



# GUIDE DU LOGEMENT DÉCENT

The logo features the word "adil" in a bold, lowercase, sans-serif font. Above the letter "i" is a small orange triangle. Below "adil" is the text "Agence Départementale d'Information sur le Logement" in a smaller, uppercase, sans-serif font.

**adil**  
Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement

de l'Orne

# SOMMAIRE

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

page 20	Étape 3 : Mise en demeure du bailleur
page 21	Étape 4 : Conciliation
page 24	Démarches judiciaires
	- La procédure classique
	- La procédure d'urgence (référé)
	- L'aide juridictionnelle
page 26	Schéma récapitulatif
page 28	Annexes
page 28	Les caractéristiques de la décence définies par le décret du 30 janvier 2002
page 30	Grille d'auto-évaluation de la décence
page 32	Modèles de lettres
page 36	Lexique
page 38	Carnet d'adresses

# ÉDITORIAL

Le logement décent, dont les caractéristiques sont définies par le décret du 30/01/2002, se préoccupe de l'atteinte à la sécurité physique ou à la santé des personnes et répond à un critère de performance énergétique minimale. Il est doté des éléments de confort et d'équipement le rendant conforme à l'usage d'habitation. Tout bailleur doit s'y conformer.

Or, nombre de logements, soit par méconnaissance ou par négligence de leurs propriétaires, sont encore 20 ans après son entrée en application concernés par la non décence. En cas d'inaction les risques de glissement vers l'insalubrité peuvent être réels.

La loi Alur du 24 mars 2014 comporte toute une série de dispositions relatives au traitement de la non- décence des logements en donnant notamment des moyens nouveaux aux organismes payeurs des aides au logement. Les Caisses de Mutualité Sociale Agricole (CMSA) et les Caisses d'Allocations Familiales (CAF) disposent d'un levier : un dispositif de conservation des Allocations de logement familiales (ALF) et des allocations de logement sociales (ALS) afin d'inciter les bailleurs de logements non décents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

Mais le traitement de la non-décence des logements relève, avant tout, des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire dans le cadre du contrat de location.

À défaut d'un règlement amiable des difficultés, les litiges relatifs à la décence sont de la compétence des tribunaux d'instance.

Pour éviter ces litiges, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de l'Orne et la Caf de l'Orne mènent des actions proactives conjointes visant à :

- accompagner juridiquement et socialement les locataires occupants et les propriétaires bailleurs,
- informer tous les acteurs départementaux concernés par l'habitat, les acteurs sociaux et le public.

Aussi l'ADIL et la CAF de l'Orne ont plaisir à vous présenter « **Le guide du logement décent** » permettant aux locataires et allocataires, aux propriétaires ainsi qu'à tous les acteurs de l'habitat (travailleurs sociaux, associations, administrations, opérateurs techniques, juristes...), de trouver des solutions pratiques au problème de la non décence dans notre département.

**Jean-Luc LETELLIER**

Président de la CAF  
de l'Orne



**Anick BRUNEAU**

Présidente de l'ADIL  
de l'Orne



# 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 et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (loi du 6.7.89 : art. 6 modifiée par la loi du 23.11.18 : art. 142) ».

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<sup>er</sup> janvier 2018, et disposer d'une aération suffisante à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018.

Le décret du 11 janvier 2021 (n° 2021-19) précise, qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, la consommation d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an doit être inférieure à 450 kilowattheures. (loi du 8.11.19 : art. 17)

Le droit de disposer d'un logement décent a été consacré « objectif à valeur constitutionnelle » (décision du Conseil constitutionnel n° 94-359 DC du 19.1.95).

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 évaluer elle-même la conformité de son logement aux caractéristiques de la décence.

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

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

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

# ÉVALUATION DE

## QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?



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

→ **Obligation du bailleur**  
Le bailleur a l'obligation de louer un logement décent qui ne présente pas de risques manifestes pour la **sécurité physique** ou la **santé** des occupants, **exempt de toute infestation d'espèces 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 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.

◆ *Si vous voulez connaître vos obligations en tant que locataire ou bailleur, contactez l'ADIL.* ◆

→ **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 la police spéciale de la sécurité et de la salubrité. Cette police protège les personnes contre les risques d'effondrement, les risques liés au fonctionnement défectueux ou au défaut d'entretien des équipements communs, les risques dus à l'entreposage de matières explosives ou inflammables et les risques pour la santé des personnes. La décence relève des relations contractuelles bailleur - locataire.

Les textes :

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs (art. 6 modifié par la loi du 23.11.18 : art. 142)

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



# LA DÉCENCE

## COMMENT RECONNAÎTRE UN LOGEMENT NON-DÉCENT?



### → Les caractéristiques de décence

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

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

### → Les causes de non-décence les plus fréquentes

**Santé** : ventilation (absence ou insuffisance), humidité

**Sécurité** : électricité (dangerosité)

**Equipement** : chauffage (absence ou insuffisance).

### → La vérification de la décence

La vérification de la conformité du logement aux caractéristiques de décence peut intervenir à tout moment de la location : lors de l'entrée dans les lieux (signature du bail, état des lieux) ou en cours de bail, alors que le locataire habite déjà dans le logement.

Le locataire peut procéder à une première évaluation de l'état de son logement par lui-même.

◆ Auto-évaluation : mode d'emploi (voir annexes)

◆ Pour déterminer la décence ou non du logement, il faut l'examiner en plusieurs étapes :

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

◆ À chaque étape, il faut observer les différents désordres présents, en s'aidant de la fiche correspondante, et cocher les signes de non-décence sur la grille d'auto-évaluation.

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

Pour obtenir des informations sur cette auto-évaluation, il est possible de se rapprocher de l'ADIL ou d'autres associations spécialisées (voir carnet d'adresses).

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

# ÉVALUATION DE

## Fiche 1

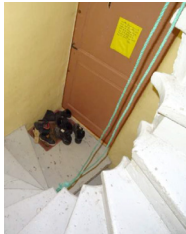
### L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE LOGEMENT DANS SON ENSEMBLE



Absence de protection contre les infiltrations d'eau



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

Les caractéristiques de décence pour l'accès au logement

Extraits du décret du 30 janvier 2002



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.

# LA DÉCENCE

## Question / Réponse - Ventilation

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

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

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



Menuiserie non étanche

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



Peinture écaillée contenant du plomb

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

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



Eclairage insuffisant et dangereux

## LE SAVEZ-VOUS ?

En cas d'humidité par condensation, vérifiez que les grilles de ventilation ne sont pas bouchées. La ventilation doit être adaptée au logement et ne doit

- pas occasionner de gêne (froid, courant d'air...).

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

Les caractéristiques de décence pour l'accès au logement

Extraits du décret du 30 janvier 2002

# ÉVALUATION DE

## Fiche 2

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



Installation électrique dangereuse

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



Hauteur sous plafond insuffisante

→ Le logement dispose au moins :

- d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20m,
- soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>.

Les caractéristiques de décence pour les pièces principales

Extraits du décret du 30 janvier 2002

#### ? LE SAVEZ-VOUS ?

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

● À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, (hors départements d'outre-mer) il doit être étanche à l'air (décret du 9.3.17 : art. 1<sup>er</sup>).

À compter du 1<sup>er</sup> 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 : R. 111-2).

# LA DÉCENCE

## Fiche 3

### LA CUISINE (ou coin cuisine)

#### Question / Réponse - Prise de terre

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

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

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



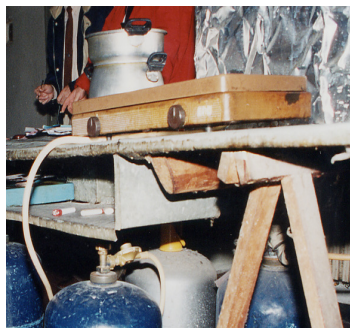
Absence de dispositif d'évacuation des gaz brûlés

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



Absence de siphon

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



Coin cuisine de « fortune » hors norme et dangereux

Les caractéristiques de décence pour la cuisine

Extraits du décret du 30 janvier 2002

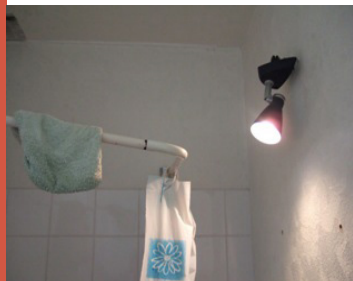
#### ? LE SAVEZ-VOUS ?

La prise de courant de la cuisine doit être adaptée à la puissance d'une plaque chauffante.

# ÉVALUATION DE

## Fiche 4

### LES SANITAIRES (salle d'eau, WC)



Branchement électrique dangereux

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



Absence d'intimité

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

Les caractéristiques de décence pour les sanitaires

Extraits du décret du 30 janvier 2002

#### Question / Réponse - Eau chaude

Le lavabo de la salle d'eau du studio que je loue n'est pas alimenté en eau chaude. Mon propriétaire me dit que c'est légal. Est-ce vrai ?

Non. L'équipement pour la toilette corporelle doit être alimenté en eau chaude et en eau froide, et disposer d'une pression suffisante.

# LA DÉCENCE

## Question / Réponse - Mauvaises odeurs

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

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

## Question / Réponse - Pression de l'eau

*Il y a juste un filet d'eau qui coule du lavabo de la salle de bain. La pression de l'eau dans les logements fait-elle l'objet d'une norme chiffrée ?*

La pression minimale de l'eau doit être de 0,3 bars en tout point de mise à disposition (décret du 3.01.01 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, JO du 22.12.01). Quoi qu'il en soit, la pression et le débit doivent être suffisants pour une utilisation normale.

## Question / Réponse - WC

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

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



## LE SAVEZ-VOUS ?

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

# DÉMARCHES

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

Qui peut vous aider dans vos démarches ?

Les travailleurs sociaux peuvent aider le locataire dans ses démarches. Vous pouvez les rencontrer au sein des organismes sociaux, notamment à la Caisse d'Allocations Familiales, au Centre Communal d'Action Sociale ou au Conseil Départemental. Des actions peuvent également être menées avec l'assistance du secteur associatif spécialisé dans l'habitat qui peut apporter une aide à la rédaction de certains courriers. Voir carnet d'adresses.

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

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



### DÉMARCHES AMIABLES

#### ▶ Étape 1 : Informer le bailleur

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

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

- soit le bailleur accepte de réaliser les travaux :

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



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

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

- soit le bailleur refuse de réaliser les travaux. [Voir étapes 2, 3 et 4.](#)



# ET RECOURS

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

Les Allocations de logement familiale et sociale (ALF et ALS) sont versées par la 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.

Comment saisir la CAF ?

S'il considère son logement non-décent, le locataire doit informer la CAF de sa situation. Pour cela, il a intérêt à utiliser une fiche d'auto-évaluation de son logement (voir document en annexe), accompagnée d'une copie du courrier adressé au propriétaire faisant état des travaux à effectuer.

A défaut d'auto-évaluation, une description détaillée des désordres constatés (utilement illustrés par des photos) peut également être communiquée à la CAF.

*Une information sur les modalités de cette démarche, ainsi qu'une éventuelle aide au remplissage de la grille peuvent être sollicitées auprès de l'ADIL.*

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

# DÉMARCHES

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

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

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



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

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 6 mois, renouvelable une fois, dans certains cas particuliers.

# ET RECOURS

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

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

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

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

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

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

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

Le locataire doit apporter la preuve :

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

# DÉMARCHES

À 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.

À 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 judiciaire. 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 huissier de justice.*

*Désaccord :*

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

# DÉMARCHES

## ► La Commission départementale de conciliation (CDC)

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

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



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

*Accord des parties :*

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

*Désaccord :*

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



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

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

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

# ET RECOURS

## → DÉMARCHE JUDICIAIRE

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

Les litiges relatifs à la décence relèvent de la compétence du **juge des contentieux de la protection, rattaché au tribunal judiciaire** 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 judiciaire.

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

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

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

### ► La procédure classique (au fond)

#### Comment saisir le juge ?

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

#### Que peut-on demander au juge ?

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

# DÉMARCHES

Qui peut vous aider dans vos démarches ?

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

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

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

## Comment se déroule l'audience ?

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



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

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

## L'expertise

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



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

L'expert judiciaire doit :

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

## La décision de justice

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



# ET RECOURS

L'appel du jugement du tribunal judiciaire n'est possible que si les montants en jeu sont supérieurs à 5 000 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 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 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,
  - 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 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 judiciaire 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-décence

INTERLOCUTEURS

PROCÉDURE

AMIABLE

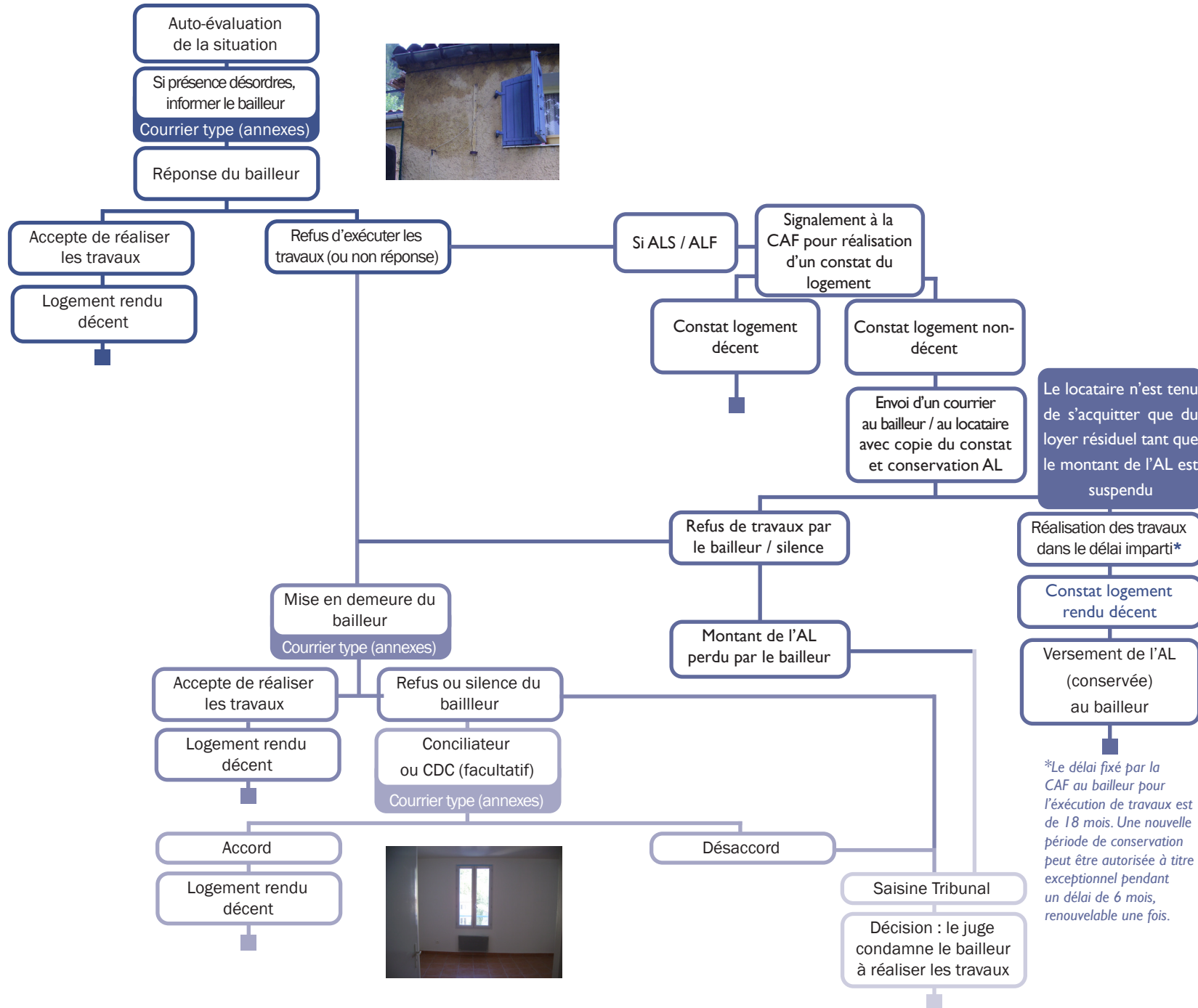
Étape 1

Étape 2

Étape 3

Étape 4

JUDICIAIRE



Evaluation et constats

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

Information et conseil

ADIL, CDAD, MJD

Défense des intérêts

Associations de défense des locataires, des consommateurs

Accompagnement social

CAF, MSA, Conseil Départemental, CCAS

Aides financières

ANAH

Conservation par l'organisme payeur

CAF

Mise en demeure du bailleur (LR/AR)

ADIL, associations de défense des locataires, des consommateurs

Conciliation et médiation

CDC, conciliateurs de justice, opérateurs associatifs spécialisés

Justice

Avocats, bureaux d'aide juridictionnelle

\*Le délai fixé par la CAF au bailleur pour l'exécution de travaux est de 18 mois. Une nouvelle période de conservation peut être autorisée à titre exceptionnel pendant un délai de 6 mois, renouvelable une fois.



# 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. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, 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 départements.

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.

# GRILLE D'AUTO-ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

Signalement à adresser par mail ou poste : mail : [ddtm-pdhi@bouches-du-rhone.gouv.fr](mailto:ddtm-pdhi@bouches-du-rhone.gouv.fr)  
 Direction Départementale des Territoires et de la Mer/Service Habitat 16 rue Antoine Zattara – 13332 Marseille Cedex 3

**Attention en cas de danger imminent contacter les pompiers**

Fiche remplie suite à visite / fiche remplie sur déclaration de l'occupant (entourer la bonne réponse)

**Renseignements généraux (occupant, logement)**

Nom Prénom : .....  LOCATAIRE  
 ADRESSE : .....  SOUS-LOCATAIRE  
 Code Postal : ..... COMMUNE : .....  OCCUPANT SANS TITRE  
 N°Téléphone (IMPERATIF) : .....  PROPRIÉTAIRE  
 mail (si possible) : .....  HÉBERGÉ À TITRE GRACIEUX  
 N° Invariant fiscal<sup>1</sup> : .....  AUTRE : précisez  
 1 : Numéro identifiant « locaux taxés » se trouvant sur la page 4 de la taxe d'habitation

Nombre d'adultes : ..... ALLOCATAIRE CAF/MSA :  oui  non  
 Nombre d'enfants : ..... N°d'allocataire CAF/MSA : .....  
 naissance : ..... A.L. :  A.P.L. :

-  Appartement  Maison individuelle  Autre (préciser) : .....  
 - Logement HLM :  oui (préciser le nom de l'organisme) : .....  non  
 - Typologie :  studio  T2  T3  T4  T5  
 - Surface approximative : ..... m<sup>2</sup>  
 - Localisation : étage n°..... appartement n°.....  
 - Bail du ... / ... / ... durée du bail : ..... Loyer : .....charges.....  
 - date d'entrée dans les lieux : ... / ... / .....

**Entretien du bâtiment et des parties communes (défauts apparents) :**

Éclairage suffisant (entrée, escalier)  oui  non  je ne sais pas  
 stockage de bouteilles de gaz dans les parties communes  oui  non  je ne sais pas  
 présence d'éléments instables (gouttière, volet, tuile, ...)  oui  non  je ne sais pas  
 Présence d'éléments dégradés (marches d'escalier affaissées, rampe instable, fil électrique apparent ...) précisez :  oui  non  je ne sais pas

**Habitabilité du logement**

**Le logement est aménagé dans :**  
 - une pièce totalement ou partiellement enterrée (cave, sous-sol) :  oui  non  je ne sais pas  
 - précisez si particularité du logement (local commercial, garage, mobil home ...) : .....

**Les pièces principales (séjour, salon, chambres) disposent de fenêtres donnant sur l'extérieur :**  oui  non  je ne sais pas

Allume-t-on l'électricité en journée ?  oui  non  je ne sais pas

Absence de fenêtre donnant vers l'extérieur dans une pièce :  oui laquelle .....  
 non  je ne sais pas

une des pièces principales fait au moins 2,20m (hauteur sous plafond) et 9m<sup>2</sup> :  oui  non  je ne sais pas

**Les toilettes sont :**  
 à l'intérieur  à l'extérieur  absente  
 il y a une salle d'eau /salle de bain :  oui  non  je ne sais pas  
 il y a une cuisine :  oui  non  je ne sais pas

**État des revêtements des planchers ou plafonds :**  
 Les peintures (murs) sont écaillées, en mauvais état :  bon  mauvais  je ne sais pas  
 oui  non  je ne sais pas

P 5010501X  
DECENC

**État des menuiseries extérieures** (fenêtre, volet, porte d'entrée) :

- fonctionnement (ouverture) :  bon  mauvais  je ne sais pas  
 - vétusté (dégradé) :  bon  mauvais  je ne sais pas  
 - étanchéité (laisse passer le vent ou la pluie) :  bon  mauvais  je ne sais pas

**Équipement du logement**

L'alimentation en eau potable provient :  réseau public  puits/forage  je ne sais pas  
**Humidité** : présence d'humidité / moisissure  oui  non  je ne sais pas  
 si oui : dans quelle pièce : .....

**Ventilation par type de pièce** (grille d'aération, ...) :

- cuisine  oui  non  je ne sais pas  
 - salle de bain  oui  non  je ne sais pas  
 - toilette (WC)  oui  non  je ne sais pas

**Installation électrique :**

- absence ou vétusté du tableau électrique  oui  non  je ne sais pas  
 - absence ou vétusté du compteur individuel  oui  non  je ne sais pas  
 - présence de fils électriques apparents  oui  non  je ne sais pas  
 - coupure électrique fréquente  oui  non  je ne sais pas

**Chauffage**  individuel  collectif  absence  
 si fourni par le locataire (appoint), précisez lequel : .....

Production d'eau chaude  oui  non  je ne sais pas  
 Remontées des eaux usées (odeurs)  oui  non  je ne sais pas  
 Autre remarque : .....

**Propriétaire / Gestionnaire du logement ou de l'immeuble/ Syndicat de co-propriété**

Gestionnaire du logement ou propriétaire : .....  
 Adresse : .....  
 Téléphone : .....

**Divers, Observations**

Présence de rongeurs, insectes (cafards, souris, punaises de lit, ...) :  
 Autres commentaires : .....

**Démarches engagées**

- l'occupant a-t-il informé son propriétaire ou gestionnaire des désordres :  oui  non  je ne sais pas  
 préciser (courrier avec A/R ou autres) : .....  
 - l'occupant a-t-il engagé une démarche de relogement :  oui  parc privé  parc public  non  je ne sais pas  
 - l'occupant accepte que son logement fasse l'objet d'une enquête de salubrité :  
 oui  non (pourquoi) .....  je ne sais pas

**Déclarant**

Nom : ..... Prénom : .....  
 Adresse : .....  
 Téléphones / mail : .....  
 Qualité :  Occupant  Autre (précisez) : .....  
 Fait à ....., le ....., Signature



## LE SAVEZ-VOUS ?

Le bailleur et le locataire peuvent se servir de la fiche de signalement pour vérifier la conformité de leur logement.

# ANNEXES

## MODÈLES DE LETTRES



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

*Nom et prénom locataire*

*Adresse locataire*

*Tél. locataire*

*Nom bailleur*

*Adresse bailleur*

*Madame, Monsieur,*

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

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

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

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

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

*Fait le (date) à (lieu)*

*Signature*



*Lettre type adressée à l'ARS ou au SCHS (LR/AR) (délai d'un mois pour répondre)*

*Lettre à accompagner d'un dossier détaillé expliquant la situation et comportant un début de preuves.*

*Nom et prénom locataire*

*Adresse locataire*

*Tél. locataire*

*Numéro d'allocation*

*À Monsieur le directeur  
(adresse ARS ou SCHS)*

*Madame, Monsieur,*

*Je suis actuellement locataire d'un logement de type..., situé à (adresse), qui présente des désordres ne me permettant pas de disposer de mon logement dans des conditions normales (mentionnez les anomalies)*

*Aussi, je vous sollicite pour bénéficier d'un diagnostic permettant de clarifier ma situation.*

*Je m'engage par ailleurs à informer mon propriétaire de la situation et à lui demander de réaliser des travaux de mise en conformité de mon logement.*

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

*Signature*

# ANNEXES

## MODÈLES DE LETTRES



*Mise en demeure de mettre en conformité les locaux (LRIAR)*

*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

À 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.

**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.

**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 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).

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.

# CARNET D'ADRESSES

## ➔ Démarche amiable

### ▶ INFORMATION ET CONSEIL

Agence Départementale d'Information sur  
le Logement (ADIL)  
88 rue Saint Blaise  
61000 ALENCON  
02.33.32.94.76  
[adil61@wanadoo.fr](mailto:adil61@wanadoo.fr)  
[www.adil61.org](http://www.adil61.org)

Conseil Départemental de l'Accès au  
Droit (CDAD)  
25 rue Demées  
61000 ALENCON  
02.33.32.08.80

## ➔ Soutien et accompagnement social

CAF de l'Orne  
14 rue du 14ème Hussards  
61021 ALENCON  
32.30  
[www.caf.fr](http://www.caf.fr)

Mutualité Sociale Agricole (MSA)  
Mayenne-Orne-Sarthe  
52 Boulevard du 1<sup>er</sup> Chasseurs  
61000 ALENCON  
02.33.31.40.00

Conseil Départemental de l'Orne  
27 Boulevard de Strasbourg  
61000 ALENCON  
02.33.81.60.00  
<https://www.orne.fr/>

## → Évaluation et constat

Agence Régionale de Santé Basse Normandie (ARS)  
Place du Général Bonet  
61000 ALENCON  
02.33.80.83.00

Direction Départementale des Territoires de l'Orne  
Pôle Ornaïs de Lutte contre l'Habitat Indigne (POLHI)  
cité administrative - Place Bonet - BP 537  
61007 ALENCON cedex  
[www.demarches-simplifiées.fr/commencer/Polhi](http://www.demarches-simplifiées.fr/commencer/Polhi)

## → Conciliation et médiation

Commission Départementale de Conciliation des rapports locatifs  
Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETSPP)  
Cité administrative - place Bonet  
CS 30358  
61007 ALENCON cedex  
02.33.32.50.50

Commission de médiation (DALO)  
Droit au Logement Opposable  
Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETSPP)  
Cité administrative - place Bonet  
CS 30358  
61007 ALENCON cedex  
02.33.32.50.50

## → Justice

Tribunal judiciaire  
6 place Mar Foch  
61000 ALENCON  
02.33.82.25.00

Ordre des avocats du Barreau d'Alençon  
Maison de l'Avocat  
7, rue de Bretagne  
61000 ALENCON  
02 33 26 13 65

## → Aides financières et fiscales

Agence Nationale de l'Habitat (Anah)  
Cité administrative - Place Bonet  
CS 20537  
61007 Alençon Cedex  
02.33.32.50.00

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

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