

Le guide du logement décent
de la CAF et de l'ADIL
d'Ille-et-Vilaine

POUR LA DÉCENCE DES LOGEMENTS

EN

ILLE ET VILAINE



SOMMAIRE

page 4	Editorial
page 6	Avant-propos
	Evaluation de la décence
page 8	Qu'est-ce-qu'un logement décent ?
page 9	Comment reconnaître un logement non-décent ?
page 10	Fiche 1 : L'accès au logement et le logement dans son ensemble
page 12	Fiche 2 : Les pièces principales (salon, salle à manger, chambres) et la cuisine
page 14	Fiche 3 : Les sanitaires (salle d'eau et WC)
page 16	Grille de signalement de la décence du logement
	Démarches et recours
page 20	Que faire pour mettre votre logement en conformité aux caractéristiques de décence ?
page 20	Démarches amiables
page 20	Étape 1 : Informer le propriétaire
page 21	Étape 2 : Informer la CAF et l'ADIL
page 22	Étape 3 : Mise en demeure du propriétaire (LR/AR)
page 22	Étape 4 : La conciliation et la médiation
page 26	Saisir la justice
page 30	Schéma récapitulatif
page 32	Carnet d'adresses
	Annexes
page 38	Les caractéristiques de la décence définies par le décret du 30 janvier 2002
page 40	Modèles de lettres
page 44	Lexique
page 46	Notes

GUIDE LOGEM

EDITORIAL

Le logement, premier espace de vie, est déterminant pour la famille et la construction de l'enfant. L'absence de logement satisfaisant, le risque d'expulsion, la mauvaise qualité de l'habitation constituent des risques importants pour la famille et pour sa capacité à réussir son projet éducatif.

La Caf d'Ille-et-Vilaine, par sa responsabilité dans la gestion des aides au logement d'une part, par ses interventions sociales d'autre part, figure parmi les acteurs incontournables de l'insertion et du maintien des allocataires dans leur logement, particulièrement les plus vulnérables.

La Caf d'Ille-et-Vilaine a la volonté de permettre à chaque allocataire non seulement de se loger mais d'être bien logé. Dans ce cadre elle concourt activement dans le département à la lutte contre le logement indécemment.

La loi « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 impose que le logement réponde à des normes de décence pour être mis en location et permette l'ouverture d'un droit à une aide au logement.

Depuis 2007, la Caf d'Ille-et-Vilaine s'est engagée en partenariat avec l'ADIL dans deux axes d'intervention :

- Prévenir la mise sur le marché du logement locatif ne répondant pas aux normes de décence, en réalisant sur l'ensemble du territoire départemental des actions de formation auprès des bailleurs, des élus, des acteurs sociaux. La Caf d'Ille-et-Vilaine est convaincue que l'action en amont aura plus d'impact et d'efficacité à long terme pour le bien-être des allocataires.
- Accompagner le repérage et le traitement de la non-décence :
 - Visites systématiques au domicile des allocataires,
 - Médiation entre propriétaire et locataire,
 - Accompagnement social des ménages (aide au maintien dans le logement ou recherche d'une solution de relogement),
 - Financement des diagnostics d'indécence, assistance juridique du locataire et/ou du propriétaire,
 - Conseils pour le financement des travaux d'amélioration,
 - Séances d'information en direction des relais sociaux, des élus, pour les sensibiliser à la question de la décence.

Ce guide est la formalisation d'une coopération entre l'ADIL et la CAF. Il a pour objectif d'aider au quotidien les allocataires, les bailleurs, les professionnels du social. J'espère qu'il trouvera sa place dans l'ensemble des actions mises en œuvre sur le département pour lutter contre l'habitat indigne.

Anne Bastien,
Directrice Adjointe de la Caf d'Ille-et-Vilaine

ENT DÉCENT

Tout locataire a droit à un logement décent, que ce soit à l'entrée dans les lieux ou en cours de bail. Les normes de la décence sont précisées par un décret du 30 janvier 2002 et largement rappelées dans les décisions de jurisprudence. Ces normes gravitent principalement autour des notions de santé, de sécurité et d'équipements ; elles correspondent à un socle minimum et non négociable de confort et de sécurité sans lequel l'accès à un logement pour tous resterait un droit illusoire.

Aider les plus modestes d'entre nous à obtenir le respect de cette obligation est essentiel. En effet, dans un marché locatif pas toujours diversifié ou inadapté à leurs ressources, ils sont souvent captifs d'un parc de logements « bas de gamme » et contraints de conclure un contrat de location portant sur un logement non décent voire indigne mais offrant en général un loyer moins cher (20 % d'écart en moyenne en Ille-et-Vilaine avec les loyers de marché). Economie de façade car les charges excessives constatées dans ces logements enlèvent les locataires dans une précarité énergétique de plus en plus coûteuse pour la Collectivité (contributions du FSL en constante augmentation ces dernières années) et dévastatrice pour les budgets de ces ménages. Cette précarité accélère en outre la dégradation du logement.

Cette situation est évidemment inacceptable et il serait nécessaire pour ces occupants de réagir. Or, ils se heurtent aux méandres de la législation, des dispositifs et à la multiplicité des acteurs pouvant intervenir pour les aider.

La lutte contre la non décence dans les logements est d'autant plus importante que l'inaction peut conduire à une dégradation encore plus significative du bâti. Il est coutume de dire - et de constater - que la non décence est l'antichambre de l'insalubrité.

Depuis 2007 La CAF d'Ille-et-Vilaine et l'ADIL 35 mènent une action conjointe visant à :

- Repérer les logements non décents en vérifiant les signalements transmis par des visites sur place et des constats d'état de décence ;
- Accompagner juridiquement et socialement les locataires occupants afin qu'ils mettent en œuvre l'action de droit privé de demande mise aux normes du logement loué non décent ;
- Informer tous les acteurs départementaux concernés par l'habitat, les acteurs sociaux et le public de l'existence de cette convention ;
- Mettre en place un observatoire du logement non décent.

Le présent guide s'adresse au public et à tous nos partenaires. Il a pour vocation de relayer notre dispositif CAF/ADIL en complétant l'arsenal des actions aujourd'hui opérationnelles sur l'ensemble du département d'Ille-et-Vilaine.

Sophie Pouymayou
Directrice de l'ADIL d'Ille-et-Vilaine

GUIDE LOGEM

AVANT-PROPOS

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).

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

Toutefois, pour que ce droit au logement décent ne reste pas un vœu pieux du législateur, il faut le faire exister dans la réalité.

ENT D'ECENT

**Comment exercer le droit au logement décent ?
En le rendant intelligible et concret à tous ceux
qui peuvent s'en prévaloir !**

**C'est la raison d'être du présent guide, élaboré
conjointement par la Caisse d'Allocations
Familiales (CAF) et l'Agence Départementale
d'Information sur le Logement (ADIL) d'Ille-et-
Vilaine.**

Le guide du logement décent présente l'essentiel de ce qu'il faut savoir sur la réglementation actuelle.

C'est un outil indispensable pour toute personne, locataire ou propriétaire bailleur, qui souhaite évaluer elle-même la conformité de son logement aux normes de décence, sans recourir à l'aide d'un professionnel.

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

Des fiches d'auto-diagnostic leur permettent de déterminer la décence ou non du logement en quatre étapes : l'accès au logement et le logement dans son ensemble, les pièces principales (salon, salle à manger, chambres), la cuisine, les sanitaires (salle d'eau, WC).

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

Il souligne aussi le rôle majeur de la CAF d'Ille-et-Vilaine dans la lutte contre le logement non-décent.

Le locataire et le travailleur social trouveront par conséquent dans ce guide des informations utiles pour faciliter leurs démarches, étape par étape.

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

E LA DECENCE



COMMENT RECONNAÎTRE UN LOGEMENT NON-DECENT ?

→ Les caractéristiques de décence

Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définit les caractéristiques de décence, pièce par pièce (*voir annexe p. 38*).

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

→ Les causes de non-décence les plus fréquentes

Santé : ventilation (absence ou insuffisance)

Sécurité : électricité (dangerosité)

Equipement : chauffage (absence ou insuffisance)

Etude ADIL 35-décembre 2010

→ 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.

■ **Signalement/Auto-évaluation : mode d'emploi**

■ Pour déterminer la décence ou non du logement, il faut le visiter 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).

■ A 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 de signalement *reproduite p. 16*.

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

EVALUATION D

Fiche 1

L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE LOGEMENT DANS SON ENSEMBLE



Absence d'isolation



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



Escalier dangereux



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.



Tableau 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.

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.

Les caractéristiques de décence pour l'accès au logement et le logement dans son ensemble

Extraits du décret du 30 janvier 2002

E LA DECENCE

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 du logement et au fonctionnement des équipements.



Menuiserie non étanche

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



Peinture écaillée contenant du plomb

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



Eclairage insuffisant et dangereux



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...).

EVALUATION D

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 m³.

Les caractéristiques de décence pour les pièces principales

Extraits du décret du 30 janvier 2002

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).

E LA DECENCE

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.



Convecteur électrique défectueux

Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le reflux 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

Les caractéristiques de décence pour la cuisine

Extraits du décret du 30 janvier 2002



LE SAVEZ-VOUS ?

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

EVALUATION D

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.

Les caractéristiques de décence pour les sanitaires

Extraits du décret du 30 janvier 2002

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.

E LA DECENCE

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

EVALUATION D



ADIL / Agence Départementale
pour l'Information sur le Logement
d'Ille et vilaine



Action sociale
Pôle logement

Grille décence et document de signalement

Adresse précise du logement :

Typologie du logement :

Nombres de pièces habitables :

Signalement transmis par	Nom et coordonnées du locataire	Nom et coordonnées du bailleur	Nom et coordonnées du mandataire
Téléphone :			
E-Mail :			
N° Allocataire :			
Type et montant d'allocation perçue		Tiers payant OUI NON	

Vos ressources : Revenu fiscal de référence (voir dernier avis disposition) :

Ressources mensuelles du ménage :

Votre activité :

Nombre d'occupant : dont nombre d'enfants mineurs :

Titre locatif :

Date d'effet du contrat de location :

Date de fin du bail en cours :

Présence d'un état des lieux d'entrée :

Diagnostic technique :

Diagnostic de performance énergétique :

Etat des risques naturels et technologiques :

Constat de risque d'exposition au plomb (immeuble construit avant janvier 1949) :

Système de Chauffage :

Moyenne mensuelle des factures, du coût d'énergie en période de chauffe (15 oct. - 30 avril) : €

E LA DECENCE

Contrat multirisque habitation souscrit par le locataire :

Loyer initial : Loyer net actuel : Provision sur charges : Dépôt de garantie :

Créance du bailleur (clause de révision non appliquée, régularisation de charges, impayés de loyer,...) :

Questions	Réponses		Commentaires
	oui	non	
Etat général du logement			
La toiture est-elle en bon état ? (pas d'infiltrations, pas d'ardoises manquantes)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Les murs, cloisons et les plafonds sont-ils en bon état ? (pas de tâches noires, de traces d'humidité, moisissures)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Les fenêtres sont-elles en bon état ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
L'installation du chauffage est-elle sans danger (cheminée, aération...) et permettent-elles un fonctionnement normal ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Les balcons, mezzanines, escaliers et gardes corps sont-ils en bon état et sans danger ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Les revêtements (peintures, moquettes, papiers peints) sont-ils dégradés ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Chambres – séjour	oui	non	
Salon- salle à manger			
La pièce principale fait-elle au moins 9m2 de superficie et 2m20 de hauteur ? A défaut a-t-elle un volume au moins égal à 20 m3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Toutes les pièces (chambres, séjour, salon, salle à manger) ont-elles une fenêtre qui s'ouvre sur l'extérieur ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Y a-t-il au moins une prise électrique dans chaque pièce permettant le fonctionnement d'appareils ménager ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Y a-t-il une possibilité d'éclairage électrique dans chaque pièce ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
L'installation électrique est-elle en bon état et sécurisée ? (pas de fils apparents dénudés)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

EVALUATION D

Questions	Réponses		Commentaires
	oui	non	
Cuisine			
Y a-t-il un évier donnant de l'eau chaude et froide dans la cuisine ou coin cuisine ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
L'eau coule t-elle normalement (débit) lorsqu'on ouvre le robinet ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Y a-t-il un siphon sous l'évier et une installation des eaux usées correcte ? (si de mauvaises odeurs se dégagent c'est qu'il n'y a probablement pas de siphon)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Y a-t-il la possibilité d'installer un appareil de cuisson ? (gazinière ou four ou plaques chauffantes...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Existe-t-il une possibilité d'aération dans la cuisine ? (système de ventilation ou grilles d'aération haut et bas)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Salle de bain et/ou WC	oui	non	
Les WC sont-ils situés à l'intérieur de logement ou de l'immeuble ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Les WC sont-ils séparés de la cuisine et de la pièce où vous prenez vos repas ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Les WC ont-ils une chasse d'eau en bon état ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Existe-t-il une possibilité d'aération dans les wc ? (systèmes de ventilation ou grilles d'aération ou fenêtre s'ouvrant vers l'extérieur)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Y a-t-il de l'eau froide et chaude dans la salle de bain ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
L'eau coule t-elle normalement lorsque vous ouvrez le robinet ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Y a-t-il une possibilité d'aération dans la salle de bain ? (grille d'aération ou système d'aération ou fenêtre s'ouvrant vers l'extérieur)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Y a-t-il une douche ou une baignoire ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Y a-t-il un siphon sous le lavabo, la douche ou la baignoire et une installation d'évacuation des eaux usées correcte ? (si de mauvaises odeurs se dégagent c'est qu'il n'y a probablement pas de siphon)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Observations complémentaires (notamment parties communes de l'habitation) :

« Je reconnais que le document ci avant décrit l'état réel du logement que je loue. J'autorise la Caisse d'Allocation Familiale d'Ille et Vilaine ainsi que l'Agence Départementale d'Information sur Logement d'Ille et Vilaine a traiter les données recueillies en ce jour dans le cadre du partenariat « Repérage et Traitement de la non décence » et du PDALPD. J'invite également les sus visés à visiter mon logement, à prendre des photos, à en disposer et à réaliser un diagnostic de non décence.

Signature du ou des locataires :

Qui peut vous aider dans vos démarches ?

Les travailleurs sociaux peuvent aider le locataire dans ses démarches. Vous pouvez les rencontrer au sein des organismes sociaux, notamment à la Caisse d'Allocations Familiales ou au Conseil Général d'Ille-et-Vialine.

Voir carnet d'adresses, p. 32.

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

Avertissement

Le locataire peut exiger de son propriétaire 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 outils pour convaincre son propriétaire à réaliser les travaux de décence. Il est inutile de saisir la justice tout de suite : c'est en effet l'ultime recours. Le locataire doit au préalable utiliser la voie amiable. Parfois, le propriétaire n'est pas au courant du mauvais état du logement ou de ses obligations légales.

➔ DÉMARCHES AMIABLES

▶ Etape 1 : Informer le propriétaire

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.

Il peut également lui envoyer une simple lettre ([modèle en annexe p. 40](#)).

Le propriétaire dispose d'un délai de quinze jours à un mois pour répondre.

Plusieurs cas sont possibles :

- Le propriétaire accepte de réaliser les travaux.

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

- Le propriétaire refuse de réaliser les travaux. **Voir étape 2.**

▶ Etape 2 : Informer la Caf d'Ille-et-Vilaine et l'Adil

La CAF d'Ille-et-Vilaine, une aide précieuse

Pour bénéficier de l'allocation logement de la CAF (als ou alf), le logement doit être décent. En cas de non-décence, l'allocataire doit saisir l'organisme payeur pour maintenir ses droits.

Pour à la fois gérer les aides au logement tout en protégeant l'allocataire, la CAF a mis en place un partenariat de «repérage et de traitement des logements non décents» avec l'ADIL 35. ***Un binôme de travail a été mis en place, Nicolas Ménager, travailleur social de la CAF propose un accompagnement social et Stéphane Martin, juriste à l'ADIL, propose un accompagnement juridique.*** Ils traitent respectivement des problématiques sociales et juridiques des familles.

Comment saisir la CAF ?

Pour informer la CAF et/ou l'ADIL, le locataire ou le professionnel doit retourner [une grille de signalement](#) (disponible dans tous les accueils de la CAF et les permanences conseil de l'Adil d'Ille-et-Vilaine). Les signalements peuvent être réalisés par tout moyen (courrier, fax, téléphone, mail).

Que font la CAF et l'ADIL ?

L'examen des problèmes d'habitat et de la situation sociale

Une fois l'un ou l'autre organisme saisi, il examine et étudie la présomption de non-décence. Si besoin est, une visite diagnostic du logement du locataire est organisée rapidement.

Les moyens d'action :

Au regard du dossier ou aux termes de la visite, la CAF et l'ADIL vont estimer la nature des problèmes et dégradations du logement et assister le locataire à rédiger son courrier de mise en demeure, s'il n'est pas déjà adressé au propriétaire.

► Etape 3 : Mise en demeure du propriétaire (lettre recommandée AR) et médiation CAF/ADIL

Le locataire doit le mettre en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception ([modèle en annexe p. 40](#)), de réaliser les travaux. Cette formalité est indispensable pour toutes les actions à mener ultérieurement.

Durant six mois, l'allocation logement est maintenue ainsi que le [tiers payant](#) s'il a été mis en place (le tiers payant correspond au versement de l'allocation logement directement au bailleur, à sa demande).

Dès lors, les deux organismes informent le propriétaire du signalement de non décence et des travaux à réaliser. Ce dernier reçoit aussi une information des aides et financements disponibles pour mener à bien les travaux ou réhabilitations.

Attention, si le tiers payant est suspendu et que le locataire perçoit donc l'allocation logement, ce dernier doit régler l'intégralité du montant de son loyer au propriétaire.

► Etape 4 : La conciliation et la médiation

La conciliation

Si le propriétaire 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 d'Ille-et-Vilaine**.

Mais attention, la conciliation nécessite l'accord du propriétaire et sa présence à la réunion de conciliation.

Le locataire peut être accompagné par une personne de son choix (avocat, conjoint, concubin, ami, membre d'une association de locataires ...).

ET RECOURS

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 ou à l'ADIL.

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 propriétaire 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. L'Adil informe particulièrement le locataire sur cette possibilité de recours.

La commission départementale de conciliation

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 propriétaire 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'adresses p. 35](#) et [modèle de saisine en annexe p. 43](#)).

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 propriétaire 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.



A SAVOIR : ni la saisine de la commission, ni la remise de son avis si elle est saisie, ne constituent un préalable à la saisine du juge. Par conséquent, lorsque la commission est saisie, le locataire peut saisir le juge sans attendre qu'elle ait rendu son avis.

ET RECOURS

La médiation

Elle fait intervenir un tiers neutre et impartial dans le but de mettre en relation les parties en conflit, en l'occurrence le locataire et le bailleur, et de rechercher une solution sur la base du dialogue.

La médiation peut revêtir la forme conventionnelle quand la mission a été confiée au médiateur par les parties, hors intervention du juge, soit dans le cadre d'un accord préalable fixé par convention soit par une volonté conjointe exprimée à l'occasion d'un conflit.

La médiation peut également être judiciaire quand la mission de médiation est confiée par le juge au médiateur.

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,

→ SAISIR LA JUSTICE

Avertissement

Si les démarches amiables échouent, le locataire n'a pas d'autre solution que de saisir la justice. Seul un jugement peut contraindre le propriétaire 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.

Attention, 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 sa fiche de signalement, le rapport de visite diagnostic CAF/ADIL ou d'un opérateur, un constat d'huissier (acte payant), un rapport d'expertise, 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 agréée pour le représenter (locataire soumis à la loi de 1989) (voir « **Qui peut vous aider dans vos démarches ?** » p. 20 et carnet d'adresses p. 32).

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

▶ La procédure classique (au fond)

Comment saisir le juge ?

- Par assignation délivrée par un huissier de justice (acte payant)
- Par déclaration au greffe (dépôt ou envoi d'une déclaration au greffe)
La déclaration au greffe concerne les litiges inférieurs à 4 000 €. Elle doit être datée et signée, et comporter les éléments suivants :
 - nom, prénom, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance du demandeur,
 - noms et domicile du défendeur,
 - objet de la demande rédigée en termes clairs,
 - montant chiffré de la demande en principal, les intérêts, frais, demande de dépens...
 - copie intégrale des pièces du dossier.

Que peut-on demander au juge ?

La mise en conformité du logement, c'est-à-dire les travaux (les décrire) ou l'installation d'un équipement (ex. : chauffage)

ET RECOURS

Comment se déroule l'audience ?

Le locataire et le propriétaire sont convoqués à une audience par le tribunal d'instance

Chacune des parties doit alors exposer oralement ses arguments devant le juge.

Le jugement est le plus souvent renvoyé à une date ultérieure. Il est alors mis « en délibéré ».

Quand les rapports sont détaillés et les désordres importants, le juge ordonne la réalisation de travaux et le délai de leur exécution. Il peut aussi prévoir une astreinte par jour de retard.

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

L'expertise

Lorsque les informations fournies sont insuffisantes, le juge ordonne une expertise. Il reporte alors sa décision dans l'attente du résultat de cette expertise.

L'expert judiciaire qui intervient doit :

- énumérer les travaux obligatoires à réaliser pour que le logement corresponde aux critères de décence ainsi que le délai imparti pour leur réalisation,
- fixer le coût des travaux,
- fixer la valeur locative du logement dans l'état,
- définir le « trouble de jouissance » dont le montant sera apprécié par le juge.

C'est à partir de ce rapport que le juge fixe l'éventuelle diminution de loyer.

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

La décision de justice

Une fois rendue par le tribunal, la décision de justice doit être signifiée par un huissier de justice au propriétaire pour pouvoir produire ses effets. La signification fait courir les délais pour contester la décision (appel ou opposition). En l'absence de recours, le jugement pourra faire l'objet d'une exécution forcée, sur demande du locataire.

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.

► **Le référé (procédure d'urgence)**

En cas d'urgence, il est possible de saisir le juge des référés du tribunal d'instance.

Une assignation par huissier de justice est nécessaire.

Le référé est une procédure rapide et simplifiée pour régler un litige urgent. 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.

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

Le locataire peut demander à bénéficier de l'aide juridictionnelle pour supporter les frais de procédure (honoraires d'avocat s'il décide de se faire représenter par un avocat, rémunération d'huissier de justice, frais d'expertise).

L'aide juridictionnelle (totale ou partielle) est délivrée sous conditions de ressources.

Le bénéficiaire du Revenu Minimum d'Insertion (RMI) ou du Fonds national de solidarité ou d'insertion bénéficie de l'aide juridictionnelle de droit, sans avoir à prouver 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 ([voir carnet d'adresses p. 36](#)).



A SAVOIR : lorsque le contrat d'assurance du logement comprend une protection juridique, la compagnie d'assurance peut, selon le contrat, prendre en charge certains frais du procès.

SCHEMA RE

Processus de traitement des

PROCÉDURE

AMIABLE

Etape 1

Evaluation
de la situation

Grille diagnostic p. 16

Si présence de désordres,
informer le propriétaire

Courrier type p. 40

Réponse du
propriétaire

Accepte de réaliser
les travaux

Refus
(ou non réponse)

Information CAF / ADIL
sur la situation

Fiche de signalement p. 16

Etape 2

Etape 3

Etape 4

JUDICIAIRE

CAPITULATIF

situations de non-décence

INTERLOCUTEURS

Evaluation et constats

SCHS, ARS,
Huissiers de justice

Information et conseil

ADIL, CDAD

Défense des intérêts

Associations de
défense des locataires,
des consommateurs

Accompagnement social

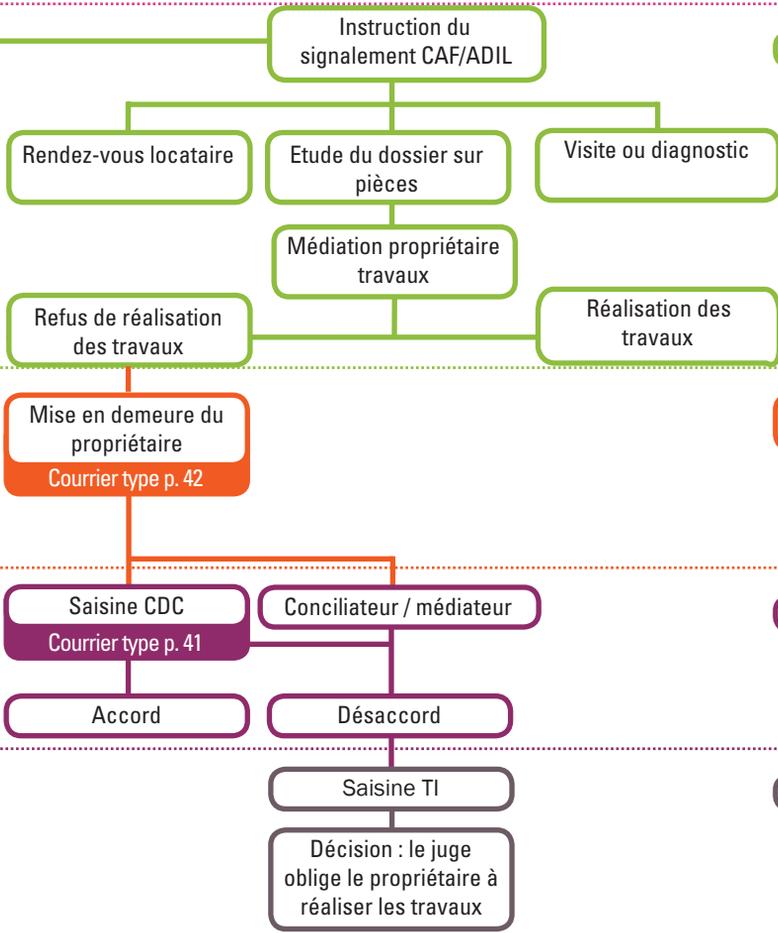
CAF, Conseil Général, CCAS,
associations

Aides financières

ANAH, Etat, EPCI, EDF

Informers CAF et ADIL

CAF, ADIL



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



Démarche amiable

► INFORMATION ET CONSEIL

✓ ADIL 35

Agence Départementale
d'Information sur le Logement
22 rue Poullain Duparc
35000 RENNES

Tél. : 02. 99. 78. 27. 27

Internet : www.adil35.org

Permanences :

*Saint Malo , Vitré, Fougères, Redon, Bain
de Bretagne, Montfort sur Meu, Combourg,
Tinténiac, Dol de Bretagne, Plélan le Grand,
Guerche de Bretagne, Saint Etienne en
Cogles.*

✓ CDAD 35

Conseil Départemental de l'Accès au
Droit d'Ille-et-Vilaine
Cité Judiciaire
7, rue Pierre Abelard - CS 73127
35000 RENNES

Tél. : 02.23.44.85.78

Fax : 02.99.65.37.20

E-mail : cdad-illeetvilaine@justice.fr
www.cdad-illeetvilaine.justice.fr

► DÉFENSE DE VOS INTÉRÊTS

✓ Maison de la Consommation et de l'environnement

48 boulevard Magenta
35000 RENNES

Tél. : 02.99.30.35.50

E-mail : info@mce-info.org

Internet : www.mce-info.org

*La MCE est une association d'associations
oeuvrant dans le domaine du logement de la
consommation, de l'environnement*

✓ Fondation Abbé Pierre

11 boulevard Beaumont
35000 RENNES

Tél. : 02.99.65.46.71

www.fondation-abbepierre.fr



Soutien et accompagnement

✓ Caisse d'Allocations Familiales d'Ille-et-Vilaine (CAF 35)

Cours des Alliés
35028 RENNES Cedex 9

Tél. : 02.99.29.44.44

www.caf.fr

✓ Conseil Général d'Ille-et- Vilaine(CG 35)

1 rue de la Préfecture
35000 RENNES

Tél. : 02.99.02.35.35

Internet : www.ille-et-vilaine.fr

✓ Centre Communal d'Action Sociale de Dinard (CCAS)

28, Boulevard Féart
35800 DINARD

Tél. : 02.99.46.50.99

Fax : 02.99.16.99.64

✓ Centre Communal d'Action Sociale de Fougères (CCAS)

88 rue de la Forêt - BP 10115
35301 FOUGERES

Tél. : 02.99.94.82.00

Fax : 02.99.94.13.72

✓ Centre Communal d'Action Sociale de Redon (CCAS)

7 Rue des Douves - BP 90129
353601 REDON Cedex

Tél. : 02.99.71.22.97

Fax : 02.99.71.13.64

✓ Centre Communal d'Action Sociale de Saint Malo (CCAS)

16 Boulevard Villebois -Mareuil
35400 SAINT-MALO

Tél. : 02.99.40.60.50

Fax : 02.23.18.24.44

✓ Centre Communal d'Action Sociale de Vitré (CCAS)

1 rue Saint Louis
35500 VITRE

Tél. : 02.99.74.50.54

Fax : 02.99.74.05.63

ADRESSES

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale de Saint Malo (CDAS)**

12 Boulevard de la Tour d'Auvergne
35400 SAINT-MALO
Tél. : 02.99.40.62.20

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale du Pays Malouin (CDAS)**

10 rue du Clos de la Poterie
35430 SAINT-JOUAN DES GUERETS
Tél. : 02.99.19.15.15

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale du Pays de Combourg (CDAS)**

Square Emile Bohuon
35270 COMBOURG
Tél. : 02.99.73.05.69

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale du Pays de Guichen (CDAS)**

18 rue du Commandant Charcot
35580 GUICHEN
Tél. : 02.99.52.02.22

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale de Saint Aubin d'Aubigné (CDAS)**

1 rue de l'Etang
35250 SAINT AUBIN D'AUBIGNE
Tél. : 02.99.55.21.72

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale des Marches de Bretagne (CDAS)**

1 résidence Madame Gandin
35250 SAINT ETIENNE EN COGLES
Tél. : 02.99.97.88.66

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale du Pays de Fougères (CDAS)**

88 rue de la Forêt - BP 234
35302 FOUGERES
Tél. : 02.99.94.58.58

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale du Pays de Brocéliande (CDAS)**

26 boulevard Carnot
35160 MONFORT SUR MEU
Tél. : 02.99.09.15.53

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale du Pays de Vitré (CDAS)**

60 boulevard Chateaubriand - BP 20604
35506 VITRE CEDEX
Tél. : 02.99.74.68.50

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale du Pays de la Roche aux Fées (CDAS)**

28 rue Nantaise - BP 85043
35150 JANZE
Tél. : 02.99.47.57.80

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale du Pays de Redon (CDAS)**

9 rue de la Gare - BP 60643
35606 REDON CEDEX
Tél. : 02.99.71.13.37

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale de Maurepas - Patton (CDAS)**

11 C Place du Gros Chêne
35700 RENNES
Tél. : 02.99.27.48.00

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale de la couronne Rennaise Nord - Ouest (CDAS)**

4 boulevard Dumaine de la Jossierie
35740 PACE
Tél. : 02.99.27.76.41

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale de la couronne Rennaise Est (CDAS)**

2, avenue de Tizé
35235 THORIGNE FOUILLARD
Tél. : 02.99.02.20.22

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale de la couronne rennaise Sud (CDAS)**

1 rue Madame de Janzé
35131 CHARTRES DE BRETAGNE
Tél. : 02.99.41.19.19

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale de Rennes Centre (CDAS)**

7 rue Kléber
35000 RENNES
Tél. : 02.99.28.89.00

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale de Villejean Nord Saint Martin (CDAS)**

42 boulevard J.F. Kennedy
35000 RENNES
Tél. : 02.23.46.85.30

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale de Cleunay Saint Cyr (CDAS)**

25 rue Noël Blayau
35000 RENNES
Tél. : 02.23.44.88.88

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale de Champs Manceaux (CDAS)**

22 rue Henri Fréville
35200 RENNES
Tél. : 02.99.51.11.16

✓ **Centre Départemental d'Action Sociale de Francisco-Ferrer - Le Blossne (CDAS)**

7 boulevard de Yougoslavie
35200 RENNES
Tél. : 02.23.30.10.10

▶ **ÉVALUATION ET CONSTATS**

✓ **Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Rennes (SCHS)**

14 rue Saint-Yves - BP 3126
35031 RENNES Cedex
Tél. : 02. 23. 62. 22.10
Fax : 02.23.62.22.14

✓ **Service Communal d'Hygiène et de Santé de Fougères (SCHS)**

2, rue Saint Léonard - BP 60111
35301 FOUGERES Cedex
Tél. : 02. 99. 94. 88. 80

✓ **Agence Régionale de Santé (Délégation Territoriale d'Ille-et-Vilaine)**

Service Santé Environnement
24 rue Antoine Joly - CS 54257
35042 RENNES Cedex
Tél. : 02.99.33.34.17

✓ **Huissiers de Justice**

www.huissier-justice.fr

▶ **OPÉRATEURS ASSOCIATIFS SPÉCIALISÉS**

✓ **CDHAT**

5 square du Chêne Germain
35510 CESSON SEVIGNE
Tél. : 02.99. 28.46.50

ADRESSES

✓ Compagnons Bâtisseurs

Ille-et-Vilaine

22 rue de la Donelière
35000 RENNES
Tél. : 02.99.02.60.60
Fax : 02.99.02.60.70
E-mail : cbbretagne@compagnonsbatisseurs.org
www.compagnonsbatisseurs.org

✓ PACT d'Ille-et-Vilaine

22, rue Poullain Duparc
35000 RENNES
Tél. : 02.99.79.51.32
Fax : 02.99.79.79.30
E-mail : info@pact35.org

✓ Conciliation et médiation

✓ Commission Départementale de Conciliation

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
10, rue Maurice Fabre - CS 23167
35031 RENNES Cedex
Tél. : 02.99.33.43.08

✓ Conciliateurs de justice

Pour connaître le lieu et les heures de permanence du conciliateur de justice, adressez-vous à la mairie de votre domicile. Pour toute information, adressez-vous au service d'accueil et de renseignements du tribunal d'instance, (renseignez-vous auprès de la mairie, du tribunal d'instance ou de l'ADIL).



Justice

▶ TRIBUNAUX D'INSTANCE

✓ Tribunal d'Instance de Rennes

Cité Judiciaire
7, rue Pierre Abelard
CS 33132
35000 RENNES
Tél. : 02.99.65.37.10
Fax : 02.99.65.37.12

✓ Tribunal d'Instance de Saint Malo

1, place Saint Aaron
CS 51731
35417 ST MALO Cedex
Tél. : 02.99.20.20.85

✓ Tribunal de Redon

3, rue Joseph Desmars
BP 50348
35603 REDON
Tél. : 02.99.71.11.34

▶ AVOCATS

✓ Ordre des avocats

6, place Hoche
35000 RENNES
Tél. : 02.23.20.90.00
Fax : 02.23.20.90.09
www.ordre-avocats-rennes.com

► BUREAUX D'AIDE JURIDICTIONNELLE

✓ Bureau d'Aide Juridictionnelle du Tribunal de Grande Instance de Rennes

Cité Judiciaire
7, rue Pierre Abelard
35000 RENNES
Tél. : 02.99.65.37.37

✓ Bureau d'Aide Juridictionnelle du Tribunal de Grande Instance de Saint Malo

1, place Saint Aaron
35412 SAINT MALO
Tél. : 02.99.20.20.20



Aides financières et fiscales

✓ ADIL 35 / Information sur les aides financières et fiscales

22 rue Poullain Duparc
35000 Rennes
Tél. : 02.99.78.27.27
www.adil35.org

✓ ANAH / Agence Nationale de l'Habitat - Délégation locale

Le Morgat
12, rue Maurice Fabre - CS 23167
35031 RENNES Cedex
Tél. : 02.90.02.32.00

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (anciennement DDE)

10, rue Maurice Fabre - CS 23167
35031 RENNES Cedex
Tél. : 02.90.02.32.00

CDHAT

5 square du Chêne Germain
35510 Cesson Sévigné
Tél. : 02.99. 28.46.50



Délégués des aides à la Pierre

Vitré Communauté

16 bis, boulevard des Rochers
35506 VITRE Cedex
Tél. : 02.99.74.52.61
Fax : 02.99.74.79.26
www.vitrecommunaute.org

Saint Malo Agglomération

6 rue de la Ville Jégu - BP 11
35260 CANCALE
Tél. : 02.23.15.10.85
Fax : 02.23.15.10.86
www.saintmalo-agglomeration.fr

Rennes Métropole

Hôtel de Rennes Métropole
4 avenue Henri Fréville
cs 20723
35207 Rennes Cedex
Tél. : 02.99.86.61.61

Conseil général

1 rue de la Préfecture
35000 Rennes
Tél. : 02.99.02.35.35
www.ille-et-vilaine.fr

ADRESSES



Conseils et informations Energies

✓ Espaces Info Energie

Ademe

33 boulevard Solférino
35012 RENNES
Tél. : 02. 99. 85.87.00
www.ademe.fr

CLé (Conseil Local Energie)

20 avenue des Français Libres
35000 RENNES
Tél. : 02. 99. 35.23.58
www.conseil-local-energie.com

EDF

5 avenue de Belle Fontaine
BP 91128
35511 CESSON SEVIGNE CEDEX
www.edf.fr

Commission Droit Au Logement Opposable: DDTM

voir site internet :
www.ille-et-vilaine.equipement.gouv.fr



Logements des jeunes

CRIJ Bretagne (Centre Régional Information Jeunesse Bretagne)

4 bis Cours des Alliés
35043 RENNES Cedex
Tél. : 02.99.31.47.48
www.crij.bretagne.com

CROUS Rennes Bretagne

7 place Hoche
CS 26428
35064 RENNES Cedex
Tél. : 02.99.84.31.31
www.crous-rennes.fr



Difficultés de logement

Foyers et hébergements d'urgence

La CAO (Coordination pour l'Accueil et l'Orientation) de Rennes

19 rue Legraverend
35000 RENNES
Tél. : 02.99.27.50.60

Accueil de 13h30 à 17h (accueil téléphonique de 9h à 18h)

ou le numéro d'urgence du dispositif de veille sociale : le 115 (appel gratuit 24h/24h)

LES CARACTÉRISTIQUES DE LA DÉCENCE DÉFINIES PAR LE DÉCRET N° 2002-120

DU 30 JANVIER 2002 (*Journal Officiel du 31 janvier 2002*)



Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires (article 2) :

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

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 des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

6. Les pièces principales, au sens du Code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.



Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants (article 3) :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.



Le logement doit répondre à des normes de surface ou de volume (article 4) :

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

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.

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

Fait le (date) à (lieu)

Signature



Lettre type adressée à l'ARS ou au SCHS de Rennes ou Fougères

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 vous sollicite pour bénéficier d'un diagnostic permettant de clarifier ma situation.

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

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

Signature

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...,

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 :

Veuillez 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.

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

Fait le... à...

Signature

→ **Saisine de la Commission Départementale de Conciliation (LR/AR)**

Pièces à joindre à la demande : - bail

- état des lieux

- constat d'huissier

- devis

- lettres adressées au 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.

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

Fait le... à...

Signature

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).

EXES

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) ...

A series of 25 horizontal dotted lines for writing.



CAF 35

Caisse d'Allocations Familiales d'Ille et Vilaine
Cours des Alliés
35028 Rennes

Tél. : 02.99.29.44.44
Internet : www.caf.fr



ADIL 35

Agence Départementale d'Information sur le Logement d'Ille-et-Vilaine
22 rue Poullain Duparc
35000 Rennes

Téléphone : 0 810 25 35 10 (prix d'un appel local depuis un poste fixe)
Internet : www.adil35.org