



GUIDE DU LOGEMENT DÉCENT



DANS LE HAUT-RHIN

Mai 2019

SOMMAIRE

page 4	Éditorial	page 20	Étape 3 : Mise en demeure du bailleur
page 6	Avant-propos	page 21	Étape 4 : Conciliation
page 8	Évaluation de la décence	page 24	Démarches judiciaires
page 8	Qu'est-ce-qu'un logement décent ?		- La procédure classique
page 9	Comment reconnaître un logement non-décent ?		- La procédure d'urgence (référé)
page 10	Fiche 1 : L'accès au logement et le logement dans son ensemble		- L'aide juridictionnelle
page 12	Fiche 2 : Les pièces principales (salon, salle à manger, chambres)	page 26	Schéma récapitulatif
page 13	Fiche 3 : La cuisine (ou coin-cuisine)	page 28	Annexes
page 14	Fiche 4 : Les sanitaires (salle d'eau et WC)	page 28	Les caractéristiques de la décence définies par le décret du 30 janvier 2002
page 16	Démarches et recours	page 30	Grille d'auto-évaluation de la décence
page 16	Que faire pour mettre votre logement en conformité avec les caractéristiques de décence ?	page 32	Modèles de lettres
page 16	Démarches amiables	page 36	Lexique
page 16	Étape 1 : Informer le bailleur	page 38	Carnet d'adresses
page 17	Étape 2 : Signaler la situation de non-décence à l'organisme versant l'allocation de logement		

La Caf du Haut-Rhin accompagne les familles au quotidien

Le logement, parce qu'il est un espace de vie privilégié, est un élément déterminant de l'insertion sociale et professionnelle des familles. Il est également au cœur de la construction de l'enfant.

Les Caisses d'allocations familiales mènent depuis toujours une politique volontariste dans ce domaine afin de permettre aux familles de disposer de conditions de logement de qualité.

La CAF du Haut-Rhin se mobilise au quotidien pour que ses allocataires accèdent, d'une part, aux prestations légales qui permettent l'accès ou le maintien dans leur logement, et, d'autre part, aux aides d'action sociale qu'il s'agisse d'aide à l'équipement, à l'installation, à l'amélioration de l'habitat qui sont les illustrations les plus connues.

Au-delà de l'accès et du maintien dans le logement, il est indispensable que celui-ci réponde à des normes de qualité telles que posées par la loi « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000. De plus, la loi Alur du 24 mars 2014, a conforté le rôle des CAF dans la lutte contre les logements non décents, en leur conférant la possibilité de conserver les aides au logement, en cas de non décence.

Ainsi, la CAF structure et renforce sa politique logement autour d'une forte dimension partenariale : participation au Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), formation des travailleurs sociaux à l'accompagnement des allocataires sur ces questions, mise en place de collaborations avec l'ARS, les agglomérations, etc.

Enfin, et comme ce guide en témoigne, le renforcement du partenariat s'exerce également en direction de l'ADIL, principalement autour des activités d'information des familles et des bailleurs. Face à la complexité réglementaire, ce guide a vocation à aider au quotidien les allocataires, les bailleurs, les professionnels du social et ainsi, contribuer plus largement à un meilleur accès aux droits.

Le Président du Conseil d'Administration de la Caisse d'Allocations Familiales du Haut Rhin

Jacques RIMEIZE



L'ADIL du Haut-Rhin, un appui juridique essentiel dans la lutte contre la non-décence des logements

Les juristes de l'ADIL du Haut-Rhin délivrent chaque année plus de 11 000 consultations sur toute question juridique, fiscale et financière liée au logement.

Rapports locatifs, amélioration, acquisition, copropriété, fiscalité... Sur tous les aspects du logement, l'ADIL accompagne les haut-rhinois dans leur parcours résidentiel pour leurs questions, projets ou difficultés en lien avec le logement.

C'est donc naturellement que l'ADIL accompagne les haut-rhinois pour leurs questions liées à la qualité de leur habitat, que ce soit à travers la lutte contre la précarité énergétique ou la lutte contre l'habitat dégradé ou non-décent, objet du présent guide.

Les situations d'habitat dégradé sont souvent complexes tant sur le plan juridique que social. Les ménages occupants de ces logements dégradés sont souvent des ménages fragiles et ont besoin d'un accompagnement renforcé et de proximité.

A travers ce guide et les conseils personnalisés, neutres et objectifs qu'elle dispense gratuitement, l'ADIL du Haut-Rhin vise à sécuriser le parcours des ménages pour retrouver un habitat décent.

Les juristes de l'ADIL sont à la disposition des locataires, des propriétaires, mais aussi des collectivités et plus largement des acteurs de l'habitat pour leur apporter toutes les informations et précisions utiles sur les outils et procédures mobilisables.

L'ADIL du Haut-Rhin est heureuse et fière d'unir ses forces à celles de la Caisse d'Allocations familiales du Haut-Rhin, qui est un membre fondateur de l'Agence aux côtés de l'Etat et du Conseil Départemental.

Le Président de l'ADIL du Haut-Rhin

Pierre BIHL, Vice-Président du Conseil Départemental



AVANT-PROPOS

« Le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (loi du 6.7.89 : art.6) ».

L'obligation de délivrer un logement décent concerne les logements locatifs, vides ou meublés, à usage de résidence principale.

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

Le décret du 9 mars 2017 (n° 2017-312) précise les qualités minimales que le logement doit respecter pour pouvoir être étanche à l'air à compter du 1^{er} janvier 2018, et disposer d'une aération suffisante à compter du 1^{er} juillet 2018.

Le droit de disposer d'un logement décent a été consacré « objectif à valeur constitutionnelle » (décision du Conseil constitutionnel n° 94-359 DC du 19.01.95).

Comment permettre que le droit au logement décent soit effectif ? En le rendant accessible à tous.

C'est la raison d'être du présent guide.

Le guide du logement décent présente les éléments essentiels de la réglementation en vigueur.

C'est un outil pour toute personne, locataire ou bailleur, qui souhaite vérifier elle-même la conformité de son logement aux caractéristiques de la décence.

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

Ce guide décrit toutes les actions à entreprendre pour obtenir la mise en conformité d'un logement non-décent : de la négociation amiable avec le bailleur, jusqu'au recours en justice.

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

L'adaptation de ce guide au contexte local a été réalisée dans le cadre d'un groupe de travail du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne associant, outre la CAF68 et l'ADIL68, l'ARS, la DDT et le CD68.

ÉVALUATION DE

LA DÉCENCE



QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?

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

→ **Obligation du bailleur**
Le bailleur a l'obligation de louer un logement décent qui ne présente pas de risques manifestes pour la **sécurité physique** ou la **santé** des occupants, exempt de toute infestation de nuisibles et parasites, et doté des **éléments d'équipements et de confort** permettant de l'habiter normalement. Il répond à un niveau de performance énergétique minimale.

→ **Obligation du locataire**
Le locataire doit aussi utiliser son logement normalement afin de ne pas le dégrader. Il doit assurer l'**entretien courant** du logement et des équipements mentionnés au contrat et effectuer les **réparations locales**.

Le locataire qui conteste la décence de son logement ne peut pas se faire justice lui-même, il doit **continuer à payer ses loyers et ses charges** au terme convenu, sauf s'il a obtenu une autorisation du tribunal d'instance de consigner les loyers.

Si vous voulez connaître vos obligations en tant que locataire, ou bailleur, contactez l'ADIL du Haut-Rhin (www.adil68.org)

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



COMMENT RECONNAÎTRE UN LOGEMENT NON-DÉCENT ?

→ **Les caractéristiques de décence**
Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définit les caractéristiques de décence (**voir annexe p. 36**).
Ces critères portent sur la surface minimale de la pièce principale, le niveau d'équipement et de confort (eau, électricité, sanitaires, chauffage), et l'état du logement (gros œuvre, ventilation, menuiseries, luminosité et sécurité des personnes).

→ **Les causes de non-décence les plus fréquentes**
Santé : ventilation (absence ou insuffisance), humidité
Sécurité : électricité (dangerosité), absence de gardes-corps
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.

Auto-évaluation : mode d'emploi (voir annexes)
Pour déterminer la décence ou non du logement, il faut l'examiner en plusieurs étapes :

1. l'accès au logement et le logement dans son ensemble,
2. les pièces principales (le salon, la salle à manger, les chambres),
3. la cuisine (ou coin cuisine),
4. les sanitaires (la salle d'eau, les WC).

A chaque étape, il faut observer les différents désordres présents, en s'aidant du formulaire «votre habitat est dégradé, signalez-le»

Attention, cette grille ne constitue ni un certificat, ni une attestation et n'ouvre aucun droit particulier.

Pour obtenir des informations sur cette auto-évaluation, il est possible de se rapprocher de l'ADIL du haut-Rhin (www.adil68.org).

Attention : l'ADIL ne visite pas les lieux. D'autres organismes peuvent être habilités à le faire.

Les textes :

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs (article 6)

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

ÉVALUATION DE

LA DÉCENCE

Fiche 1

L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE LOGEMENT DANS SON ENSEMBLE



Bâti dégradé



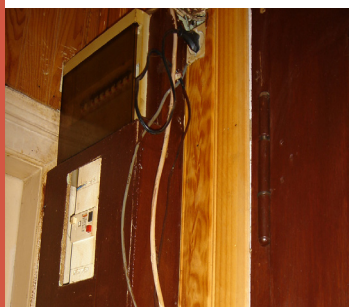
Le logement assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection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



Absence de dispositifs de retenue des personnes



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



Branchements d'électricité vétustes



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

Question / Réponse - Chauffage

Je loue un appartement, il n'est équipé que d'un petit convecteur électrique dans le salon. Est-ce suffisant ?

Non, votre logement n'est pas décent car il doit être doté d'une installation permettant un chauffage normal.



Menuiserie non étanche



Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements. Le logement est protégé contre les infiltrations d'air parasites.



Revêtement de sol dégradé



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



Eclairage insuffisant et dangereux



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



LE SAVEZ-VOUS ?

En cas de moisissures, 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 d'appoint (poêle à pétrole) peut générer un excès d'humidité causant condensation et moisissures.

Les caractéristiques de décence pour l'accès au logement

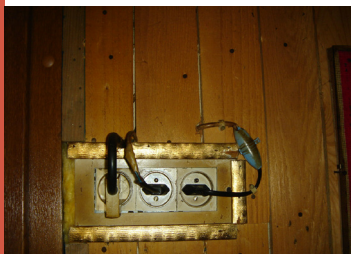
Extraits du décret du 30 janvier 2002

ÉVALUATION DE

LA DÉCENCE

Fiche 2

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



Installation électrique dangereuse

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



Dimensions insuffisantes

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

? LE SAVEZ-VOUS ?

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

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

À compter du 1^{er} juillet 2018, les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements doivent être « en bon état ». Ils permettent une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements (décret du 9.3.17 : art.2).

? LE SAVEZ-VOUS ?

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

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

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

Fiche 3

LA CUISINE (ou coin cuisine)

Question / Réponse - Prise de terre

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

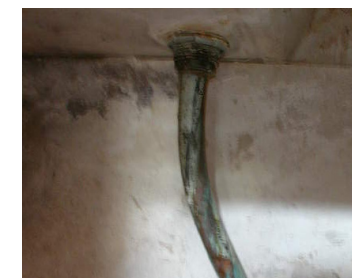
Non, votre logement n'est pas décent car il doit obligatoirement être doté d'une prise de terre permettant d'utiliser un appareil électroménager.

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



Absence de dispositif d'évacuation des gaz brûlés

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



Absence de siphon

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



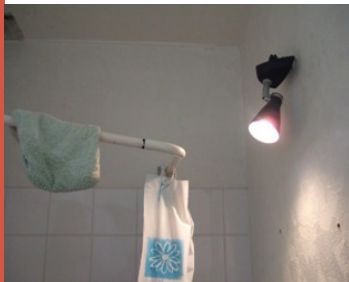
Coin cuisine de "fortune" hors norme et dangereux

Les caractéristiques de décence pour la cuisine

Extraits du décret du 30 janvier 2002

Les caractéristiques de décence pour les pièces principales

Extraits du décret du 30 janvier 2002



Branchement électrique dangereux



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



Absence d'intimité



Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la salle à manger, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.

Question / Réponse - Eau chaude

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.

Question / Réponse - Mauvaises odeurs

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

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

Question / Réponse - WC

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

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

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 : ce doit être l'ultime recours lorsque toutes les tentatives de conciliation ont échoué. Le locataire doit au préalable utiliser la voie amiable. Parfois, le bailleur n'est pas au courant du mauvais état du logement.



DÉMARCHES AMIABLES

▶ Étape 1 : Informer le bailleur

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

Le locataire peut commencer par l'informer oralement, lors d'une rencontre ou d'un appel téléphonique, puis lui envoyer une simple lettre (modèle en annexe).

- soit le bailleur accepte de réaliser les travaux :

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

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

L'opposition du locataire à l'exécution des travaux peut éventuellement conduire à une suspension de son allocation de logement.

- soit le bailleur refuse de réaliser les travaux. Voir étapes 2, 3 et 4.

Si vous ne percevez pas l'allocation logement, vous pouvez signaler votre logement au Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat Indigne (cf. annexe page 33)

▶ Étape 2 : Signaler la situation de non-décence à l'organisme versant l'allocation de logement

Les allocations de logement familiale et sociale (ALF et ALS) sont versées par la CAF (Caisse d'allocations familiales) ou la MSA (Mutualité sociale agricole) aux personnes qui occupent à titre de résidence principale un logement satisfaisant aux caractéristiques de la décence ou à leur bailleur (tiers-payant).

Ces organismes payeurs sont habilités à vérifier sur place si le logement satisfait aux caractéristiques de la décence. Ils peuvent également habilitier un organisme qualifié (opérateur, service d'hygiène et de santé ...) à le faire.

Comment saisir la CAF ?

S'il considère son logement non-décent, le locataire doit informer la CAF de sa situation par courrier en faisant une description détaillée des désordres constatés (utilement illustrés par des photos) et en joignant une copie de la lettre adressée au préalable au propriétaire faisant état des travaux à effectuer.

N'hésitez pas à contacter l'ADIL du Haut-Rhin pour vous accompagner dans cette démarche

Le maire, toute association de défense des droits des locataires affiliée à une association siégeant à la Commission nationale de concertation, les inspecteurs de l'action sanitaire et sociale ont également la possibilité de saisir les organismes payeurs de l'allocation de logement s'ils ont connaissance d'une situation de logement potentiellement non décent (CSS : art.L.542-6).

Le locataire sera alors contacté par l'organisme payeur qui lui désignera la personne (organisme habilité) chargée de venir constater la situation. Il est important de faciliter la prise de rendez-vous avec cet organisme, de manière à accélérer le traitement du dossier.

**La MSA est tenue aux mêmes obligations que la CAF.*

Qui peut vous aider dans vos démarches ?

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

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

Voir carnet d'adresses.

DÉMARCHES ET RECOURS

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non-décence (réalisé directement par l'organisme payeur ou par un opérateur habilité) la CAF transmet l'information au bailleur et recueille ses observations. Sauf si les désordres sont exclusivement dus à l'occupant ou si celui-ci a volontairement empêché la réalisation des travaux nécessaires pour rendre ou maintenir son logement décent, la CAF demande au bailleur de procéder aux travaux de mise en conformité du logement avec les caractéristiques de décence, dans un délai qui ne peut dépasser 18 mois.

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

Le locataire est tenu informé par la CAF du montant d'AL retenu ; il n'est alors tenu de régler au bailleur que le montant résiduel (montant du loyer plus les charges restant après déduction du montant d'AL).



À NOTER : La loi protège le locataire (article 7 a de la loi du 6 juillet 1989) en prévoyant expressément que le paiement de ce loyer résiduel ne peut être considéré comme un défaut de paiement (et ne peut donc justifier la résiliation du bail).

A l'expiration du délai (18 mois maximum ou dès l'achèvement des travaux signalé par le bailleur), une contre-visite permet de vérifier si les travaux ont bien été réalisés.

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

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

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

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

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

Le renouvellement éventuel de ce délai de 6 mois ne peut être accordé que si le bailleur démontre que la bonne réalisation des travaux nécessite un délai supérieur ou que le retard dans l'avancement des travaux ne lui est pas imputable.

- ▶ Pour prendre en compte l'action judiciaire engagée par le locataire visant à rendre son logement décent.

Lorsque l'action en justice n'est pas encore aboutie au terme de la période de 18 mois de conservation de l'AL par la CAF (le locataire doit communiquer à l'organisme prestataire une copie de la saisine du tribunal).

- ▶ Pour prévenir des difficultés de paiement du loyer, lorsque l'allocation de logement constitue plus de la moitié du dernier loyer brut hors charges connu de l'organisme payeur.
- ▶ Pour ne pas aggraver les difficultés de paiement lorsque l'allocataire est déjà en situation d'impayé de loyer et bénéficie du maintien de l'allocation de logement en raison de sa bonne foi.
- ▶ Pour prévenir des difficultés de relogement du locataire.

Le locataire doit apporter la preuve :

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

DÉMARCHES ET RECOURS

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

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

- ▶ soit les travaux ont bien été réalisés et l'organisme prestataire constate (ou fait constater par un opérateur habilité) que le logement a été rendu décent : le montant de l'AL conservé sur le délai de 6 mois (éventuellement renouvelé) est directement versé au bailleur.
Les droits de l'allocataire sont maintenus et l'AL continue d'être régulièrement versée.
- ▶ soit le logement n'a pas été rendu décent : le montant de l'AL conservé par la CAF est définitivement perdu pour le bailleur, sans que celui-ci ne puisse réclamer au locataire le remboursement de la part de loyer non perçue (correspondant à l'AL perdue) sur toute cette période.

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



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

▶ Étape 3 : Mise en demeure du bailleur (lettre recommandée AR)

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

▶ Étape 4 : La conciliation

La conciliation

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

La procédure de conciliation est entièrement gratuite et facultative.

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

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

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

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

▶ Le conciliateur de justice

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

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

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

Accord des parties :

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

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

DÉMARCHES ET RECOURS

► La commission départementale de conciliation (CDC)

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

Il faut la saisir par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son secrétariat, en mentionnant son nom et son adresse ainsi que ceux du bailleur et l'objet du litige. Il faut également joindre la copie du bail, la copie de la lettre de mise en demeure adressée préalablement au bailleur et tout justificatif établissant la non- décence du logement. La lettre de saisine et les documents joints doivent être adressés en double exemplaire ([carnet d'adresse](#) et [modèle de saisine en annexe](#)).

À NOTER : L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le cas où ce dernier saisit la CDC. L'information du locataire reproduit les dispositions de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 et précise l'adresse de la CDC.

Accord des parties :

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

Désaccord :

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

À NOTER : Ni la saisine de la commission, ni la remise de son avis, ne constituent un préalable obligatoire à la saisine du juge.

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

En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.



DÉMARCHE JUDICIAIRE



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

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

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

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

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

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

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

(voir « [Qui peut vous aider dans vos démarches ?](#) » et [carnet d'adresses](#)).

► La procédure classique (au fond)

Comment saisir le juge ?

- Par assignation délivrée par un huissier de justice (acte payant)

Que peut-on demander au juge ?

- La mise en conformité du logement, c'est-à-dire la réalisation des travaux (les décrire) ou l'installation d'un équipement (ex. : chauffage) et le délai de leur exécution sous astreinte par jour de retard ;
- La réduction du montant du loyer ou la suspension (avec ou sans consignation) de son paiement ;
- La suspension de la durée du contrat,
- Des dommages et intérêts au titre du trouble de jouissance subi.

DÉMARCHES ET RECOURS

Qui peut vous aider dans vos démarches ?

Le locataire peut donner par écrit mandat d'agir en justice en son nom et pour son compte à (article 24-1 de la loi de 1989) :

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

A titre d'information, les associations de locataires membres de la CNC sont la Confédération nationale du logement (CNL), la Confédération générale du logement (CGL), la Confédération consommation, logement, cadre de vie (CLCV), la Confédération syndicale des familles (CSF), et l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Comment se déroule l'audience ?

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

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

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

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

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

L'expertise

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

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

L'expert judiciaire doit :

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

La décision de justice

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

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

► La procédure d'urgence (référé)

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

Une assignation par huissier de justice est nécessaire.

Que peut-on demander au juge des référés ?

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

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

► L'aide juridictionnelle

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

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

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

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

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

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

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

Adresses des associations : carnet d'adresses

SCHÉMA

RÉCAPITULATIF

Processus de traitement des situations de non-décente

PROCÉDURE

AMIABLE

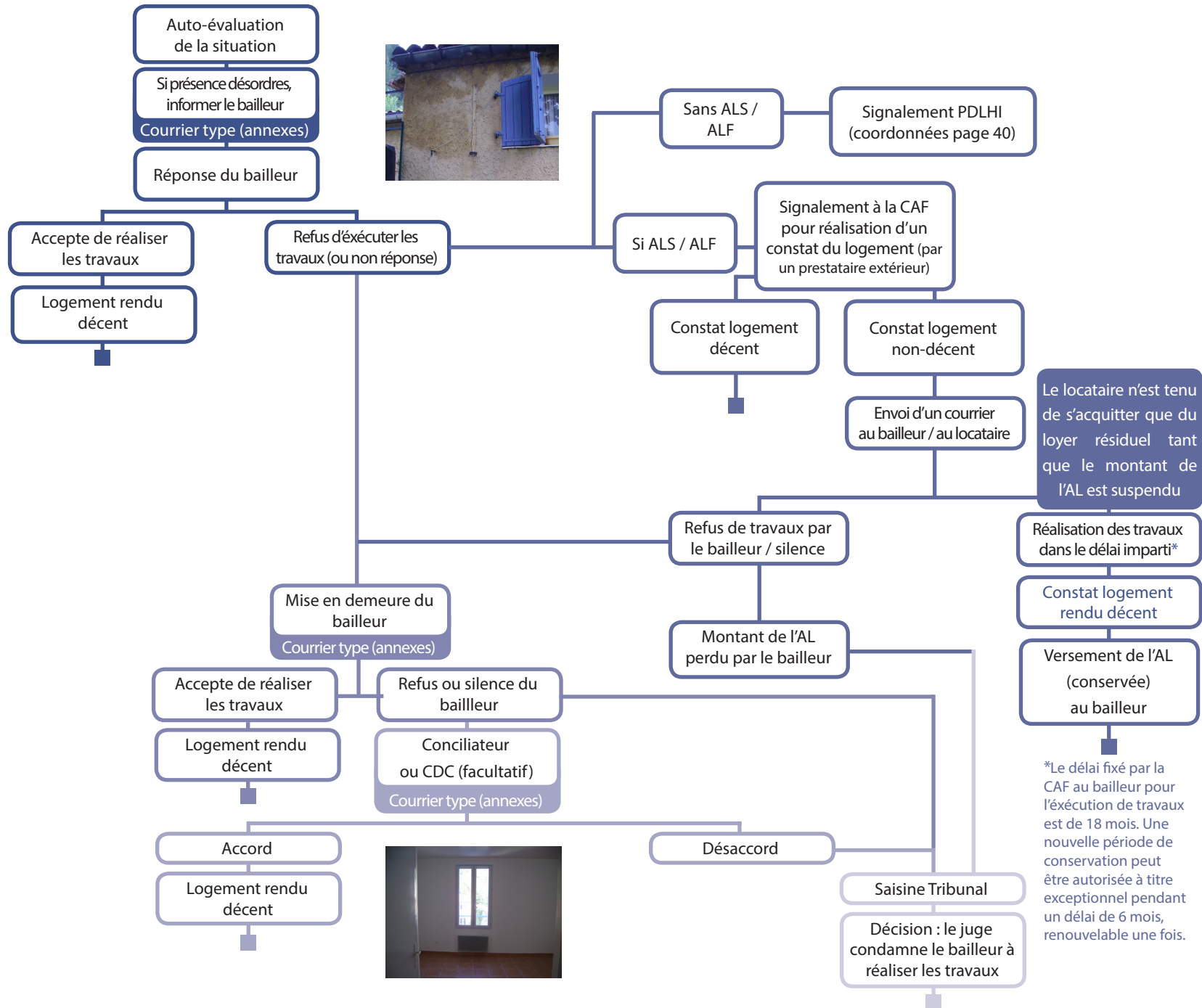
Étape 1

Étape 2

Étape 3

Étape 4

JUDICIAIRE



ANNEXES

LES CARACTÉRISTIQUES DE LA DÉCENCE DÉFINIES PAR LE DÉCRET N° 2002-120

DU 30 JANVIER 2002 (*Journal Officiel du 31 janvier 2002*)



Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires (article 2 modifié par décret n°2017-312 du 9 mars 2017) :

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

2. 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 dans les départements situés outre-mer ;

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 Code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.



Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants (article 3) :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs

d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

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

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.



Le logement doit répondre à des normes de surface ou de volume (article 4) :

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

VOUS ÊTES LOCATAIRE	ÉTAT GÉNÉRAL DU LOGEMENT	RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS																																																
<p>1/ Vous devez contacter votre propriétaire par lettre recommandée pour lui signaler le mauvais état du logement et lui demander de faire les travaux nécessaires.</p> <p>2/ Si vous démarchez auprès du propriétaire n'ont pas abouti :</p> <p>Vous faites un premier diagnostic de votre logement en complétant le formulaire ci-contre et vous l'adressez à ADILARS.</p> <p>OU ADRESSER CE FORMULAIRE ?</p> <p>Par voie postale ou électronique à l'Agence Régionale de Santé 45 rue de la Faché - 68 000 Colmar ars-grandest-dt-alsace-habitat68@ars.sante.fr (téléphone: 03 89 49 30 42)</p> <p>Par ailleurs,</p> <p>Vous pouvez saisir la Commission de Conciliation (CCO) en cas de litige avec votre propriétaire, en contactant la :</p> <p>Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP) Secrétariat CDC Cite Administrative – Bât. C 3 rue Fleischhauser - 68026 COLMAR Cedex Tél.: 03 89 24 82 12</p> <p>Vous pouvez saisir le juge d'instance de votre circonscription</p>	<p>CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Il s'agit: <input type="checkbox"/> d'une maison individuelle <input type="checkbox"/> d'un logement dans un immeuble collectif Surface habitable approximative: m² Nombre de pièces: dont: <ul style="list-style-type: none"> - cuisine: <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non - salle de bain: <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non - WC: <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Nombre de pièces sans fenêtres: Y-a-t-il une pièce de vie d'au moins 9 m²? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non La hauteur sous plafond dans cette pièce est-elle suffisante (- 2,20 m)? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Le lieu d'habitation est-il un garage, une cave, un sous-sol, une grange, un abri de jardin, une cabane Précisez: <p>ÉTAT DU LOGEMENT</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>OUI</td> <td>NON</td> </tr> <tr> <td>• Les dispositifs de retenue des personnes (garde-corps, escaliers, loggias, balcons...) sont-ils existants et bien fixés?</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>• Les murs extérieurs sont-ils dégradés ou fissurés?</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>• Les sols et plafonds présentent-ils des risques d'effondrement?</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>• La toiture assure-t-elle l'étanchéité du bâtiment?</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>• Les peintures sont-elles écaillées?</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>• Avez-vous constaté des zones humides (présence de moisissures, taches, infiltrations d'eau...)?</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>• Les portes et fenêtres sont-elles en bon état?</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>• L'éclairage naturel est-il suffisant?</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>• L'installation électrique est-elle vétuste?</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>• Les fils électriques sont-ils dénudés?</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>• Le logement est-il alimenté: en eau froide en eau chaude</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>• L'évacuation des eaux usées fonctionne-t-elle?</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>• Existe-t-il un système de chauffage?</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>• Répond t-il à vos besoins?</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>• Existe t-il une ventilation dans le logement?</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		OUI	NON	• Les dispositifs de retenue des personnes (garde-corps, escaliers, loggias, balcons...) sont-ils existants et bien fixés?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• Les murs extérieurs sont-ils dégradés ou fissurés?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• Les sols et plafonds présentent-ils des risques d'effondrement?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• La toiture assure-t-elle l'étanchéité du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• Les peintures sont-elles écaillées?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• Avez-vous constaté des zones humides (présence de moisissures, taches, infiltrations d'eau...)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• Les portes et fenêtres sont-elles en bon état?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• L'éclairage naturel est-il suffisant?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• L'installation électrique est-elle vétuste?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• Les fils électriques sont-ils dénudés?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• Le logement est-il alimenté: en eau froide en eau chaude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• L'évacuation des eaux usées fonctionne-t-elle?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• Existe-t-il un système de chauffage?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• Répond t-il à vos besoins?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• Existe t-il une ventilation dans le logement?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>PROPRIÉTAIRE DU LOGEMENT</p> <p>Nom: Prénom: ou société:</p> <p>N°: Voie: Commune:</p> <p>Code postal: Si collocataires, préciser nom et prénom de chaque colocataire</p> <p>OCCUPANTS DU LOGEMENT</p> <p>Nom: Prénom: Numéro de téléphone: Mail: Date d'entrée dans les lieux: Bâtiment: Nombre d'adultes: Nombre d'enfants (- 18 ans):</p> <p>ADRESSE DU LOGEMENT</p> <p>N°: Voie: Code postal: Commune: N° d'appartement si collectif: Bâtiment: Étage: Paller:</p> <p>AIDES AU LOGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Êtes-vous bénéficiaire d'une allocation logement? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Cette allocation est versée à: <input type="checkbox"/> Vous <input type="checkbox"/> Votre propriétaire <p>ENGAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Avez-vous informé le propriétaire de l'état du logement? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Date du courrier de signalement du problème au propriétaire: <p>DATE: SIGNATURE DE L'OCCUPANT:</p> <p>COMMENTAIRES DE L'AUTEUR DE LA FICHE Contexte de la situation, litige avec propriétaire, impayés de loyers, attente de la famille, difficultés particulières... </p>
	OUI	NON																																																
• Les dispositifs de retenue des personnes (garde-corps, escaliers, loggias, balcons...) sont-ils existants et bien fixés?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																
• Les murs extérieurs sont-ils dégradés ou fissurés?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																
• Les sols et plafonds présentent-ils des risques d'effondrement?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																
• La toiture assure-t-elle l'étanchéité du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																
• Les peintures sont-elles écaillées?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																
• Avez-vous constaté des zones humides (présence de moisissures, taches, infiltrations d'eau...)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																
• Les portes et fenêtres sont-elles en bon état?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																
• L'éclairage naturel est-il suffisant?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																
• L'installation électrique est-elle vétuste?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																
• Les fils électriques sont-ils dénudés?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																
• Le logement est-il alimenté: en eau froide en eau chaude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																
• L'évacuation des eaux usées fonctionne-t-elle?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																
• Existe-t-il un système de chauffage?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																
• Répond t-il à vos besoins?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																
• Existe t-il une ventilation dans le logement?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																

Document en téléchargement ici :

www.adil68.org/fileadmin/Sites/adil_68/ADIL/160914_DDT_DE_PLIANT_H.pdf

L'HABITAT INDIGNE C'EST QUOI?

L'habitat indigne recouvre l'ensemble des logements présentant des désordres pouvant porter atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants

Trailer l'habitat indigne c'est résoudre les problèmes qui portent atteinte:

À LA SANTÉ

- Humidité, absence d'aération, de ventilation
- Présence de plomb ou d'amiante, moisissures
- Chauffage absent ou insuffisant
- Eau potable non conforme
- Évacuation défectueuse des eaux usées
- Luminosité, surface habitable et volume des pièces de vie insuffisants

À LA SÉCURITÉ

- Installation dangereuse de gaz ou d'électricité
- Fonctionnement défectueux des équipements communs des immeubles collectifs
- Immeubles ou parties d'immeubles menaçant de s'effondrer

VOUS ÊTES LOCATAIRE, VOTRE HABITAT EST DÉGRADÉ? SIGNALEZ-LE!

POUR + D'INFORMATIONS

Pour toutes informations sur vos droits et obligations dans votre logement, vous pouvez contacter gratuitement un juriste de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

- À Colmar
31 avenue Clémenceau 68000 COLMAR
Tel.: 03 89 21 75 35
- À Mulhouse
28, rue des Franciscains 68100 MULHOUSE
Tel.: 03 89 46 79 50

Ou par courriel
 contact@adil68.fr
 www.adil68.org

Remplissez le formulaire pour signaler votre logement et retrouver un habitat sécurisé et sain

Logos: adil Haut-Rhin, adil Bas-Rhin, Colmar, ARS, ANAH, etc.

Création graphique © 2016 Labo Typo

ANNEXES

MODÈLES DE LETTRES



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

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Nom bailleur

Adresse bailleur

Madame, Monsieur,

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

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

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

Je vous saurais gré de me confirmer votre accord écrit et de me préciser la date du début des travaux, ainsi que leur durée de réalisation.

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

Fait le (date) à (lieu)

Signature

ANNEXES

MODÈLES DE LETTRES



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

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Nom bailleur

Adresse bailleur

Madame, Monsieur,

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

- Comme vous avez pu le constater lors de notre visite du...,*
- Comme je vous invite à venir le constater,*
- Comme l'atteste le constat d'huissier établi par Maître...,*
- Comme l'atteste le constat établi par la CAF,*
- Comme l'atteste le constat établi par la MSA,*

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

Dans le souci d'un règlement amiable de ce litige, je vous saurais gré de me confirmer votre accord de bien vouloir entreprendre les travaux nécessaires, (la date du début des travaux, ainsi que leur durée de réalisation.)

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

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

Fait le... à...

Signature



Saisine de la Commission Départementale de Conciliation (LR/AR)

Pièces à joindre à la demande : - bail

- état des lieux

- constat d'huissier

- devis

- lettres adressées au bailleur

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

*A Monsieur le Président
de la commission départementale
de conciliation
(adresse)*

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir convoquer (nom et adresse bailleur) à une tentative de conciliation, comme le prévoit les articles 20 et 20-1 de la loi du 6 juillet 1989.

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

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

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

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

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

Fait le... à...

Signature

ANNEXES

LEXIQUE

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

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

ARS : l'agence régionale de santé est un établissement public administratif ayant pour mission de mettre en place la politique de santé dans la région.

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.

Déclaration au greffe : présentation orale ou écrite au greffe du tribunal d'instance d'une demande en justice et de ses motifs.

Greffe : ensemble des services d'une juridiction composés de fonctionnaires de justice qui assistent les magistrats dans leur mission. Il est dirigé par un greffier en chef, dépositaire des actes de la juridiction, qui assure également la responsabilité et le fonctionnement des services administratifs.

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

Juridiction : tribunal {ou} ensemble de tribunaux.

Litige : conflit entre des personnes, qui peut entraîner un procès.

Mise en demeure : rappel adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à un débiteur défaillant, lui ordonnant d'exécuter son obligation dans un délai déterminé, faute de quoi une procédure sera engagée à son encontre.

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

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

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

Saisine : action consistant à saisir une juridiction.

Saisir : porter un litige devant une juridiction.

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

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

CARNET D'ADRESSES

► INFORMATIONS ET CONSEILS

ADIL 68 (Agence Départementale d'Information sur le Logement)

03 89 21 75 35 (Colmar)

03 89 46 79 50 (Mulhouse)

www.adil68.org contact@adil68.fr

CDAD (Conseil Départemental d'Accès aux Droit)

03 69 28 70 33

cdad-haut-rhin@justice.fr

► SOUTIEN ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Travailleurs sociaux du Conseil Départemental du Haut-Rhin

Liste des Espaces Solidarités : www.haut-rhin.fr/sites/haut_rhin/files/Lien%20fiche44_liste%20des%20espaces%20solidarit%C3%A9_0.pdf

CCAS (Centres communaux d'Action Sociale)

Rapprochez-vous de votre mairie

► DEFENSES DES INTERETS

CNL du Haut-Rhin (Confédération Nationale du Logement)

03 89 44 05 58 federationcni68@orange.fr

CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie)

07 70 65 22 42 CLCVUD68@gmail.com

SPICCA (Syndicat des propriétaires et Copropriétaires de Colmar Centre Alsace)

03 89 41 14 88 info@spicca.com

SPCME (Syndicat des Propriétaires et Copropriétaires de Mulhouse et Environs)

03 89 66 05 08 contact@spcme.com

Cercle des Propriétaires du Pays de Saint-Louis

03 89 68 41 98 cercledesproprietaires@wanadoo.fr

APIC68 (Association des Propriétaires Immobiliers du Centre Haut-Rhin)

contact@apic-68.fr

CARNET D'ADRESSES

► CONCILIATION

Commission Départementale de Conciliation

Cité administrative bâtiment C

3 rue Fleischhauer

68026 COLMAR Cedex

03 89 24 83 75 ou caroline.decet@haut-rhin.gouv.fr

Conciliateurs de justice

www.conciliateurs.fr

► JUSTICE

Tribunal d'Instance de Colmar

10 rue des Augustins

CS 50466

68020 COLMAR Cedex

03 89 24 45 24

Tribunal d'Instance de Mulhouse

44 avenue Robert Schumann

CS 83047

68061 MULHOUSE Cedex 3

03 89 35 42 42

www.justice.gouv.fr

Ordre des Avocats

Colmar ,24 avenue de la république 03 89 23 42 42

Mulhouse, 3 avenue Robert Schumann 03 89 45 57 41

► AIDES FINANCIERES A L'AMELIORATION DE L'HABITAT (ANAH...)

Renseignez-vous auprès de :

ADIL 68 (Agence Départementale d'Information sur le Logement)

03 89 21 75 35 (Colmar) et 03 89 46 79 50 (Mulhouse)

www.adil68.org contact@adil68.fr

CARNET D'ADRESSES

► SIGNALEMENT

Agence Régionale de santé (ARS)

45 rue de la Fecht

68000 COLMAR

03 69 49 30 42

ars-grandest-dt-alsace-habitat68@ars.sante.fr

CAF 68 (Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin)

26 avenue Robert Schumann

68 084 MULHOUSE Cedex

0 810 25 68 10

www.caf.fr

L'ADIL du Haut-Rhin, créée en 2000 à l'initiative de l'Etat, du Conseil Départemental du Haut-Rhin et de la CAF du Haut-Rhin, réunit également les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

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

Chaque année, plus de 11 000 ménages haut-rhinois font appel à l'ADIL 68 pour leurs questions, projets ou difficultés en lien avec le logement.

La Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin, organisme de droit privé, assure une mission de service public régie par le Code de la Sécurité Sociale. Elle est l'une des CAF qui composent le réseau de la branche Famille, piloté par la Caisse Nationale d'Allocations Familiales (CNAF).

La CAF du Haut-Rhin, au travers du déploiement d'une offre globale (versement de prestations, accompagnement et conseil) assure les missions suivantes:

- Améliorer la conciliation vie familiale / vie professionnelle,
- Soutenir la fonction parentale et faciliter les relations parents-enfants,
- Accompagner les familles dans leurs relations avec l'environnement et le cadre de vie,
- Créer les conditions favorables à l'autonomie, à l'insertion et au retour à l'emploi.



CAF 68 (Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin)

26 avenue Robert Schumann

68 084 MULHOUSE Cedex

0 810 25 68 10

www.caf.fr



ADIL 68 (Agence Départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin)

Colmar 03 89 21 75 35

Mulhouse 03 89 46 79 50

www.adil68.org contact@adil68.fr

@ADILHAUTRHIN sur facebook et twitter