

Le guide du logement décent  
de la Caf et de l'ADIL de l'Isère



# POUR LA DÉCENCE DES LOGEMENTS



EN  
ISÈRE

## SOMMAIRE

page 4	<b>Éditorial</b>
page 6	<b>Avant-propos</b>
	<b>Évaluation de la décence</b>
page 8	<b>Qu'est-ce-qu'un logement décent ?</b>
page 9	<b>Comment reconnaître un logement non-décent ?</b>
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) et la cuisine
page 14	Fiche 3 : les sanitaires (salle d'eau et WC)
	<b>Démarches et recours</b>
page 16	<b>Que faire pour mettre votre logement en conformité aux caractéristiques de décence ?</b>
page 16	<b>Démarches amiables</b>
page 16	Étape 1 : informer le bailleur
page 17	Étape 2 : informer l'organisme versant l'allocation logement
page 20	Étape 3 : mise en demeure du bailleur (LR/AR)
page 21	Étape 4 : la conciliation et la médiation
page 22	<b>La commission départementale de conciliation (CDC)</b>
page 23	La procédure classique
page 25	La procédure d'urgence (référé)
page 25	L'aide juridictionnelle
page 26	<b>Schéma récapitulatif</b>
	<b>Annexes</b>
page 28	Les caractéristiques de la décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002
page 31	Grille de repérage d'intérêt général «sortir du mal logement»
page 34	Modèles de lettres
page 38	Lexique
page 40	<b>Carnet d'adresses</b>

# ÉDITORIAL



**Vivre dans un logement décent contribue à faciliter la vie familiale, les conditions d'éducation des enfants et plus globalement le bien être de la famille.**

La lutte contre la non décence des logements privés mis en location s'inscrit dans le cadre de la politique publique de lutte contre l'habitat indigne et des engagements de la branche Famille de la Sécurité Sociale pour améliorer les conditions de logement et favoriser un cadre de vie de qualité. La loi Alur du 24 mars 2014 a renforcé le rôle des Caf. En complément des actions de prévention à l'attention des bailleurs et des locataires et de leur accompagnement, la Caf peut conserver l'aide au logement, si le logement s'avère non décent.

Depuis plusieurs années, la Caf de l'Isère s'investit dans la lutte contre la non décence des logements et apporte sa contribution à l'action partenariale, pour aider ses allocataires à faire valoir leurs droits auprès de leurs bailleurs. L'ensemble de ses services intervient, du repérage des situations à la qualification du logement et jusqu'à la mise en conformité de celui-ci.

La Caf de l'Isère et l'ADIL 38 proposent aujourd'hui, aux locataires, aux propriétaires et aux professionnels, ce guide pratique, pour être informés sur la réglementation, évaluer son logement et connaître les recours possibles pour accéder à leurs droits.

**Claude Chevalier,**  
**directeur de la Caf de l'Isère**



**Le logement est un élément essentiel de l'épanouissement de l'individu. Le conseil constitutionnel considère que toute personne a le droit de disposer d'un logement décent au nom de la dignité de la personne humaine.**

En Isère, environ 30 000 logements privés seraient sans confort, voire critique. Ces logements sont le plus souvent occupés par des ménages modestes. Cette situation est évidemment inacceptable.

Fort de ces constats, l'ADIL et la Caf ont décidé de mettre à la disposition des Isérois ce guide pratique pour les accompagner à faire valoir leur droit, ayant ainsi un accès à l'essentiel de l'information sur la réglementation en vigueur.

Je souhaite que ce guide permette à tous les Isérois, (locataires, bailleurs, privés et publics, acteurs de l'habitat et élus) de s'emparer de leurs droits et contribue à lutter contre l'habitat indigne. Je tiens à rappeler à nos concitoyens que les juristes de l'ADIL sont à leur disposition pour les accompagner et les informer gratuitement sur toutes les questions liées au droit du logement.

**Christian Coigné,**  
**président de l'ADIL 38**

# AVANT-PROPOS

« Le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (loi du 6.7.1989 : art.6) ».

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

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

Le droit de disposer d'un logement décent a été consacré « objectif à valeur constitutionnelle » (*décision du Conseil constitutionnel n° 94-359 DC du 19 janvier 1995*).

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

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

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

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

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

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

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

# ÉVALUATION DE LA DÉCENCE



## QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?

➔ **Obligation du propriétaire**  
Le propriétaire a l'obligation de louer un logement décent qui ne présente pas de risques manifestes pour la **sécurité physique** ou la **santé** des occupants, et doté des **éléments d'équipements et de confort** permettant de l'habiter normalement.

➔ **Obligation du locataire**  
Attention, 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 à obtenir la consignation judiciaire des loyers auprès du tribunal d'instance. 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**.

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

➔ **Tout logement loué doit être décent**  
Aujourd'hui, 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 soit privé ou social.

➔ **Ne pas confondre non-décence, insalubrité et péril**  
L'indécence, 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 l'hygiène 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 les occupants ou les voisins : dégradation du bâti et effets nocifs pour la santé (absence de lumière naturelle, par exemple). La procédure de péril repose sur la notion de sécurité publique et de péril encouru par les occupants ou les passants : désordres tenant à la solidité du bâti (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. 28). 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).  
**Sécurité** : électricité (dangerosité).  
**Équipement** : chauffage (absence ou insuffisance).

➔ **La vérification de la décence**  
La vérification de la conformité du logement aux critères 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, lorsque le locataire habite déjà dans le logement. Le locataire peut évaluer seul l'état de son logement.

■ **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.



### 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



Absence d'isolation



Escalier dangereux



Tableau électrique dangereux



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



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 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 - 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. La ventilation doit s'accompagner d'une isolation thermique performante.



Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale de logement et au fonctionnement des équipements. Ils protègent le logement contre les infiltrations d'air parasite.



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



Peinture écaillée contenant du plomb



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



Éclairage insuffisant et dangereux

#### 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 de toutes les pièces.



#### LE SAVEZ-VOUS ?

L'humidité par condensation n'est pas obligatoirement un signe de non-décence. Vérifiez que les grilles de ventilation ne sont pas bouchées. Toutefois, la ventilation doit être adaptée au logement et ne doit pas occasionner de gêne (froid, courant d'air...).

# ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

## Fiche 2

### LES PIÈCES PRINCIPALES (le salon, la salle à manger, les chambres) et LA CUISINE



Installation électrique dangereuse



Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers 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 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>.

#### Question / Réponse - Fenêtre

Je loue un petit deux-pièces. Ma chambre est dépourvue de fenêtre. Est-ce normal ?

Non, votre logement n'est pas décent car la chambre, en tant que pièce principale, doit être dotée d'une fenêtre qui s'ouvre sur l'extérieur.



#### LE SAVEZ-VOUS ?

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

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 exemple (art. R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation).

#### 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.



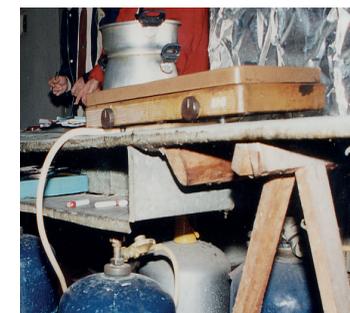
Absence de dispositif d'évacuation des gaz brûlés

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.



Coin cuisine de "fortune" hors norme et dangereux



#### LE SAVEZ-VOUS ?

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

Les caractéristiques de décence pour les pièces principales

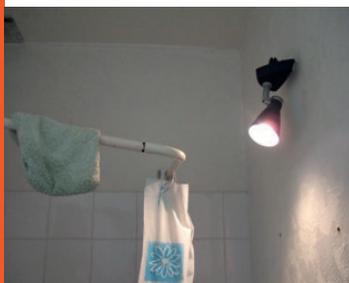
Extraits du décret du 30 janvier 2002

Les caractéristiques de décence pour la cuisine

Extraits du décret du 30 janvier 2002

# ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

## Fiche 3 LES SANITAIRES (la salle d'eau, les 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.

### Question / Réponse - Eau chaude

L'évier 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.

### 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 propriétaire.

### Question / Réponse - Pression de l'eau

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

La réglementation est peu contraignante. La pression de l'eau minimale doit être de 0,3 bar 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). Quoiqu'il en soit, la pression et le débit doivent être suffisants pour une utilisation normale : se rincer facilement les cheveux après un shampoing, par exemple.

### 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, la douche ou la baignoire ne sont pas obligatoires et le lavabo n'est pas non plus obligatoire s'il existe déjà un point d'eau, dans la cuisine par exemple.

# 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.

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](#).

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

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

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

Comment saisir la Caf ?

S'il considère son logement non-décent, le locataire doit informer la Caf de sa situation. Pour cela, il a intérêt à utiliser une fiche d'auto-évaluation de son logement ([voir document en annexe](#)), accompagnée d'une copie du courrier adressé au propriétaire faisant état des travaux à effectuer. A défaut d'auto-évaluation, une description détaillée des désordres constatés (utilement illustrés par des photos) peut également être communiquée à la Caf.

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

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

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

La MSA est tenue aux mêmes obligations que la Caf.

Décret  
n° 2015-191 du  
18 février 2015

# 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-AIs) 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 l'Al peut être accordé par l'organisme payeur, dans les cas suivants :

► Pour permettre le bon achèvement d'une mise en conformité déjà engagée, sur demande expresse du bailleur. Il doit alors apporter la preuve qu'il a bien engagé les travaux de mise en conformité, et que leur achèvement doit intervenir dans le délai de 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

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'AI conservé sur le délai de 6 mois (éventuellement renouvelé) est directement versé au bailleur. Les droits de l'allocataire sont maintenus et l'AI continue d'être régulièrement versée.

► soit le logement n'a pas été rendu décent : le montant de l'AI 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'AI 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'AI 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 propriétaire ne réagit pas au courrier de la Caf, 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.*

*Désaccord :*

*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 proposition. 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.

## 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

### 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.**

consommateurs (AFOC).

- 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 p. 40.

# SCHÉMA RÉCAPITULATIF

Processus de traitement des situations de non-décence

INTERLOCUTEURS

PROCÉDURE

AMIABLE

Étape 1

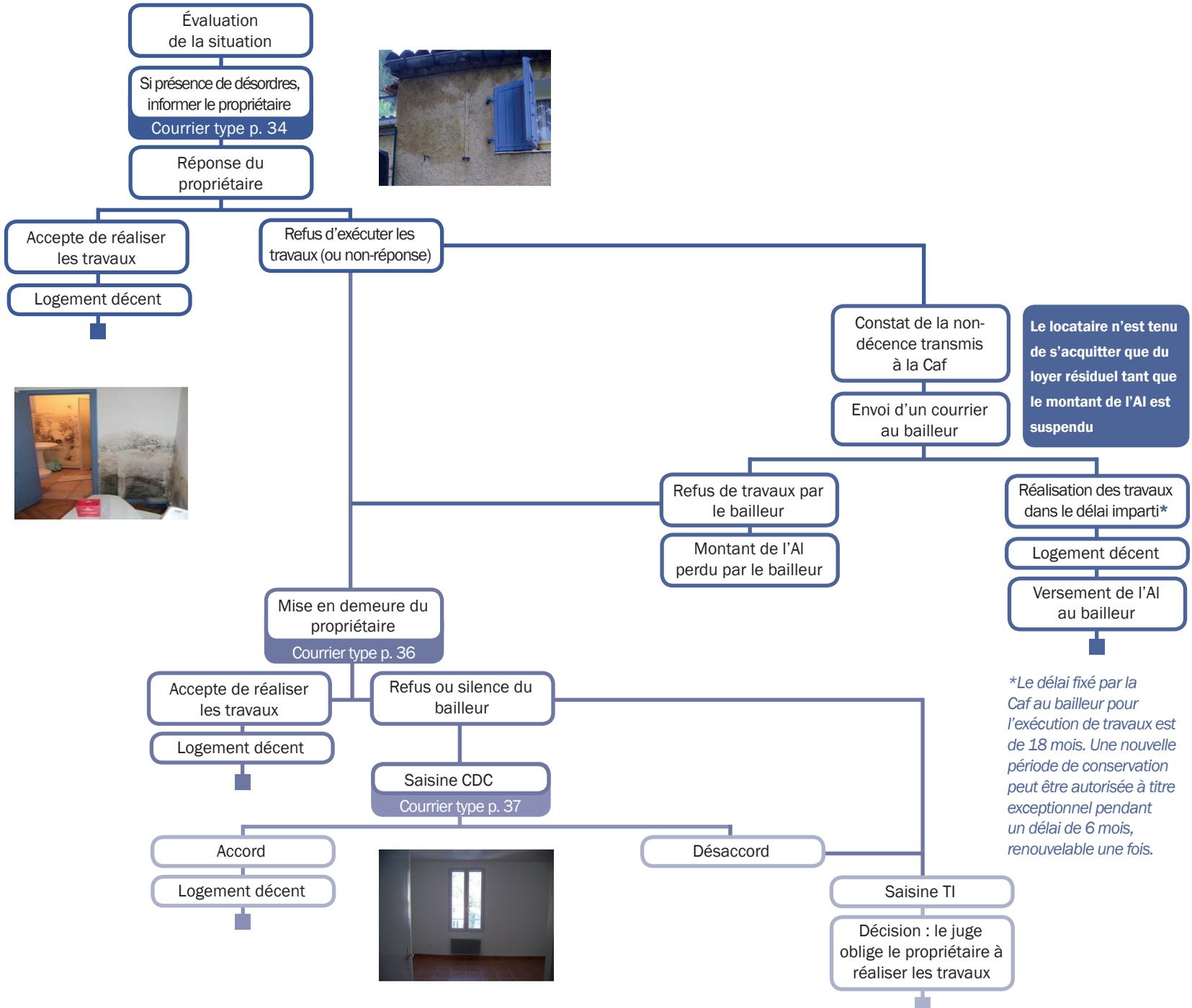
Étape 2

Étape 3

Étape 4

JUDICIAIRE

26



Évaluation et constats

SCHS, ARS, huissiers de justice

Information et conseil

ADIL, CDAD, MJD

Défense des intérêts

Associations de défense des locataires, des consommateurs

Accompagnement social

Caf, MSA, Conseil général, CCAS, associations

Aides financières

Anah

Informez l'organisme payeur

Caf

Mise en demeure du propriétaire (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.

27

# ANNEXES

## LES CARACTÉRISTIQUES DE LA DÉCENCE DÉFINIES PAR LE DÉCRET N° 2002-120 DU 30 JANVIER 2002

(Journal officiel du 31 janvier 2002 - version consolidée de 2018)

### ► Article 1 :

*Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.*

### ► Article 2 :

*Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :*

*1. Il 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. 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. À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.*

*7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 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.*

### ► Article 3 :

*Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :*

*1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient.*

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

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

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

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

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

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

► **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.

► **Article 5**

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

► **Article 6**

Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

► **Article 7**

La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'État à l'outre-mer et la secrétaire d'État au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

## GRILLE DE REPÉRAGE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL «SORTIR DU MAL LOGEMENT»



### FICHE DE REPÉRAGE

Fiche remplie le : ...../...../..... par  Un professionnel  Un élu  Autre

Organisme : .....

Nom : ..... Prénom : .....

Coordonnées téléphoniques : ..... E-Mail : .....

Profession : .....

Visite du logement effectuée :  Oui : date de la visite : ...../...../.....  Non

♦ **L'ADRESSE DU LOGEMENT**  
N° : ..... Voie : .....  
Etage : ..... Code postal : ..... Commune : .....

♦ **L'OCCUPANT**  
Nom : ..... Prénom : .....  
Date de naissance : ...../...../..... Téléphone domicile : .....  
Téléphone portable : ..... E-Mail : .....  
Invariant fiscal (Cf taxe d'habitation : n° département + identifiant) : 38.....

♦ **PARC**  
 privé  public  
 Entrée dans le logement : ...../...../.....  
 Montant de l'échéance du prêt ou du loyer : .....  
 Réhabilitation  effectuée  prévue en .....  
 Mutation envisagée : .....  
 Gestion des charges collectives par le bailleur  
 Le bailleur valide la  1<sup>ère</sup> visite  2<sup>ème</sup> visite

♦ **STATUT D'OCCUPATION :**  
 Propriétaire  Locataire  Autres.....

♦ **SITUATION PROFESSIONNELLE :**  
 actif  retraité  sans emploi  étudiant  autres.....  
Nombre de personnes occupant le logement : adultes : ..... enfants (- 18 ans) : .....  
Allocataire d'une aide au logement :  non /  oui → N° d'allocataire CAF ou MSA : .....  
FSL charges courantes :  non /  oui  
Demande de diagnostic socio-technique :  non /  oui (À renseigner si instruit par un travailleur social)

♦ **LE LOGEMENT**  
 collectif /  individuel  
 Nombre de pièces habitables (hors cuisine) : .....  Surface habitable (en m²) : .....  
Année ou époque de construction : .....  
Énergie utilisée pour le chauffage :  électrique  gaz  fuel  bois  autre .....

Identifiant : 2320336850V  
Invariant Fiscal



## DESCRIPTION DU LOGEMENT

### FICHE DE REPÉRAGE

#### • OBSERVATIONS JUGÉES UTILES ET EXPRESSION DU MÉNAGE :

.....  
.....  
.....  
.....

#### • ÉTAT GÉNÉRAL DU LOGEMENT

- Les parties communes sont en mauvais état
- Le logement est aménagé dans une cave, un sous-sol
- La surface de la plus grande pièce est inférieure à 9 m<sup>2</sup>
- La hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m
- Une ou plusieurs pièces principales (chambres, salon, salle à manger) ne possèdent pas de fenêtre
- Le logement est sombre dans la journée
- Les planchers sont déformés, dégradés
- Les plafonds sont déformés, dégradés
- Les cloisons sont déformées, dégradées
- Les portes et fenêtres n'assurent plus le clos ou l'étanchéité (vitres cassées, boiseries abîmées)
- Les portes et fenêtres n'assurent pas l'isolation du logement
- Il n'y a aucune ventilation sauf par ouverture des fenêtres
- Il y a une ventilation mais elle n'est pas suffisante (humidité, condensation, odeurs...)
- Il y a risque de chute pour les personnes
- Les dispositifs de retenue sont mal fixés (garde-corps, escalier.)
- L'humidité est visible (moisissures, fuites...)
- Il y a présence de peinture écaillée
- Présence d'odeurs nauséabondes (Problèmes d'évacuation)
- Le logement est encombré de déchets

#### • ÉQUIPEMENT DU LOGEMENT

- Il n'y a pas d'eau potable à l'intérieur du logement
- Il n'y a pas d'eau chaude
- Il n'y a pas de salle d'eau
- Il n'y a pas d'évier
- Il n'y a pas de WC dans le logement
- L'installation électrique paraît dangereuse (fils dénudés)
- Le système de chauffage est inadapté
- Avez-vous un thermostat (régulation de chauffage) :  oui  non
- Les pièces principales ne possèdent pas de moyens de chauffage

Les informations, fournies par la fiche de repérage et nécessaires à l'instruction de votre dossier, feront l'objet d'un traitement informatisé. Conformément à l'article 40 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous pouvez accéder à tout moment aux informations vous concernant et les rectifier auprès du service qui a enregistré votre demande.

## DESCRIPTION DU LOGEMENT

### FICHE DE REPÉRAGE

#### • ENERGIE/FLUIDE DANS LE LOGEMENT

##### Ressenti

Vous avez le sentiment d'avoir froid en hiver et/ou très chaud en été :  non /  oui

Vous avez une sensation de courant d'air :  non /  oui

Vous avez des problèmes de santé liés à votre logement :  non /  oui

##### Consommation

Vos consommations vous semblent trop élevées pour :

Electrique  Gaz  Pétrole  Eau  Autre : .....

Vous limitez votre chauffage :  non /  oui

Bénéficiez-vous du chèque énergie ou des tarifs sociaux de l'énergie (TPN/TSS) :  non /  oui

#### • TOUS JUSTIFICATIFS SONT SOUHAITÉS : PHOTOS, ÉTAT DES LIEUX...

Signature de l'occupant

Signature de la personne

ayant rempli la fiche de repérage



Renvoyer la fiche à SOLIHA Isère Savoie, 37 rue de la Liberté, 38600 Fontaine

E-mail : [sortirdumallogement.38@solih.fr](mailto:sortirdumallogement.38@solih.fr) ou appeler le 04 76 47 82 45



# ANNEXES

## MODÈLES DE LETTRES

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

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Nom propriétaire

Adresse propriétaire

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 serais 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 SCHS (LR/AR)**

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'allocataire

A Monsieur le directeur  
(adresse ARS ou SCHS)

Madame, Monsieur,

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

Aussi, je sollicite l'intervention d'un inspecteur (du service d'hygiène ou de l'ARS) afin que soit constaté l'état de mon logement et qu'il soit procédé à un rapport.

J'ai informé mon propriétaire de la situation et lui ai demandé de procéder aux travaux de mise en conformité de mon logement. Le propriétaire n'a pas donné suite à ma demande de travaux.

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

Signature

# ANNEXES

## MODÈLES DE LETTRES

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

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Nom propriétaire

Adresse propriétaire

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.....(ou rapport du SCHS ou de l'ARS)

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

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

Soit : de me confirmer votre accord de bien vouloir entreprendre les travaux nécessaires, (la date du début des travaux, ainsi que leur durée de réalisation.)

Soit : de m'autoriser à engager les travaux à vos frais dans la limite du devis ci-joint, dont le coût sera imputé sur les loyers à venir.

A ajouter en dernière instance si les demandes précédentes sont demeurées infructueuses :

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

Veillez 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 propriétaire

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 propriétaire) 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 propriétaire).

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 propriétaire refuse 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 propriétaire.

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

Fait le... à...

Signature

# ANNEXES

## LEXIQUE

**Amiable** : désigne l'accord ou 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.

**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.

**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) du greffe 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

## → Démarche amiable

### ▶ INFORMATION ET CONSEIL JURIDIQUE, FINANCIER ET FISCAL

#### ✓ ADIL DE L'ISÈRE

Agence départementale d'information sur le logement  
2 boulevard du Maréchal Joffre  
38000 Grenoble  
04 76 53 37 30  
contacts@adil-isere.com  
www.adil38.org

### ▶ DÉFENSE DE VOS INTÉRÊTS

#### ✓ AFOC 38

Bourse du travail  
32 avenue de l'Europe  
38030 Grenoble cedex 2  
04 76 09 97 76  
afoc38@laposte.fr

#### ✓ CLCV

Association consommation logement et cadre de vie  
31 rue Alfred de Musset  
38100 Grenoble  
04 76 22 06 38  
isere@clcv.org  
www.clc-isere.org

#### ✓ CNL

Confédération Nationale du Logement, fédération de L'Isère  
6 rue Berthe de Boissieux,  
Maison des Associations  
38000 Grenoble  
04 76 46 30 94  
www.lacnl38.com

#### ✓ CSF

Union Départementale CSF Isère  
8 bis rue Hector Berlioz  
38000 Grenoble  
04 76 44 57 71  
udcsf38@la-csf.org

#### ✓ INDECOSA-CGT 38

Bourse du Travail,  
32 avenue de l'Europe,  
38030 Grenoble cedex 2.  
09 65 16 96 16  
indecosacgtisere@orange.fr

#### ✓ ORGECO 38

L'Organisation générale des consommateurs  
32 avenue de L'Europe  
38030 Grenoble  
04 38 12 96 44  
orgeco38@gmail.com  
www.orgeco-isere.net

## → Soutien et accompagnement

#### ✓ Caf de l'Isère

3 rue des Alliés  
38051 Grenoble  
www.caf.fr  
08 10 25 38 80

#### ✓ MSA Mutualité sociale agricole Alpes-du-Nord

73016 Chambéry Cedex  
09 69 36 87 00  
www.msaaalpessudnord.fr

#### ✓ Département de l'Isère

Maisons des territoires  
04 76 00 38 38  
www.isere.fr

### ▶ ÉVALUATION ET CONSTAT

#### ✓ Programme d'Intérêt Général « Sortir du Mal Logement »

Soliha Isère Savoie,  
37 rue de la liberté,  
38600 Fontaine  
04 76 47 82 45  
Sortirdumallogement.38@solihha.fr

Dispositif partenarial : Agence Départementale d'Information sur le Logement 38, Agence Nationale de l'Habitat, Agence Régionale de Santé, Caisse d'Allocations Familiales de l'Isère, Département de l'Isère.

#### ✓ Chambre Départementale des Huissiers de Justice de l'Isère

Palais de Justice  
Place Firmin Gautier  
38000 GRENOBLE

#### ✓ Les services communaux hygiène et santé (schs)

Service communal hygiène et santé de Bourgoin-Jallieu  
17 place Albert Schweitzer  
38300 Bourgoin-Jallieu  
04 74 28 35 05  
sante-environnement@bourgoinjallieu.fr

#### Service communal hygiène et salubrité de Fontaine service hygiène et salubrité

2 allée de Gève  
38600 Fontaine  
06 43 37 75 13

#### Service communal Hygiène, salubrité et Environnement de Grenoble

33 rue Joseph Chanrion  
38000 Grenoble  
04 76 03 72 50

#### Service Communal d'Hygiène Santé de Saint Martin d'Hères

5 rue Anatole France  
38400 Saint Martin d'Hères  
04 76 60 72 53  
service.hygiene-sante@saintmartindheres.fr

#### Service Communal Hygiène et Santé de Vienne

Mairie de Vienne  
Place de l'hôtel de ville  
38200 Vienne  
04 74 78 30 90.

# CARNET D'ADRESSES

## ► CONCILIATION ET MÉDIATION

### ✓ **Conciliateurs de justice**

Pour connaître le lieu et les heures de permanence du conciliateur de justice :  
[www.conciliateurs.fr](http://www.conciliateurs.fr)

### ✓ **Commission départementale de conciliation de l'Isère**

Direction départementale de la cohésion sociale  
Cité administrative  
1 rue Joseph Chanrion  
38000 Grenoble  
04 57 38 65 38  
[www.isere.gouv.fr](http://www.isere.gouv.fr)

## ► JUSTICE

### ► TRIBUNAUX D'INSTANCE

#### ✓ **Tribunal d'instance de Bourgoin-Jallieu**

10 rue du Tribunal  
CS 44006  
38307 Bourgoin-Jallieu cedex  
[www.justice.gouv.fr](http://www.justice.gouv.fr)  
04 74 28 89 29

#### ✓ **Tribunal d'instance de Grenoble**

place Firmin Gautier  
BP 130  
38019 Grenoble cedex 1  
04 38 21 21 21  
[www.justice.gouv.fr](http://www.justice.gouv.fr)

#### ✓ **Tribunal d'instance de Vienne**

27-31 rue de Bourgogne  
BP 105  
38209 Vienne cedex  
04 74 59 10 80  
[www.justice.gouv.fr](http://www.justice.gouv.fr)

## ► AVOCATS

#### ✓ **Maison des avocats Bourgoin-Jallieu**

1 Place Château,  
38300 Bourgoin-Jallieu  
04 74 28 20 65  
[ordre.avocats.bj@orange.fr](mailto:ordre.avocats.bj@orange.fr)

#### ✓ **Maison de l'Avocat Grenoble**

45 rue Pierre-Sémar  
38026 GRENOBLE  
04 76 15 10 36  
[www.ordre-grenoble.avocat.fr](http://www.ordre-grenoble.avocat.fr)

#### ✓ **Maison des Avocats - Vienne**

2 Place Charles de Gaulle  
38200 Vienne  
04 74 78 05 58  
[ordredesavocats.vienne@orange.fr](mailto:ordredesavocats.vienne@orange.fr)  
[www.avocats-vienne.com](http://www.avocats-vienne.com)

## ► BUREAU D'AIDE JURIDICTIONNELLE

#### ✓ **Tribunal de grande instance de Bourgoin-Jallieu**

12 rue du Tribunal  
CS 54007  
38307 Bourgoin-Jallieu cedex  
04 74 28 78 78  
[www.justice.gouv.fr](http://www.justice.gouv.fr)

#### ✓ **Tribunal de grande instance de Grenoble**

place Firmin Gautier  
BP 100  
38019 Grenoble cedex 1  
04 38 21 21 21  
[www.justice.gouv.fr](http://www.justice.gouv.fr)

#### ✓ **Tribunal de grande instance de Vienne**

16 place Charles de Gaulle  
38209 Vienne cedex  
04 74 78 81 81  
[www.justice.gouv.fr](http://www.justice.gouv.fr)

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, la Caf, 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.



#### **CAF DE L'ISÈRE**

3 rue des Alliés  
38051 Grenoble cedex 9

Tél. : 0 810 25 38 80

Site : [www.caf.fr](http://www.caf.fr)



#### **ADIL DE L'ISÈRE**

2 boulevard du Maréchal Joffre  
38000 Grenoble

Tél : 04 76 53 37 30

Email : [contacts@adil-isere.com](mailto:contacts@adil-isere.com)

Site : [www.adil38.org](http://www.adil38.org)