans l'objectif d'un maintien dans le logement.

Elise DEMAY
Directrice de l'ADIL du Morbihan



La Caf assure le versement des aides au logement pour le compte de l'État et accompagne les ménages en situation d'impayés ou habitant dans un logement indécent, ces actions permettent de favoriser l'accès et le maintien dans le logement.

Le département du Morbihan avec près de 480 000 logements dont plus d'un tiers sont des locations, est marqué depuis notamment la période Covid par une difficulté pour l'accès au logement. Dans ce contexte de tension sur l'offre locative notamment des publics les plus fragiles, cet enjeu est identifié et pris en compte dans la convention d'objectif et de gestion signée entre la Cnaf et les pouvoirs publics pour la période 2023-2027, qui prévoit notamment de renforcer les actions de prévention de la non-décence des logements par une meilleure information des bailleurs et locataires.

La Caf du Morbihan et l'ADIL sont partenaires depuis de nombreuses années, pour faciliter l'accès aux droits, apporter des conseils et un soutien pour l'accès et le maintien dans le logement.

Ce guide constitue une illustration très concrète de cette collaboration, il est destiné à permettre aux locataires comme aux bailleurs d'appréhender et de comprendre une réglementation sur les caractéristiques de décence qui s'enrichit et se complexifie. Il contribuera à faciliter le repérage des situations et à soutenir la capacité d'agir dans un contexte d'évolution des critères de la non-décence (performance énergétique, nuisibles...)

Anne BASTIEN
Directrice générale de la CAF du Morbihan



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, 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 (loi du 6.7.89 : art. 6) ».

À compter du 1er janvier 2025, la définition de la décence énergétique d'un logement évoluera.

L'obligation de délivrer un logement décent concerne les logements locatifs, vides ou meublés, à usage de résidence principale. Elle pèse sur le bailleur tout au long de la durée du bail. Le décret du 30 janvier 2002 définit les caractéristiques du logement décent.

Le champ de la décence a été progressivement complété avec différents critères, étoffant ainsi la responsabilité du bailleur.

D'abord, en 2015, a été introduit celui de la performance énergétique. Cette notion a depuis, elle-même évolué, avec en dernier lieu, la prise en compte des étiquettes du Diagnostic de performance énergétique (DPE).

Puis, en 2018, le critère lié à l'absence de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites a été ajouté.

Le droit de disposer d'un logement décent a été consacré « objectif à valeur constitutionnelle » (décision du Conseil constitutionnel du 7.12.00).

Dans le cadre d'une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) portant sur la conformité du critère de performance énergétique minimale, le Conseil d'État a rappelé cet objectif et estimé qu'il ne dénaturait pas le droit de propriété (décision du Conseil d'État du 21.12.23).

Ce guide présente les éléments essentiels de la réglementation en vigueur. Il s'agit d'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. Il 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.

ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?

Tout logement loué, à usage d'habitation principale, doit être conforme aux 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, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, et doté des éléments d'équipements et de confort permettant de l'habiter normalement. Le logement doit répondre à un critère de performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale, fixé à 450 kilowattheures par mètre carré de surface habitable et par an, depuis le 1er janvier 2023. À compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal sera pris en compte, progressivement, avec les nouvelles étiquettes énergétiques du Diagnostic de performance énergétique (DPE).

● 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 judiciaire de consigner les loyers.

● Ne pas confondre décence, sécurité et salubrité

La décence, la sécurité et la salubrité ne doivent pas être confondues car les procédures sont différentes. Les situations d'insalubrité et de risque pour la sécurité relèvent de l'action des pouvoirs publics au titre de leur police spéciale. Cette police protège les personnes contre les risques d'effondrement, ceux liés au fonctionnement défectueux ou au défaut d'entretien des équipements communs, les désordres dus à l'entreposage de matières explosives ou inflammables et les risques pour la santé des personnes. La décence relève des relations contractuelles entre bailleurs et locataires.

COMMENT RECONNAÎTRE UN LOGEMENT NON-DÉCENT ?

● Caractéristiques de décence

Les caractéristiques de décence sont définies par le décret du 30 janvier 2002 (voir annexe 2). Elles portent sur la surface minimale de la pièce principale, le niveau d'équipement et de confort (eau, électricité, sanitaires, chauffage), la performance énergétique et l'état du logement (gros œuvre, ventilation, menuiseries, luminosité et sécurité des personnes).

● Causes de non-décence les plus fréquentes

- **Santé** : ventilation (absence ou insuffisance), humidité.
- **Sécurité** : électricité (dangerosité).
- **Équipement** : 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.

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.

Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes.



*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.



*Infestation par des
punaises de lit*

Le logement doit être « exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites » (loi du 6.7.89 : art. 6). Ce critère de décence vise notamment les punaises de lit. Au titre de l'obligation de décence, le bailleur est tenu de procéder au traitement des punaises. Dès les premiers signes d'infestation, informez votre propriétaire pour que les démarches soient entreprises car il est nécessaire d'agir au plus vite afin d'éviter leur prolifération.

En savoir plus : [site stop-punaises.gouv.fr](http://site.stop-punaises.gouv.fr).



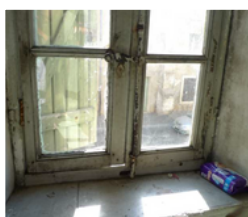
*Absence de dispositifs de
retenue des personnes*

Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que les garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage.



Peinture écaillée
contenant du plomb

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



Menuiserie en mauvais
état

Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.



Éclairage insuffisant et
dangereux

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

Le saviez-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.



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.

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 ?

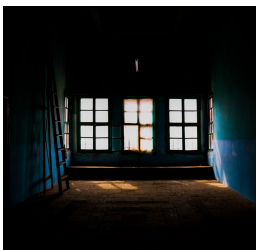
Si malgré l'aération, l'humidité et la moisissure demeurent, il est possible que votre logement soit dépourvu d'un système de ventilation suffisant. Il faut donc que votre propriétaire installe une ventilation adaptée permettant un renouvellement de l'air.

2- LES PIÈCES PRINCIPALES (SALON, SALLE À MANGER, CHAMBRES)



Installation électrique dangereuse

Le réseau électrique doit permettre le fonctionnement des appareils indispensables au quotidien.



Éclairage naturel insuffisant

Les pièces principales 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 saviez-vous ?

Le logement dispose d'une pièce principale ayant :

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

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.

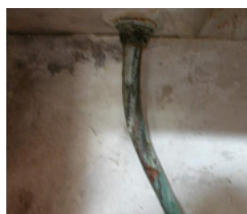
Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies, multipliées par les hauteurs sous plafond. Certaines superficies ne sont pas prises en compte : combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, vérandas (non chauffées), parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, par exemples.

3- LA CUISINE (OU COIN CUISINE) ET LES SANITAIRES (SALLE D'EAU, WC)



Absence de dispositif
d'évacuation des gaz
brûlés

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 siphon

Les installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes doivent empêcher le refoulement des odeurs et des effluents et être munies de siphon.



Coin cuisine de fortune
hors norme et dangereux

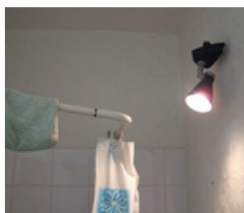
Le logement doit comporter une cuisine ou un coin cuisine permettant d'utiliser un appareil de cuisson et comprenant un évier alimenté en eau chaude et froide. Ce dernier doit également être raccordé à une installation d'évacuation des eaux usées. L'eau dans le logement doit être potable.



Prise de terre

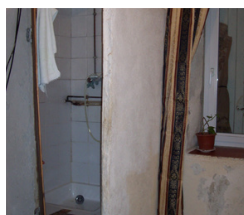
Je loue un appartement. Je ne peux pas installer de cuisinière car il n'y a pas de prise de terre. Est-ce normal ?

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



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.

Le saviez-vous ?

Dans les logements d'une seule pièce, ni la douche, ni la baignoire, ni le lavabo ne sont obligatoires, s'il existe déjà un point d'eau, dans le coin cuisine par exemple.



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.

Dans les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, l'alimentation en eau chaude de l'équipement pour la toilette corporelle n'est pas obligatoire.

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 (Code de la santé publique : R.1321-58). Quoi qu'il en soit, la pression et le débit doivent être suffisants pour une utilisation normale.

Mauvaises odeurs

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

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

FOCUS : Critère de performance énergétique minimale

Depuis le 1er janvier 2018, le logement doit être étanche à l'air :

- il doit être protégé contre les infiltrations d'air parasites (par exemple, les ouvrants tels que portes et fenêtres doivent être jointifs) ;
- les portes et fenêtres du logement, ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés, doivent présenter une étanchéité à l'air suffisante ;
- les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés doivent être munies de portes ou de fenêtre ;
- les cheminées doivent être munies de trappes.

Depuis le 1er juillet 2018, les caractéristiques de l'aération suffisante du logement sont précisées :

- les dispositifs d'ouverture, et les éventuels dispositifs de ventilation des logements, doivent être « en bon état » ;
- ces dispositifs doivent permettre un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés en outre-mer.

À ensuite été introduit un seuil maximal de consommation d'énergie du logement.

Depuis le 1er janvier 2023, en France hexagonale, le logement doit avoir une consommation d'énergie, estimée par le Diagnostic de performance énergétique (DPE) inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

Depuis le 1er juillet 2024, le DPE évolue pour les logements de moins de 40 m² de surface de référence. Les seuils des étiquettes pour ces logements, ainsi que l'appellation de la surface utilisée dans le DPE, sont modifiés.

À compter du 1er janvier 2025, seront prises en compte les nouvelles étiquettes énergétiques du DPE. Ainsi, pour être décent, le niveau de performance énergétique d'un logement, tel que mentionné dans le DPE, devra être compris, en France hexagonale :

- à compter du 1er janvier 2025, entre les classes A et F ;
- à compter du 1er janvier 2028, entre les classes A et E ;
- à compter du 1er janvier 2034, entre les classes A et D ;

Ce calendrier s'appliquera aux nouveaux baux, c'est à dire :

- à l'ensemble des contrats signés, selon ce calendrier ;
- progressivement, aux contrats reconduits et renouvelés, selon ce calendrier.

Le
saviez-vous



Vous pouvez trouver le niveau de consommation d'énergie du logement sur votre DPE. [L'Observatoire des DPE](#), mis en place par l'ADEME, peut vous aider à retrouver cette information.

DÉMARCHES ET RECOURS

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

Le locataire peut exiger du bailleur l'exécution de travaux de mise en conformité lorsque le logement n'est pas décent. Il ne peut en aucun cas l'obliger à lui fournir un autre logement. Le locataire dispose de plusieurs moyens pour convaincre son bailleur de réaliser les travaux de décence. Il est inutile de saisir la justice tout de suite car il se peut que le litige soit résolu à l'amiable.

● 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 (voir modèle en annexe 3) :

- soit le bailleur accepte de réaliser les travaux : il doit préciser par écrit (lettre recommandée avec une demande d'avis 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 ;
- soit le bailleur refuse de réaliser les travaux (voir les démarches amiables et judiciaires).

Qui peut vous aider dans vos démarches ?

Les travailleurs sociaux peuvent aider le locataire dans ses démarches. Il est possible de les rencontrer au sein des organismes sociaux, notamment à la Caf, 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 « Vers qui se tourner ? »

Vous pouvez également signaler la situation de non-décence de votre logement :

- Via le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) : cette instance, co-pilotée par le Département et l'État depuis 2008, réunit les acteurs concernés pour coordonner les actions visant à repérer et traiter les situations de logement indigne dans le département. Le principal outil de repérage de l'habitat indigne en Morbihan est la fiche de signalement (**voir annexe 1**).
- À votre Caf, si vous êtes locataire et bénéficiaire d'une allocation logement sociale (ALS) ou d'une allocation logement familiale (ALF). L'organisme pourra conserver le montant des allocations tant que le logement n'est pas rendu décent. Une évaluation de la conformité de votre logement sera effectuée. Si le diagnostic révèle la non-décence de votre lieu de résidence et sans intervention de votre bailleur pour engager les travaux, la Caf pourra conserver vos allocations. Tant que dure la situation, vous réglez uniquement le montant du loyer diminué des allocations logement. Si votre résidence est remise aux normes dans les délais impartis, le propriétaire se verra reverser les sommes conservées par la Caf.



Cette procédure concerne uniquement les bénéficiaires d'une allocation logement sociale (ALS) ou d'une allocation logement familiale (ALF), elle ne s'applique pas aux bénéficiaires d'allocation personnalisée au logement (APL).
Connaître ses droits

Pour plus de détails sur cette procédure, vous pouvez consulter **l'annexe 4**.

Étape 2 : Mise en demeure du bailleur (lettre recommandée avec une demande d'avis de réception)

Si le bailleur ne réagit pas, le locataire doit le mettre en demeure, par lettre recommandée avec une demande d'avis de réception (**modèle en annexe 3**), de réaliser les travaux. Cette formalité est indispensable pour toutes les actions à mener ultérieurement excepté pour les demandes d'indemnisation des préjudices subis.

Étape 3 : 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).

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 peut établir un constat signé par les parties. La rédaction d'un constat est requise lorsque la conciliation a pour effet de renoncer à un droit. Un exemplaire du constat est remis à chaque partie et déposé au tribunal judiciaire.



ATTENTION

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

Le document indique brièvement le litige et la solution acceptée. Le juge judiciaire 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 commissaire de justice.

Désaccord : en cas de désaccord, le locataire reste libre de saisir la justice.



Lorsque la demande tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5.000 euros, la demande en justice doit être précédée, au choix des parties, d'une tentative, soit (CPC : art. 750-1) : de médiation, de conciliation, de procédure participative.

La Commission départementale de conciliation (CDC)

La commission départementale de conciliation est compétente pour régler les problèmes de décence du logement. Il est possible de la saisir notamment 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 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 (Voir « Vers qui se tourner ? » et modèle de saisine en annexe 3).

Accord des parties : si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document comportant les termes de l'accord trouvé et 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 : à défaut de conciliation, la commission rend un avis qui constate la situation. Le locataire peut transmettre cet avis au juge.

Ni la saisie de la commission, ni la remise de son avis, ne constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge. L'avis de la CDC comporte l'exposé du différend, la position des parties et le cas échéant, sa propre position et comportant les termes de l'accord trouvé.

● Démarches judiciaires

Si les démarches amiables échouent, le locataire peut 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 **juge des contentieux de la protection, rattaché au tribunal judiciaire** du lieu où se trouve le logement.

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

L'avocat n'est pas obligatoire devant le juge des contentieux et de la protection.

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 « Vers qui se tourner ? »**).

La procédure classique (au fond)

Comment saisir le juge ?

Par assignation délivrée par un commissaire de justice (acte payant). La demande en justice peut également être formée par requête (hors référé), lorsque le montant de la demande n'excède pas 5.000 euros.

Que peut-on demander au juge ?

- La mise en conformité du logement, c'est-à-dire la réalisation des travaux 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.

Comment se déroule l'audience ?

Le locataire et le bailleur sont convoqués à une audience par le tribunal judiciaire.

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.

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, s'il n'a pas eu connaissance des date et heure de l'audience. 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. 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 commissaire de justice au bailleur pour pouvoir produire ses effets. La signification fait courir les délais pour contester la décision (appel ou opposition). L'appel du jugement du tribunal judiciaire n'est possible que si les montants en jeu sont supérieurs à 5.000 euros ou lorsque la demande est indéterminée. Le délai d'appel est d'un mois à compter de la signification du jugement. La présence d'un avocat est alors indispensable. Si les conditions de l'appel ne sont pas réunies, il demeure toujours possible de se pourvoir en cassation.

La procédure d'urgence (référé)

En cas d'urgence, il est possible de saisir le juge des référés du tribunal judiciaire. 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 commissaire 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,
 - indemnités 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 du commissaire de justice, frais d'expertise...)

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 judiciaire du domicile du locataire.

La demande peut également être faite en ligne (aidejuridictionnelle.justice.fr)

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.

Qui peut vous aider dans vos démarches ?

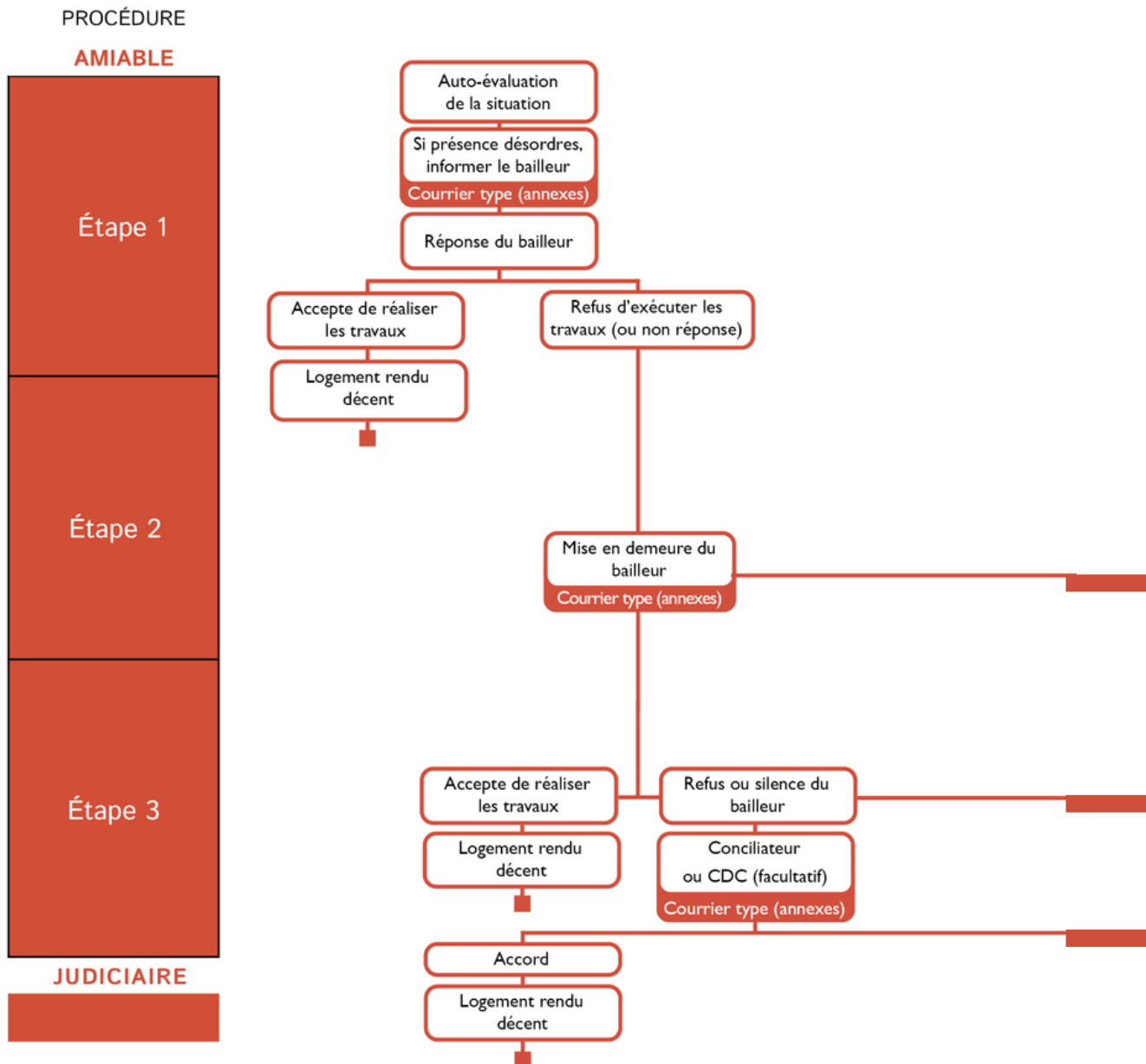
Le locataire peut donner par écrit mandat d'agir en justice en son nom et pour son compte à :

- une association siégeant à la Commission nationale de concertation (CNC) et aux associations régionales ou départementales affiliées à ces associations ;
- 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.

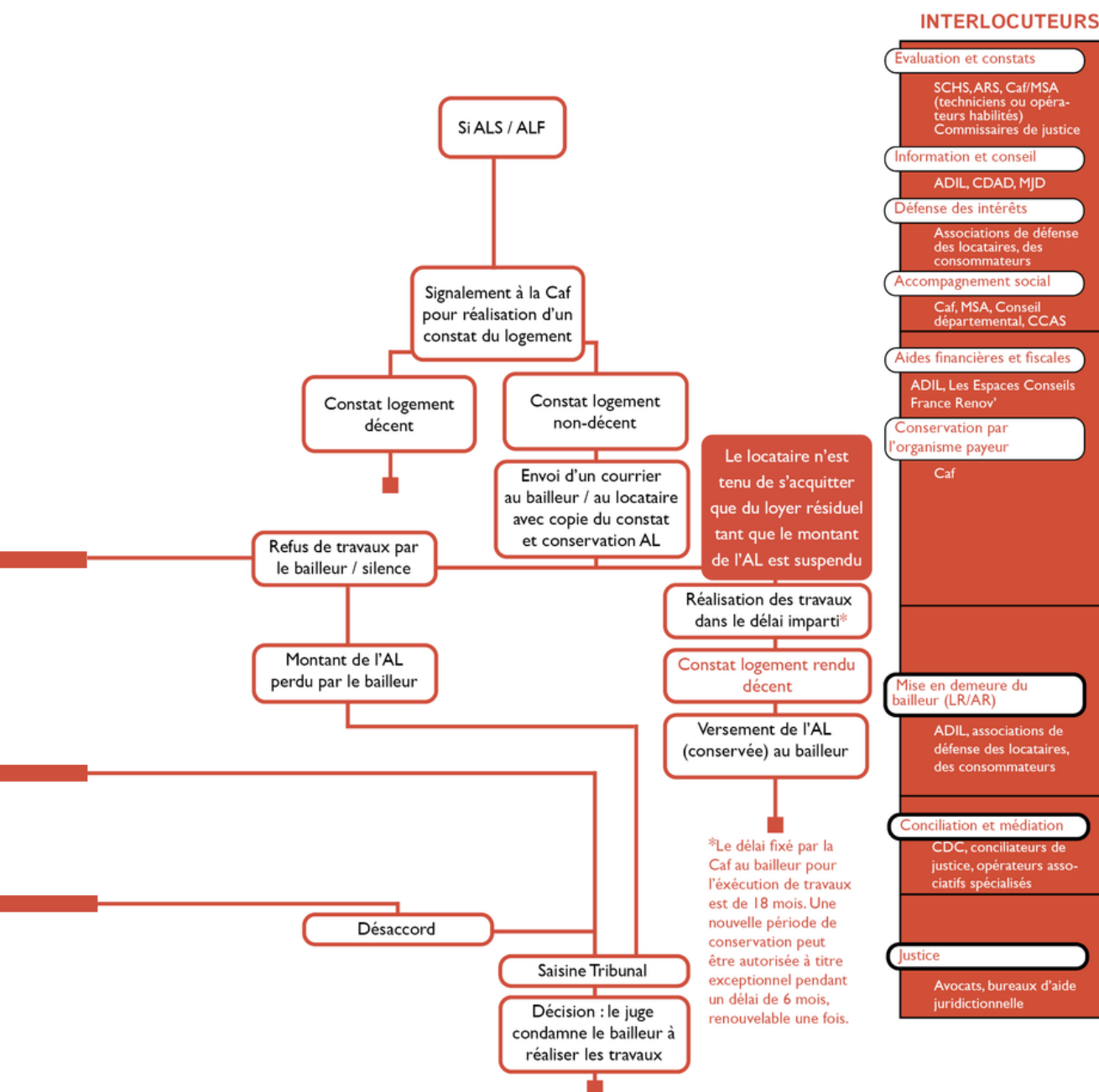
Voir « **Vers qui se tourner ?** »

SCHÉMA

Processus de traitement des situations de non-décence



RÉCAPITULATIF



FICHE DE REPÉRAGE MAL-LOGEMENT



- ✓ **POURQUOI REMPLIR UNE FICHE DE REPÉRAGE ?** L'envoi d'une fiche de repérage permet de déclencher une intervention adaptée et de mobiliser les dispositifs et partenaires œuvrant contre le mal-logement.
- ✓ **POUR QUI ?** Pour les locataires et les propriétaires occupants.
- ✓ **COMMENT LA REMPLIR ?** La fiche de repérage se décompose en trois parties : un tronc commun et selon la situation, un volet précarité énergétique ou un volet habitat indigne et indécent.
- ✓ **COMMENT DÉCIDER ENTRE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET HABITAT INDIGNE ET À QUI TRANSMETTRE ?**

Précarité énergétique	Indécence	Insalubrité	Péril
Difficulté à payer les factures, surconsommation, sensation de froid, restriction de chauffage, logement humide	Logement très humide, dégradation du bâti, non-conformité, risque sur la santé ou la sécurité de la personne (danger)		
ADIL – Coordination MSE 14 rue Ella Maillard 56 000 VANNES mse@adil56.org 02 97 47 94 40	DDTM – Animation du PDLHI PDLHI -1 allée du Général Le Troadec BP 520 - 56019 VANNES ddtm-habitatindigne@morbihan.gouv.fr 02 56 63 73 52		
LES DOCUMENTS À TRANSMETTRE POUR EFFECTUER LE SIGNALEMENT DE MAL-LOGEMENT : ☐ la fiche de repérage, ☐ éléments complémentaires présentant la situation, ☐ si possible des photos montrant les « anomalies » dans le logement,			
En plus dans le cadre de la précarité énergétique : ☐ dans la mesure du possible, les factures d'énergie avec le détail des consommations.	En plus dans le cadre de l'habitat indigne : ☐ pour les locataires, dans la mesure du possible, la copie du courrier envoyé au propriétaire justifiant des démarches amiables tentées.		



Le plus important est de signaler la situation !

Pour éviter les doublons merci d'envoyer à un seul interlocuteur qui saura réorienter en cas de besoin.

Vous pouvez également les contacter en cas de doute.

Les informations recueillies sur ce formulaire font l'objet d'un traitement informatique et sont destinées à la mise en œuvre du programme Morbihan Solidarité Énergie et à la lutte contre l'habitat indigne. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, modifiée, et au "règlement général sur la protection des données" (RGPD) vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification aux informations qui vous concernent, à la limitation du traitement, et un droit d'opposition sauf si ce droit a été écarté par une disposition législative. Pour exercer vos droits, vous pouvez vous adresser, par email à l'ADIL rgpd-morbihan@adil56.org ou à la DDTM ddtm-habitatindigne@morbihan.gouv.fr

ANNEXE 1

► SITUATIONS DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

MORBIHAN
SOLIDARITÉ
ÉNERGIE

2.1-Énergie et eau	
Énergie n°1	Type d'énergie : ☐ fuel ☐ gaz ☐ électrique ☐ bois
	Montant de la facture par mois : €
	Nom du fournisseur de l'énergie :
Énergie n°2	Type d'énergie : ☐ fuel ☐ gaz ☐ électrique ☐ bois
	Montant de la facture par mois : €
	Nom du fournisseur de l'énergie :
Eau	Montant de la facture d'eau par mois : €
	Nom du fournisseur :
Nombre de demandes du Fonds Solidarité Logement (FSL) au titre des impayés d'énergie : ☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 et +	

2.2-Motifs du signalement	
Énergie	☐ impayés, montant : €
	☐ difficulté à payer les factures (sans impayé)
	☐ surconsommation
	☐ restriction de chauffage
Eau	☐ impayés, montant : €
	☐ difficulté à payer les factures (sans impayé)
	☐ surconsommation
Inconfort	☐ absence ou mauvaise isolation
	☐ les appareils de chauffage fonctionnent mal ou ne peuvent être réglés
	☐ absence ou mauvaise ventilation
	☐ humidité, moisissures, condensation
	☐ T°C en hiver :
	☐ fenêtres et portes qui laissent passer l'air, le froid
Santé liée au logement	☐ problèmes respiratoires (asthme, bronchite,...)
	☐ problèmes de sommeil ☐ anxiété
	☐ autre :

Le/..../..

Signature du « signalant »

.....

Signature de l'occupant (non obligatoire)

.....

► SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE ET INDÉCENT

POLE DEPARTEMENTAL
DE LUTTE CONTRE
L'HABITAT INDIGNE

3.1-Structure du bâti	
Mauvais état : ☐ des planchers ☐ murs ☐ plafonds ☐ charpentes	
☐ couvertures ☐ fenêtres ou portes extérieures	
☐ risques d'effondrement ☐ fissurations ☐ chutes de matériaux	
☐ infiltration d'eau par l'extérieur ☐ présomption d'amiante	
☐ rambardes de fenêtres ou d'escaliers absentes et/ou instables	
☐ peintures écaillées et logement datant d'avant 1949	

3.2-Configuration du logement	
☐ pièce à vivre sans fenêtre (sauf WC et SDB)	
☐ nécessité d'allumer la lumière pendant la journée (sauf WC et SDB)	
☐ pièce principale < 9m ² ☐ pièce secondaire < 7m ²	
☐ hauteur sous-plafond < 2m20	

3.3-Équipements du logement	
Chauffage	☐ absence de chauffage ou ☐ insuffisance de chauffage
	☐ problème de sécurité de l'installation de chauffage
Ventilation	☐ absence de ventilation ☐ ventilation bouchée
	☐ humidité, moisissures, condensations importantes
Installation électrique	☐ installation électrique vétuste ☐ fils dénudés
	☐ nombreux branchements sur une même prise
Assainissement Sanitaires	☐ absence de raccordement au réseau public d'eau potable
	☐ absence d'eau chaude
	☐ absence d'eau courante
	☐ absence d'évacuation des eaux usées
	☐ difficulté d'évacuation des eaux usées
	☐ absence de WC ☐ absence de salle d'eau
☐ mauvais état des installations sanitaires	

3.4-Autres anomalies	
Nuisibles	☐ présence d'insectes et/ou de rongeurs
	☐ à l'intérieur du logement ☐ à l'extérieur du logement
Incurie (accumulation de déchets, d'objets, d'animaux)	☐ suspicion d'incurie
	Niveau d'encombrement :
	☐ encombrement faible ou moyen
	☐ difficulté de circuler ☐ présence d'excréments
☐ nombre important d'animaux, précisions (type d'animaux, nombre et état de santé) :	
.....	
.....	
.....	

LES CARACTÉRISTIQUES DE LA DÉCENCE (extraits du décret n° 2002-120 du 30.1.02)

- Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires (article 2 modifié par décret n° 2023-796 du 18 août 2023) :

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. Pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces collectivités ;

2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte ;

3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

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

5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R.III-I 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.

ANNEXE 2

- Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants (article 3 modifié par le décret n° 2023-796 du 18.8.23) :

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. Pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

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.

Dans les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

- Le logement doit respecter un seuil de performance énergétique (article 3 bis modifié par le décret n° 2023-796 du 18.8.23) :

En France métropolitaine, le logement a une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique défini à l'article L.126-26 du code de la construction et de l'habitation, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

La surface habitable mentionnée à l'alinéa précédent est celle définie à l'article R.156-I du code de la construction et de l'habitation en incluant la superficie des vérandas chauffées écartée par le troisième alinéa de ce même article.

ANNEXE 2

- 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.156-I du Code de la construction et de l'habitation.

ANNEXE 3

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

Mail :

Nom bailleur
Adresse bailleur

Madame OU 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'article 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 OU Monsieur, l'expression de mes considérations distinguées.

Fait le à

Signature

ANNEXE 3

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

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Mail :

Nom bailleur

Adresse bailleur

Madame OU 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.

(choisissez votre situation)

- Comme vous avez pu le constater lors de notre visite du...,
- Comme je vous invite à venir le constater,
- Comme l'atteste le constat du commissaire de justice établi par Maître...,
- Comme l'atteste le constat établi par la Caf,
- Comme l'atteste le constat établi par la MSA,
- Comme l'atteste le rapport de visite du SCHS/de l'ARS,

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 rencontre.

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

Fait le à

Signature

ANNEXE 3

- Saisine de la Commission Départementale de Conciliation (lettre recommandée avec une demande d'avis de réception) - Pièces à joindre à la demande : bail, état des lieux, constat du commissaire de justice, devis, lettres adressées au bailleur

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Mail :

À Monsieur le Président OU
À Madame la Présidente
de la Commission Départementale
de Conciliation
(adresse)

Monsieur le Président OU Madame la Présidente

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-I 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 OU Madame la Présidente, l'expression de mes considérations distinguées.

Fait le à

Signature

Procédure de conservation des allocations logement (ALS ou ALF)

Les Allocations de logement familiale et sociale (ALF et ALS) sont versées par la Caisse d'allocations familiales (Caf) ou la Mutualité sociale agricole (MSA) 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. Lorsque la Caf informe le bailleur de son obligation de mise en conformité du logement, cette information tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.

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 annexe I), accompagnée d'une copie du courrier adressé au propriétaire faisant état des travaux à effectuer. À défaut d'autoévaluation, une description détaillée des désordres constatés (utilement illustrés par des photos) peut également être communiquée à la Caf.

Le maire, toute association de défense des droits des locataires affiliée à une association siégeant à la Commission nationale de concertation, les inspecteurs de l'action sanitaire et sociale ont également la possibilité de saisir les organismes payeurs de l'allocation de logement s'ils ont connaissance d'une situation de logement potentiellement non décent (CCH : L.851-4).

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. 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.

ANNEXE 4

Pendant ce délai, le droit à l'allocation de logement (ALF-ALS) est maintenu mais son montant est conservé par la Caf.

Le bailleur et son locataire sont tenus informé par la Caf du montant d'aide au logement (AL) retenu. Ce dernier n'est alors tenu de régler au bailleur que le montant résiduel (montant du loyer plus les charges restant après déduction du montant d'aides au logement).

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). Cette règle a été rappelée par la Cour de Cassation dans un arrêt du 14 décembre 2023 (Cass. Civ III : 14.12.23).

À 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 six mois, renouvelable une fois, dans certains cas particuliers. Le maintien exceptionnel du droit à l'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 six mois. Le renouvellement éventuel de ce délai de six 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.

ANNEXE 4

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.

À l'issue du premier délai de six mois, un second délai de six 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. À l'issue du délai exceptionnel de six 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 six 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. 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. Il en est de même si les travaux permettant cette mise en conformité ont été réalisés d'office en exécution d'une mesure de police.

À
noter



Si le logement n'est pas décent à l'expiration du délai de six 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.

LEXIQUE

Accord amiable

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

Appel

Voie de recours permettant à une personne mécontente d'une décision de justice de faire juger une seconde fois l'affaire devant une juridiction supérieure.

ARS

L'Agence régionale de santé est un établissement public administratif ayant pour mission de mettre en place la politique de santé dans la région.

Assignation

Acte de procédure qui permet à une personne (le demandeur) d'informer son adversaire (le défendeur) qu'elle engage un procès contre lui et l'invite à comparaître devant une juridiction. L'assignation est établie et délivrée par un huissier de justice.

CCAS

Centre communal d'action sociale.

Commissaire de justice

Personne chargée de faire appliquer les décisions de justice, de faire payer des dettes et de constater certaines situations.

Greffes

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.

Juge des contentieux de la protection

Juge spécialisé du tribunal judiciaire ou du tribunal de proximité. Il est compétent notamment pour les baux d'habitation, les actions relatives aux contrats de crédits à la consommation et le surendettement des particuliers.

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 demande d'avis 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.

LEXIQUE

Notification

Lettre (simple ou recommandée avec demande d'avis de réception) qui porte un acte ou une décision de justice à la connaissance d'une personne.

Opposition

Voie de recours ouverte à la personne contre laquelle un jugement a été rendu par défaut (absente à l'audience) lui permettant de demander au tribunal qui a déjà statué de rejuger l'affaire.

Ordonnance

Décision rendue par le président de la juridiction compétente (ex. : ordonnance en référé du président du tribunal judiciaire).

Requête

Courrier simple qui permet à une personne (le demandeur) de saisir le tribunal lorsque le montant de la demande n'excède pas 5.000 euros ou dans certaines matières fixées par la loi. Le courrier peut être rédigé par le demandeur lui-même.

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 judiciaire

Juridiction chargée de régler les affaires civiles. Le tribunal judiciaire peut être organisé en chambres de proximité (ou tribunaux de proximité, compétents pour des litiges portant sur des sommes jusqu'à 10.000 euros, ainsi que certains contentieux quel que soit leur montant, sur décision de la Cour d'appel à laquelle le tribunal judiciaire est rattaché).



VERS QUI SE TOURNER ?



Démarches amiables

Information et conseil

- Agence départementale d'information sur le logement (ADIL)
- Conseil départemental de l'accès au droit (CDAD)
- Accès au droit Nord Morbihan (ADNM)
- Maison du Droit et du citoyen (MDC)

Défense des intérêts

- Associations de consommateurs
- la Commission nationale de concertation (CNC)
- 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)
- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC)

Soutien et accompagnement social

- Conseil départemental du Morbihan (CD)

Évaluation et constat

- Agence régionale de santé (ARS)
- Chambre régionale des commissaires de justice (CJ)
- Les Services communaux hygiène et santé (SCHS Lorient et SCHS Vannes)

Conciliation et médiation

- Commission départementale de conciliation (CDC)
- Conciliateurs de justice (CJ)

Procédure de Conservation des allocations logement

Caisse d'Allocations Familiales (CAF 56)

Mutualité sociale agricole (MSA)

Justice

Tribunaux judiciaires

Avocats : Ordre des avocats du barreau

Bureaux d'aide juridictionnelle : Greffe du tribunal judiciaire

Aides financières et fiscales pour la réalisation de travaux

Les Espaces Conseils France Rénov' (ECFR)



L'ADIL réunit l'État, des 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.

Pour contacter l'ADIL du Morbihan

02 97 47 02 30

www.adil56.org

Prenez rendez-vous en ligne :
<https://adil56.rdv.date/>

Pour contacter la CAF du Morbihan

Par téléphone au **3230**

Nous écrire :
70 rue de Sainte Anne
56000 VANNES

www.caf.fr

ANIL - DÉCEMBRE 2024