

Avril 2008

## LOGEMENT DECENT

***Vous louez un logement nu ou meublé à usage d'habitation principale ou mixte (professionnel et d'habitation) : votre propriétaire a l'obligation de vous délivrer un logement décent.***

Cette fiche est destinée à vous informer sur l'obligation de délivrance d'un logement décent, plus particulièrement :

- les logements concernés,
- les critères de décence,
- vos démarches et recours,
- les conséquences sur l'aide au logement.

Elle concerne les locations visées par les articles 2 et 40 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

### VOTRE LOGEMENT EST-IL DECENT ?

Un logement **décent** est un logement :

- ne présentant pas de risques manifestes pour la **sécurité physique des occupants** ou leur santé,
- ET**
- **pourvu des équipements et de confort** habituels permettant d'habiter normalement le logement.

#### **NOTA BENE :**

- ***Il ne faut pas confondre la non décence et l'insalubrité.*** En effet, même si un logement insalubre est forcément non décent, le logement non décent n'est pas forcément insalubre ! L'insalubrité implique une dégradation importante du bâti associée à des effets négatifs sur la santé des occupants ou des voisins. Les deux procédures sont bien distinctes :
  - . La non-décence relève d'une action judiciaire devant le tribunal d'instance.
  - . L'insalubrité relève soit des pouvoirs de police administrative générale conférés au Maire (par le Code Général des Collectivités Territoriales), soit de police administrative spéciale conférée au Préfet (par le Code de la Santé Publique).
- Le locataire doit effectuer les menues réparations, les réparations d'entretien courant et participer aux charges.
- Les réparations importantes incombent à votre bailleur, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.
- Votre loyer doit être payé aux termes convenus. Vous ne pouvez pas, sans autorisation du juge, différer ou suspendre le règlement de votre loyer au motif que votre bailleur ne remplirait pas ses obligations.

## I - QUELS LOGEMENTS ?

➔ L'obligation de délivrer un logement décent concerne tous les logements à usage d'habitation principale (*locations visées par les articles 2 et 40 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée*) :

- les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 modifiée,
- les locaux meublés,
- Les logements attribués/loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi,
- Les locaux loués aux travailleurs saisonniers (sauf les travailleurs agricoles),
- Les locations de logements conventionnés,
- Les locations de logement HLM (conventionnés ou non),
- Les locations soumises à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948,

**Nota :**

- les logements foyers et les logements destinés aux travailleurs agricoles sont soumis à des réglementations spécifiques,
- les locations saisonnières ne sont pas concernées.

➔ Cette **obligation** de délivrer un logement décent s'applique **immédiatement** à tous les baux en cours et à venir, c'est-à-dire quelle que soit la date de conclusion du bail.

**Cette obligation est d'ordre public**, c'est-à-dire que les parties ne peuvent pas :

- prévoir une clause par laquelle le locataire renonce à son droit à un logement décent,
- s'entendre sur la location d'un logement non conforme aux normes moyennant un loyer réduit.



Par convention, vous pouvez convenir avec votre bailleur de réaliser certains travaux à sa place **à condition que le logement soit décent au départ de la location**. Une clause expresse du bail devra préciser ces travaux et les modalités de votre dédommagement (article 6 a de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée).

## II - LES CRITERES DE DECENCE

Votre logement doit comporter un certain nombre d'éléments d'équipements et de confort. Ceux-ci sont définis par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, ci-après.

### **CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT DECENT - DECRET 2002 – 120 DU 30/01/2002**

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-œuvre ainsi que celui 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. 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.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et du fonctionnement des équipements.
- 6) Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Nota : Les pièces principales sont celles destinées au séjour et au sommeil (Code de la Construction et de l'Habitat : ART. R 111-1, al. 3)

Le logement ne doit pas être frappé d'arrêté d'insalubrité ou de péril.

Le logement doit comporter 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. Dans les départements d'outre-mer, cette condition n'est pas obligatoire.
- 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 WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant 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 limité à un WC extérieur au logement à condition que ce WC 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 indispensables à la vie quotidienne.

Dans les départements d'outre mer l'alimentation en eau chaude n'est pas obligatoire (sur l'évier comme sur la douche ou la baignoire).

Normes de surface ou de volume :

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> 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>.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat (Art. R 111-2 alinéa 2 et 3).

Le surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ;

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

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

## VOTRE LOGEMENT EST NON DECENT : LA DEMANDE DE MISE EN CONFORMITE

***Si votre logement est concerné : vous avez la possibilité de demander à votre bailleur la mise en conformité de votre logement aux normes de décence.***



**Aucun délai n'est prévu, la demande de mise en conformité peut être formulée à tout moment au cours du bail, même plusieurs années après l'entrée dans les lieux, sans que la validité de votre bail soit remise en cause.**

⇒ Votre première démarche peut être verbale ou écrite. Elle tend à informer votre bailleur des signes de non-conformité de votre logement.

**Nota :** Si vous vous mettez d'accord, faites préciser par écrit les travaux de mise en conformité que votre bailleur s'engage à effectuer, ainsi que leurs délais de réalisation.

⇒ Si cette démarche échoue, vous devez décrire, par lettre recommandée avec accusé de réception, à votre bailleur les désordres et les travaux demandés. Ce courrier constitue la preuve que votre bailleur a eu connaissance des désordres (Article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6/07/1989 modifiée).

A défaut de réponse de votre bailleur dans un délai de deux mois, ou s'il conteste et/ou refuse d'entreprendre les travaux, vous avez plusieurs options :

## **I - LA DEMARCHE AMIABLE auprès de la Commission Départementale de Conciliation (CDC) :**

### **⇒ Comment saisir la commission ?**

Le demandeur (locataire ou propriétaire) saisit la Commission par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette lettre est adressée à son secrétariat :

**Commission Départementale de Conciliation**  
**Direction Départementale de l'Équipement**  
 7 rue Léo Lagrange - 63000 Clermont Ferrand - Tél. : 04.73.43.16.00.

Dans ce courrier, le demandeur doit préciser :

- les noms, qualités et adresses du locataire et du bailleur,
  - l'objet du litige ou de la difficulté,
  - une copie de votre contrat de location,
  - les preuves de la non-décence : rapport du service communal d'hygiène, rapport de la DDASS, constat d'huissier, devis d'artisans, diagnostic de professionnel, état des lieux, photos, rapport d'une compagnie assurance...etc.
- Tout moyen de preuve est admissible pour démontrer la décence ou l'indécence du logement.***

Les parties sont convoquées au minimum 15 jours avant la séance.

### **⇒ Que fait la Commission ?**

La Commission a pour rôle de concilier les parties. Elle rend un avis qui peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties. Cet avis constate la conciliation ou le défaut de conciliation.



**Ni la saisine de la CDC, ni la remise de son avis ne constituent un préalable obligatoire à un recours éventuel devant le juge. Par conséquent, lorsque la CDC est saisie, le locataire ou le bailleur peut saisir le juge sans attendre que la CDC ait rendu son avis.**

## **II - LA PROCEDURE DEVANT LE TRIBUNAL D'INSTANCE :**

La demande de mise en conformité du logement peut être soumise au juge judiciaire.

Le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble est **exclusivement compétent** pour connaître de ce type de litige (article L 321-2-1 du Code de l'organisation judiciaire).

### **⇒ Comment saisir le tribunal d'instance ?**

Vous pouvez saisir le tribunal, au choix :

- par demande en injonction de faire (article 1425-1 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile) : Cette procédure permet d'obtenir du juge une décision ordonnant à votre propriétaire de respecter son obligation de délivrer un logement décent. Cette demande est simple et gratuite. Elle se fait au moyen d'un formulaire CERFA de « demande en injonction de faire » n°11723\*05, disponible au greffe du tribunal d'instance. Vous devez joindre à votre demande **toutes les pièces justificatives** (copie du bail, courriers échangés, factures, avis de la CDC si vous l'avez saisie, devis d'artisans, photos, rapport d'expert,...). A défaut de fourniture de ces justificatifs, la demande est irrecevable. La demande est déposée ou envoyée au greffe du tribunal d'instance compétent.

*Conseil : Pour être susceptible d'être acceptée, la demande doit être la plus précise possible.*

- par déclaration au greffe du tribunal d'instance (article 847-1 du nouveau code de procédure civile): Cette procédure permet d'obtenir un jugement pour un litige d'un montant déterminé, inférieur à 4 000 euros. Pour saisir le tribunal par cette voie, il convient de remplir un formulaire CERFA n° 11764\*02 disponible au greffe du tribunal d'instance. La demande doit être chiffrée, il est conseillé de joindre à la demande des devis réalisés par des entrepreneurs, ainsi que toutes les pièces justificatives (contrat de bail, courriers échangés, factures...). La déclaration peut être déposée contre remise d'un reçu ou envoyée au greffe par pli postal, de préférence sous la forme recommandée avec avis de réception. Cette procédure est peu coûteuse. Cependant, il est possible que la partie perdante soit condamnée aux dépens et frais de procédure.
- par assignation délivrée par huissier de justice au propriétaire au moins quinze jours avant la date de l'audience et dont une copie est remise au greffe du tribunal au moins huit jours avant la date de l'audience. Comme pour la déclaration au greffe, il est conseillé de chiffrer la demande et de joindre toutes les pièces justificatives (devis, bail, courriers échangés...). Lorsqu'il y a urgence et que la non-décence est caractérisée, vous pouvez saisir le juge des référés par assignation délivrée dans les mêmes formes afin d'ordonner les travaux urgents.

### ➡ Comment se faire représenter devant le tribunal d'instance ?

► La représentation par avocat n'est pas obligatoire mais il est possible de se faire assister par ce professionnel notamment pour la rédaction de l'assignation. A défaut, l'assignation est rédigée par l'huissier de justice sollicité.

L'aide juridictionnelle peut prendre en charge tout ou partie des frais de recours à un auxiliaire de justice (avocat, huissier...).

#### Condition de ressources :

Les revenus du locataire et de son foyer doivent être inférieurs à un plafond de ressources. L'aide est totale ou partielle, et ce en fonction du montant de ces revenus. Les personnes bénéficiaires du revenu minimum d'insertion et de l'allocation supplémentaire du fond national de solidarité sont dispensées de justifier de leurs ressources. Les plafonds de ressources étant modifiés chaque année, renseignez-vous auprès du Tribunal de Grande Instance – Bureau d'aide juridictionnelle - du lieu de situation de votre domicile.

La demande d'aide juridictionnelle: se fait au moyen d'un formulaire CERFA n°12467\*01. Votre avocat ou votre huissier peut vous aider à remplir ce document. Vous devez déposer cette demande au Tribunal de Grande Instance – Bureau d'aide juridictionnelle - du lieu de situation de votre domicile si le procès n'est pas engagé, ou du lieu du tribunal saisi si le procès est engagé. Vous devez joindre obligatoirement à votre demande les pièces justificatives exigées. Enfin, si vous ne connaissez pas d'avocat ou d'huissier, une fois la demande d'aide juridictionnelle déposée et acceptée, le bureau d'aide juridictionnelle vous indiquera le nom d'un professionnel à contacter.

► Vous pouvez vous faire représenter dans vos démarches en justice par une association agréée (article 24-1 de la loi du 6 juillet 1989). Sont agréées dans le Puy de Dôme :

- Confédération Nationale du Logement (CNL)  
13 rue des Quatre Passeports, 63000 CLERMONT-FD - Tél. : 04 73 37 90 62.
- Consommation, Logement et Cadre de vie (CLCV)  
Résidence "La Liberté" - 32 rue Gabriel Péri, 63000 CLERMONT-FD - Tél. : 04 73 36 75 91.
- Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)  
39 rue Jeanne d'arc, 63000 CLERMONT-FD - Tél. : 04 73 93 93 28 / 04 73 90 26 88 / 04 73 92 30 33.

### ➡ Ce que le juge peut accorder

Le locataire demande principalement la mise en conformité du logement aux normes de décence.

A défaut d'accord entre les parties, le juge détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Le juge peut également, dès le départ (article 86 de la loi ENL n°2006-872 du 13 juillet 2006), décider de :

- réduire le montant du loyer
- suspendre, avec ou sans consignation, le paiement du loyer et la durée du bail jusqu'à exécution par le bailleur des travaux qu'il a prescrits (article 20-1 loi 6/07/1989).



**La réduction ou suspension des loyers ou du bail est une décision que seul le juge peut prendre. Ainsi, tout locataire qui décide de suspendre seul le paiement des loyers du fait de la non-décence commet une faute et risque de voir diriger contre lui une action du bailleur en résiliation du bail.**

Le locataire peut en outre demander :

- la condamnation du propriétaire à effectuer les travaux sous astreinte. Dans ce cas, si le propriétaire n'exécute pas les travaux sous un certain délai, il sera redevable d'une somme fixée par le juge, par jour de retard dans l'exécution des travaux,
- des dommages-intérêts pour trouble de jouissance, pour réparer un préjudice moral, matériel ou de santé....

Le juge peut transmettre au préfet la décision de justice constatant l'indécence d'un logement. Cette faculté permet au préfet d'assurer un suivi opérationnel et de traiter dans son département les situations de logement non décent.

*Nota : La conciliation peut être menée dans un cadre judiciaire (soit au cours d'une instance judiciaire ou dans le cadre d'une tentative préalable de conciliation), ou extrajudiciaire, c'est-à-dire en dehors de toute procédure.*

## NON DECENCE ET ALLOCATION LOGEMENT (AL)

Le droit à l'allocation logement est subordonné au fait que le bailleur délivre un logement décent.

La déclaration de non décence a des conséquences sur le versement des aides au logement (articles L.542-2, 542-6, 553-4, 831-3, 831-7, 835-2 du Code de sécurité sociale).

Lorsque la CAF/MSA a connaissance de la non décence du logement loué, l'allocation logement ne doit en principe plus être versée au locataire, mais il existe des dérogations :

- lorsque l'AL est versée directement au locataire, ce dernier est invité à entamer une démarche amiable ou judiciaire auprès de son propriétaire tendant à la mise aux normes du logement. L'AL peut être maintenue ou accordée pour un délai de 6 mois. Pendant ce délai, le locataire a l'obligation d'apporter la preuve qu'une démarche auprès du bailleur en vue de la mise en conformité du logement a été faite. Toute preuve de cette démarche (même la copie d'une lettre simple) permet le maintien automatique et indéfini des versements de l'AL au locataire. A défaut de preuve dans le délai, l'AL est suspendue.

- lorsque l'allocation est versée au bailleur, le versement doit être refusé et le tiers payant en cours doit être suspendu à compter de la première mensualité à venir suivant le jour où la CAF/MSA a connaissance de l'indécence du logement. L'AL est versée directement au locataire pendant six mois, durant lesquels il doit apporter la preuve d'une démarche auprès de son bailleur tendant à la mise en conformité du logement (cf. paragraphe précédent). A l'issue de ce délai, et faute de preuves, l'AL est suspendue.

---

**Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux**