



Textes officiels

- Décret du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent
- Arts. 6, 20-1, 25-3 de la loi du 06/07/1989 modifiée

I → Procédure amiable

→ Conseiller au locataire de rédiger une lettre recommandée avec accusé de réception comportant un descriptif des désordres constatés, l'énumération des éventuelles démarches entreprises demeurées infructueuses et rappeler les obligations du bailleur conformément à l'art. 6 de la loi du 06/07/1989 modifiée. (cf. modèle www.adil57.org)

→ Demander au bailleur de réaliser les travaux de mise en conformité dans un délai de 2 mois sous peine de saisir la **Commission Départementale de Conciliation** (cf. modèle www.adil57.org) et/ou le **Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent** ainsi que le Maire.

→ Joindre au courrier des photos attestant de la situation rencontrée, constat d'huissier établi à la demande du locataire (lui seul supporte les frais)...

La **Commission Départementale de Conciliation** (27 place Saint Thiébault – 57045 Metz Cedex 01) est compétente pour connaître des litiges portant sur les exigences liées à un logement décent. Elle a pour rôle de concilier les parties et d'établir leur accord par écrit dans un délai de 2 mois à compter de sa saisine.

II → Procédure Caf/ MSA

Si le locataire bénéficie des aides au logement, une procédure supplémentaire est à suivre.

Conseiller au locataire d'adresser aux services de la Caf ou de la MSA, une lettre recommandée avec accusé de réception (de préférence) mentionnant l'état actuel du logement, l'inaction du bailleur malgré des mises en demeure verbales ou écrites et les démarches engagées non suivies d'effet (cf. modèle www.adil57.org) et solliciter la mise en oeuvre de la procédure de non-décence du logement initiée par l'organisme payeur.

• Le logement fait l'objet d'un constat de non-décence réalisé par l'organisme payeur ou par un opérateur habilité

→ Le droit à l'allocation logement est maintenu durant **18 mois** maximum.

→ Le versement de l'allocation logement est différé tant que les travaux de mise en conformité n'ont pas été réalisés par le propriétaire.

→ L'organisme payeur notifie le constat de non-décence du logement au propriétaire qui est informé qu'il doit effectuer des travaux de mise en conformité pendant ce délai de 18 mois maximum pour que le montant de l'aide conservé, lui soit reversé.

Le locataire est destinataire de l'information qui tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le cas où il souhaiterait saisir la Commission Départementale de Conciliation.

→ Durant le délai de 18 mois, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel (loyer et charges – allocation logement). Il n'est pas possible pour le bailleur d'entamer une action pour défaut de paiement.

• Les travaux sont réalisés. Le constat de mise en conformité du logement est réalisé par l'organisme payeur ou un opérateur habilité. Le montant de l'allocation logement conservé est versé au propriétaire.

• Les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai imparti de 18 mois, l'allocation logement conservée est définitivement perdue pour le propriétaire bailleur.

III → Procédure judiciaire

À défaut d'exécution des travaux de mise en conformité par le bailleur, il est recommandé au locataire d'intenter une action devant le tribunal d'instance.

Dans ce cas, une déclaration au greffe sur papier libre ou via le Cerfa n°11764*07 dûment complété par le locataire devra être adressée au tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble.

Dans le contenu de la déclaration, doivent figurer :

- les faits constatés (description de l'état du logement)
- les preuves (LR/AR, constat huissier, photos, document de la Caf/MSA, ...)
- la demande d'exécution de travaux de mise en conformité sous astreinte (pénalité à la charge du bailleur)
- l'autorisation de consigner le paiement du loyer ou la demande de diminution du loyer
- la demande de dommages et intérêts au titre du trouble de jouissance subi.

IV → Protection des occupants

Aucune obligation de relogement du locataire n'incombe au bailleur. Selon la **Cour d'Appel d'Angers, 28/02/2006**, « seuls les travaux de mise en conformité peuvent être exigés du propriétaire d'un logement non décent » aucune disposition de la loi n'oblige le bailleur à fournir au locataire un autre logement ».

Toutefois, les tribunaux apprécient au cas par cas les litiges afin d'accorder un relogement au locataire dès lors que la situation rencontrée le justifie. Selon la **Cour d'Appel Paris, 6e chambre, sect.B, 27/01/2005**, « le bailleur qui est condamné par le juge à réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité des lieux loués, doit assurer le relogement du locataire pendant la réalisation de ces travaux tellement importants qu'il y a lieu d'évacuer les lieux ».

Dès lors que le bailleur procède à la réalisation des travaux requis, le locataire est tenu de laisser l'accès au logement conformément à l'art. 7 e de la loi du 06/07/1989 modifiée.

V → Préavis du locataire

Le locataire ne peut se prévaloir d'un préavis réduit à 1 mois, selon l'art. 15-I de la loi du 06/07/1989 modifiée, en raison de l'état de son logement. Il est tenu de respecter le préavis de principe de 3 mois. Toutefois, de manière amiable, les parties peuvent déroger au préavis de 3 mois. Dans ce cas, il est conseillé de formaliser l'accord par écrit, daté et signé par les deux parties en présence.



EN PRATIQUE

Le Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent de la Moselle (PDLHIND)

**Direction Départementale des Territoires de la Moselle
DDT57, service habitat,
Boite aux Lettres Habitat Indigne
17 quai Paul Wiltzer
57 036 Metz Cedex 01**

a été mis en place en 2016. Il coordonne les actions des différents acteurs et conduit la politique de lutte contre l'habitat indigne et non décent en Moselle via la grille d'auto-évaluation.

