

Objectifs

- Permettre aux occupants de disposer d'un logement décent,
- Permettre à la personne publique d'être informée des situations de non décence.

Référence législative

- Loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,
- Loi SRU du 13 décembre 2000, article 187,
- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Moyens à mobiliser

- Communiquer auprès des locataires et des bailleurs

Service référent

- Association des Maires et des Présidents de Communauté des Vosges :

Mail :

amv88@vosges.fr

NON-DECENCE DU LOGEMENT

UN RECOURS DES LOCATAIRES POUR DISPOSER D'UN LOGEMENT DECENT

La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement et par rapport à des normes de salubrité et de sécurité définies par un décret de 2002.

DESCRIPTION DE L'OUTIL

CHAMP D'APPLICATION

Le propriétaire d'un logement loué nu ou meublé en résidence principale est tenu de louer un logement décent.

Les caractéristiques d'un logement décent sont :

- Le logement ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique des occupants,
- Le logement ne présente pas de risques manifestes pour la santé des occupants,
- Le logement est doté des éléments d'équipement le rendant conforme à l'usage d'habitation.

A titre d'exemple, un logement pourra être qualifié de non décent en cas de toiture non étanche, de garde corps descellés, de fils électriques dénudés, d'éclairage naturel insuffisant, d'absence de ventilation ainsi que d'évacuation des eaux usées,..., ou dans le cas où il ne comporte qu'une seule pièce d'une surface habitable inférieure ou égale à 9 m² et d'une hauteur sous-plafond inférieure à 2,20 m.

La décence du logement est une condition pour bénéficier des aides au logement.

MISE EN OEUVRE

Le locataire met **en demeure son bailleur par lettre recommandée avec AR**, d'effectuer les travaux nécessaires.

A défaut de **réponse dans un délai de 2 mois**, le locataire peut saisir la **Commission Départementale de Conciliation**. Cette commission n'est pas une juridiction, mais une instance paritaire composée de représentants des bailleurs et de représentants des locataires.

En l'absence de conciliation, le locataire peut saisir le **Tribunal d'Instance** du lieu de situation du logement. Le juge détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou en suspendre le paiement (avec ou sans consignation), suspendre la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux. **Il doit transmettre au préfet la décision de justice (ordonnance ou jugement) constatant la non décence d'un logement pour assurer les suivis opérationnel et informatif des logements non-décents.**

Les Caisses d'Allocations Familiales (CAF) ou de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) peuvent faire vérifier sur place la conformité du logement pour les personnes qui perçoivent des prestations liées au logement (allocation logement ou aide personnalisée au logement).

En cas de non conformité : le bailleur est informé par la CAF ou la MSA de son obligation d'effectuer les travaux.

Les aides au logement sont suspendues par la CAF ou la MSA pendant un délai maximum de 18 mois, jusqu'à la réalisation des travaux par le bailleur. Pendant ce temps, le locataire ne verse que le loyer résiduel (loyer + charges – aide au logement) sans que cela puisse fonder une action du bailleur pour résiliation de bail.

Pour réaliser les travaux, le propriétaire peut bénéficier d'aides à l'amélioration du logement (ex : subvention de l'ANAH, éco-prêt, aides locales,...).

RETOUR D'EXPERIENCE NON DECENCE

Aucun exemple de mise en œuvre de cette procédure dans le département des Vosges.

Cas de démarche amiable : Le locataire signale à son propriétaire oralement au cours d'une rencontre ou conversation téléphonique les points de non décence : mauvais état des murs autour des fenêtres et problématique des fils électriques apparents dans la buanderie. Au bout de 15 jours, le propriétaire ne fait rien. Donc le locataire adresse au propriétaire une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception. Au bout de 2 mois, le propriétaire n'ayant pas répondu au courrier, le locataire engage une conciliation et en informe la CAF. Une visite sur place avec le propriétaire, le locataire et le maire démontre la non décence du logement ; des travaux seront engagés par le propriétaire afin d'y remédier.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

Le rôle des collectivités est peu important dans cette procédure. Pour autant elles peuvent être un appui important pour mobiliser cet outil et accompagner les locataires confrontés à une situation de non décence.

POINTS DE VIGILANCE ET LIMITES

Pour pouvoir conserver le bénéfice des aides au logement, le locataire doit pouvoir démontrer qu'il a fait une demande écrite à son propriétaire afin de réaliser les travaux de mise en conformité.

Il existe plusieurs degrés d'habitat dégradé, et toutes les situations ne relèvent pas de l'insalubrité contrairement à ce que l'on entend souvent.

A chaque notion correspond un mode opératoire différent (ex : la décence relève d'une procédure devant les tribunaux judiciaires, l'insalubrité relève d'une procédure administrative, le péril relève du pouvoir de police du maire. La frontière entre non décence et insalubrité est ténue et il existe des passerelles (dans les définitions comme dans les procédures) ce qui ne simplifie pas la compréhension des dispositifs.



PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE +++

L'outil est pertinent :

- Compte-tenu de la forte proportion de logements anciens pas toujours décents.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE ++

L'outil est facile à mettre en œuvre :

- Il nécessite seulement une lettre recommandée avec AR pour demander au propriétaire de faire les travaux.

OUTILS A ASSOCIER

Il sera possible de cumuler cet outil avec d'autres :

- POUVOIR DE POLICE DU MAIRE dans le cadre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD)
- PROCEDURE D'INSALUBRITE dans le cas où le logement présente un risque plus important pour la santé.
- BAIL à REHABILITATION pour permettre aux propriétaires qui n'ont pas les moyens de réhabiliter leur bien.
- Aides ANAH, éco-prêt, aides locales...

SITUATION DE BLOCAGE

Dans le cas où le propriétaire refuse de faire les travaux, le locataire peut quitter les lieux sans préavis.

**Date de dernière mise à jour :
septembre 2016**