



Caf  
des Bouches-  
du-Rhône



# POUR LA DÉCENCE DES LOGEMENTS DANS LES BOUCHES-DU-RHÔNE

# SOMMAIRE

page 4	<b>Éditorial</b>			
page 6	<b>Avant-propos</b>			
page 8	<b>Évaluation de la décence</b>			
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)			
page 13	Fiche 3 : La cuisine (ou coin-cuisine)			
page 14	Fiche 4 : Les sanitaires (salle d'eau et WC)			
page 16	Fiche 5 : La performance énergétique			
page 18	<b>Démarches et recours</b>			
page 18	Que faire pour mettre votre logement en conformité avec les caractéristiques de décence ?			
page 18	Démarches amiables			
page 18	Étape 1 : Informer le bailleur			
page 19	Étape 2 : Mise en demeure du bailleur			
		Étape 3 : Signalement au Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)		page 19
		Étape 4 : La conciliation et la médiation		page 19
		Démarches judiciaires		page 21
		La procédure classique (au fond)		page 22
		La procédure d'urgence (référé)		page 23
		L'aide juridictionnelle		page 24
		<b>Le rôle de la CAF</b>		page 25
		<b>Schéma récapitulatif</b>		page 28
		<b>Carnet d'adresses</b>		page 30
		<b>Annexes</b>		page 38
		Annexe 1: Évaluation de la décence - Grille d'auto-diagnostic		page 38
		Annexe 2 : Les caractéristiques de la décence définies par le décret du 30 janvier 2002		page 40
		Annexe 3 : Modèles de lettres		page 42
		Annexe 4 : Lexique		page 44
		<b>Notes</b>		page 46

## ÉDITORIAL

L'accès à un logement est un droit humain fondamental qui conditionne d'autres droits tels que celui à une vie privée et familiale, à la santé, au travail et à l'éducation. Les Caf sont un acteur incontournable des politiques du logement par leur rôle de solvabilisation des foyers allocataires par le versement des aides personnelles au logement pour le compte de l'Etat.

Cette action de la CAF qui facilite l'accès et le maintien des familles dans un logement s'inscrit dans un ensemble de politiques publiques plus vaste visant à préserver la santé, la sécurité des biens et des personnes et la qualité du cadre de vie.

Ainsi, depuis la loi Alur de 2014, et son décret d'application de 2015, les Caf viennent en soutien des politiques de lutte contre l'habitat indigne et non-décent menées par les collectivités territoriales et l'État en actionnant une mesure incitative à la remise en état des logements. Il s'agit de la conservation des allocations logement familiales (ALF) et sociales (ALS) pour les allocataires occupant un logement diagnostiqué non décent du fait du bailleur.

Ce dispositif est un levier pour inciter le propriétaire à réaliser les travaux de mise en conformité du logement, tout en limitant l'impact sur le locataire/allocataire et en garantissant son maintien dans les lieux (paiement par le locataire du loyer résiduel uniquement).

La lutte contre l'habitat non-décent s'exerce dans le cadre d'une approche territorialisée, prenant en compte les particularités locales. Elle est incluse dans le plan d'action du Pole départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), avec une recherche de synergie et d'efficacité des actions de tous.

La conservation des aides au logement par la Caf se construit en articulation avec les collectivités territoriales compétentes pour garantir la sécurité physique et la santé des locataires et de leurs familles et en renforçant les collaborations avec les associations et les autres acteurs du logement, indispensables pour concevoir et mettre en œuvre des actions adaptées aux besoins de chaque territoire.

L'objet de ce guide est d'éclairer locataires, bailleurs et professionnels sur la notion de non-décence encore trop méconnue et d'apporter des éléments de réponse à tous, pour la préservation de la qualité du logement et le cas échéant, faciliter, dans un dialogue apaisé, la recherche de solutions amiables aux désordres constatés.

La mobilisation de l'ADIL aux côtés de la Caf a permis la mise à jour du guide non-décence afin de donner des éléments juridiques et de présenter les caractéristiques de normes sur la décence et les solutions pour y remédier.

J'espère que ce document vous guidera et répondra au mieux à vos interrogations.

Le droit au logement décent doit devenir une réalité pour tous grâce à la synergie de toutes les parties prenantes. Bonne lecture !

Yves FASANARO

Directeur Général de la Caf des Bouches-du-Rhône

Il ne suffit pas d'avoir un toit, encore faut-il que celui-ci réponde effectivement à la définition d'un logement décent. Depuis 2002, on connaît les normes qu'un logement doit respecter pour être décent. Ces dernières gravitent principalement autour de la santé, de la sécurité et des équipements. Plus récemment, les critères de décence ont été adaptés afin de faire face aux enjeux énergétiques et lutter contre les « passoires thermiques ».

D'un point de vue économique, le marché locatif manque de logements notamment pour les plus modestes qui peuvent être captifs d'un parc de logements « bas de gamme ».

Cette situation est évidemment inacceptable et il est important que les occupants puissent réagir. Or, ils se heurtent aux méandres de la législation, à la complexité des dispositifs et à la multitude d'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 et menacer la santé des occupants du fait de l'insalubrité des lieux. En effet, il est coutume de dire que la non-décence est l'antichambre de l'insalubrité.

C'est dans ce contexte qu'en 2009, l'ADIL des Bouches-du-Rhône, organisme d'information sur le logement et la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône ont élaboré un guide permettant aux occupants, aux propriétaires ainsi qu'à tous les acteurs de l'habitat (travailleurs sociaux, associations, administrations, opérateurs techniques, juristes...), de trouver des solutions pratiques au problème de la non-décence dans notre département. La possibilité offerte par la loi à la CAF de conserver les aides aux logements en cas de logement non-décent renforce l'intérêt de ce guide.

Les récentes évolutions législatives et réglementaires ainsi que l'arrivée de nouveaux dispositifs locaux, dont le permis de louer, ont nécessité la mise à jour de ce guide dont l'utilité demeure encore très grande aujourd'hui. CAF et ADIL en assureront une large diffusion auprès des particuliers et professionnels concernés.

Thierry MOALLIC

Directeur de l'ADIL des Bouches-du-Rhône

# GUIDE LOGEMENT DÉCENT

## AVANT-PROPOS

*« Le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un niveau de performance minimal au sens de l'article L.173-1-1 du code de la construction et de l'habitation et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (loi du 6.7.89 : art. 6) ».*

L'obligation de délivrer un logement décent concerne les logements locatifs, vides ou meublés, à usage de résidence principale. Elle pèse sur le bailleur tout au long de la durée du bail.

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

Le champ de la décence a été progressivement complété avec différents critères, étoffant ainsi la responsabilité du bailleur (introduction d'un critère de performance énergétique en 2015, renforcé depuis, et de l'absence de nuisibles et parasites en 2018).

Le droit de disposer d'un logement décent a été consacré « objectif à valeur constitutionnelle » (décision du Conseil constitutionnel n° 94-359 DC du 19.1.95).

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

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

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

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

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

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

Des fiches explicatives et une grille d'auto-diagnostic leur permet de déterminer la décence ou non du logement en cinq 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) et la performance énergétique.

Il souligne aussi le rôle majeur de la CAF des Bouches-du-Rhône dans la lutte contre le logement non-décent.

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

# ÉVALUATION DE LA DÉCENCE



## QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?

→ Tout logement loué doit être décent  
Tout logement loué ou sous-loué, à usage d'habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de décence, qu'il soit loué nu (vide) ou meublé.  
Peu importe que le bailleur relève du secteur privé ou social.

→ **Obligation du bailleur**  
Le bailleur a l'obligation de louer un logement décent qui ne présente pas de risques manifestes pour la **sécurité physique ou la santé** des occupants, **exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites**, répondant à un **niveau de performance** minimal au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation et doté des **éléments d'équipements et de confort** permettant de l'habiter normalement.

→ **Obligation du locataire**  
Le locataire doit aussi utiliser son logement normalement afin de ne pas le dégrader. Il doit assurer l'**entretien courant** du logement et des équipements mentionnés au contrat et effectuer les **réparations locatives**.

Le locataire qui conteste la décence de son logement ne peut pas se faire justice lui-même, il doit **continuer à payer ses loyers et ses charges** au terme convenu, sauf s'il a obtenu une autorisation du tribunal judiciaire de consigner les loyers.

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

→ **Ne pas confondre décence, sécurité et salubrité**  
La décence, la sécurité et la salubrité ne doivent pas être confondues car les procédures sont différentes. Les situations d'insalubrité et de risque pour la sécurité relèvent de l'action des pouvoirs publics au titre de leur police spéciale. Les autorités publiques interviennent ainsi en cas de risque d'effondrement, de risques liés au fonctionnement défectueux ou au défaut d'entretien des équipements communs, de désordres dus à l'entreposage de matières explosives ou inflammables ou de risques pour la santé. La décence relève quant à elle des relations contractuelles entre bailleurs et locataires.

## COMMENT RECONNAÎTRE UN LOGEMENT NON-DÉCENT?

→ **Les caractéristiques de décence**  
Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définit les caractéristiques de décence (voir Annexe 2 p. 40).  
Ces critères portent sur la surface minimale de la pièce principale, le niveau d'équipement et de confort (eau, électricité, sanitaires, chauffage), la performance énergétique et l'état du logement (gros œuvre, ventilation, menuiseries, luminosité et sécurité des personnes).

→ **Les causes de non-décence les plus fréquentes**  
**Santé** : ventilation (absence ou insuffisance), humidité  
**Sécurité** : électricité (dangerosité)  
**Équipement** : chauffage (absence ou insuffisance).

→ **La vérification de la décence**  
La vérification de la conformité du logement aux caractéristiques 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, alors que le locataire habite déjà dans le logement.  
Le locataire peut procéder à une première évaluation de l'état de son logement par lui-même.

### Auto-évaluation : mode d'emploi (voir Annexe 1 p. 38)

Pour déterminer la décence ou non du logement, il faut l'examiner en plusieurs étapes :

1. L'accès au logement et le logement dans son ensemble
2. Les pièces principales (le salon, la salle à manger, les chambres)
3. La cuisine (ou coin cuisine)
4. Les sanitaires (la salle d'eau, les WC)
5. La performance énergétique

À chaque étape il faut relever les différents désordres présents et cocher les signes de non-décence sur la grille.

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

Pour obtenir des informations sur cette auto-évaluation, il est possible de se rapprocher de l'ADIL ou d'autres associations spécialisées (voir carnet d'adresses).

Attention : l'ADIL ne visite pas les lieux. D'autres organismes peuvent être habilités à le faire.



Les textes :

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs (art. 6)

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent et ses modificatifs

# ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

## Fiche I

### L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE LOGEMENT DANS SON ENSEMBLE



Absence de protection contre les infiltrations d'eau



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



Absence de dispositifs de retenue des personnes



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.



Branchements d'électricité vétustes



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.



Infestation par des punaises de lit



Le logement doit être « exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites » (loi du 6.7.89 : art. 6). Ce critère de décence vise entre autres les punaises de lit. Au titre de l'obligation de décence, le bailleur est tenu de procéder au traitement des punaises. Dès les premiers signes d'infestation, informez votre propriétaire pour que les démarches soient entreprises car il est nécessaire d'agir au plus vite afin d'éviter leur prolifération.

*En savoir plus : [site stop-punaises.gouv.fr](http://site.stop-punaises.gouv.fr).*

#### 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.

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.

Le logement est protégé contre les infiltrations d'air parasites.



Menuiserie non étanche

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

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



Peinture écaillée contenant du plomb

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



Eclairage insuffisant et dangereux



#### LE SAVIEZ-VOUS ?

En cas d'humidité par condensation, vérifiez que les grilles de ventilation ne sont pas bouchées. La ventilation doit être adaptée au logement et ne doit pas occasionner de gêne (froid, courant d'air...).

L'utilisation inadaptée de certains types de chauffage individuel (poêle à pétrole) peut générer un excès d'humidité causant condensation et moisissures.

Les caractéristiques de décence pour l'accès au logement

Extraits du décret du 30 janvier 2002

# ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

## LES PIÈCES PRINCIPALES (salon, salle à manger, chambres)



Installation électrique dangereuse

→ Un réseau électrique permettant le fonctionnement des appareils 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 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>.



Éclairage naturel insuffisant

→ 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.

**? LE SAVIEZ-VOUS ?**  
La surface habitable est définie comme 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 : combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, balcons, loggias, vérandas (non chauffées), parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, par exemple (Code de la construction et de l'habitation : R.156-1).

## LA CUISINE (ou coin cuisine)

← Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité réglementaires et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.



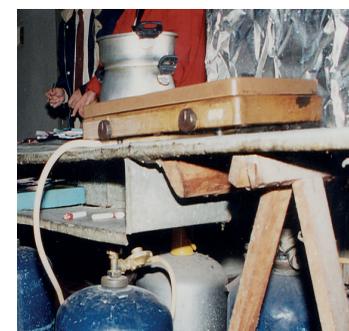
Absence de dispositif d'évacuation des gaz brûlés

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



Absence de siphon

← Une cuisine ou un coin cuisine permettant d'utiliser un appareil de cuisson et comprenant un évier alimenté en eau chaude et froide et raccordé à une installation d'évacuation des eaux usées. L'eau dans le logement doit être potable.



Coin cuisine de « fortune » hors norme et dangereux

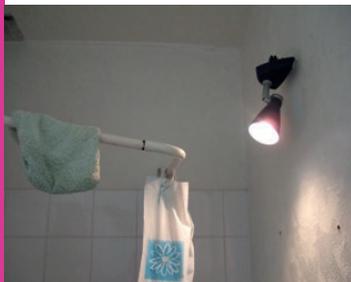
### Question / Réponse

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.

# ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

## Fiche 4 LES SANITAIRES (salle d'eau, 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.

### 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.

### 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 reflux des odeurs. Vous devez donc contacter votre bailleur.

### 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 SAVIEZ-VOUS ?

Dans les logements d'une seule pièce, ni la douche, ni la baignoire, ni le lavabo ne sont obligatoires s'il existe déjà un point d'eau, dans le coin cuisine par exemple.



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, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.

### Question / Réponse - Eau chaude

*Le lavabo 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, et disposer d'une pression et d'un débit suffisants.

Les caractéristiques de décence pour les sanitaires

Extraits du décret du 30 janvier 2002

# ÉVALUATION DE LA DÉCENCE

## Fiche 5

### LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le logement doit avoir une consommation en énergie finale, estimée par le diagnostic de performance énergétique (DPE), inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré et par an.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, sont prises en compte les étiquettes énergétiques du DPE. Ainsi pour être décent, le niveau de performance énergétique d'un logement, tel que mentionné dans le DPE, devra être compris :

- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 : entre les classes A et F
- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028 : entre les classes A et E
- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034 : entre les classes A et D

Les critères de décence énergétique applicables aux échéances successives décrites ci-dessus s'appliquent à tous les nouveaux contrats de location conclus et aux contrats renouvelés ou tacitement reconduits à compter de chacune des dates concernées.

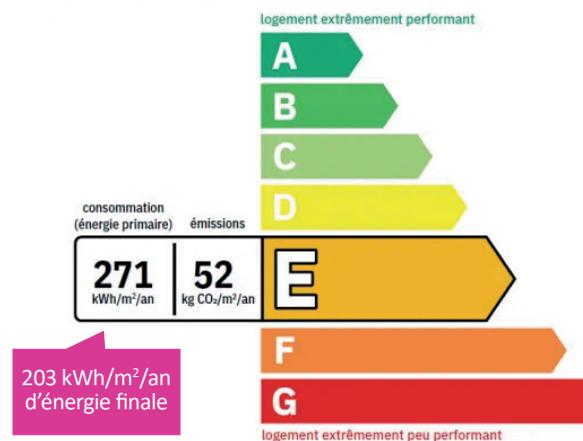
Exemples :

- Un bail pour une location non meublée a pris effet le 1<sup>er</sup> juin 2022 pour trois ans. À cette date, aucun niveau maximal de consommation en énergie du logement n'était exigé. En revanche, lorsque le bail sera reconduit le 1<sup>er</sup> juin 2025, l'étiquette énergétique du bien devra se situer entre la classe A et F.
- Un bail pour une location non meublée a pris effet le 1<sup>er</sup> février 2024 pour trois ans. Lors de l'entrée dans les lieux, le bailleur a dû justifier que la consommation en énergie finale du logement était inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup> par an. Au 1<sup>er</sup> février 2027, lors de la reconduction tacite du bail, l'étiquette énergétique du bien devra se situer entre la classe A et la classe F.

➡ **À NOTER : Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2024, l'étiquette énergie des DPE a évolué pour les logements de moins de 40 m<sup>2</sup>.**

**Pour les DPE qui ont été établis entre le 1<sup>er</sup> juillet 2021 et le 30 juin 2024 (qui ne bénéficient pas de cette évolution réglementaire), une nouvelle étiquette est téléchargeable sur le site <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/accueil> et se substitue à la classe énergétique initiale pour la durée résiduelle de validité du DPE.**

#### Performance énergétique et climatique



#### Question / Réponse - DPE

*Mon bailleur n'a pas annexé de DPE à mon bail lors de mon entrée dans le logement. Doit-il me le remettre ?*

Depuis 2007, le DPE est un document obligatoirement annexé au bail. Pour les baux signés, tacitement reconduits ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, un DPE en cours de validité et non vierge doit être transmis au locataire afin de pouvoir justifier du respect du critère de décence énergétique.

#### INFO LOGEMENT INDIGNE

☎ 0806 706 806\*

\* appel non surtaxé

Afin d'accompagner les particuliers dans leur démarche et de les informer sur leurs droits et obligations, un N° vert national « Info logement indigne » (0806 706 806) a été mis en place.

Cette ligne dédiée aux questions en lien avec l'habitat indigne, permet aux particuliers ou professionnels d'être mis directement en relation avec l'ADIL de leur département.

# DÉMARCHES ET RECOURS

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

*Le locataire peut exiger du bailleur l'exécution de travaux de mise en conformité lorsque le logement n'est pas décent. Il ne peut en aucun cas l'obliger à lui fournir un autre logement.*

*Le locataire dispose de plusieurs moyens pour convaincre son bailleur de réaliser les travaux de décence. Il est inutile de saisir la justice tout de suite : ce doit être l'ultime recours lorsque la voie amiable a échoué. Parfois, le bailleur n'est pas au courant du mauvais état du logement ou de ses obligations légales.*

### ➔ DÉMARCHES AMIABLES

#### ▶ Étape 1 : Informer le bailleur

Le locataire doit signaler au propriétaire les points de non-décence constatés dans le logement et lui demander d'y remédier.

Lorsque le propriétaire n'est pas au courant, le locataire peut commencer par l'informer oralement, lors d'une rencontre ou d'un appel téléphonique puis lui envoyer une simple lettre ([modèle en annexe p. 42](#)).

- ▶ soit le bailleur accepte de réaliser les travaux :  
Il doit préciser par écrit ([lettre recommandée avec accusé de réception ou courriel](#)) au locataire quels sont les travaux prévus et leur délai de réalisation.  
Le locataire a l'obligation de laisser l'accès aux locaux loués pour permettre l'exécution de travaux de mise en conformité du logement aux exigences de la décence. Dans le cas contraire, le bailleur pourrait saisir le tribunal pour obtenir l'autorisation d'y pénétrer.
- ▶ soit le bailleur refuse de réaliser les travaux ou ne réagit pas.  
[Voir étapes 2, 3 et 4.](#)

#### ▶ Étape 2 : Mise en demeure du bailleur (lettre recommandée AR)

Si le bailleur ne réagit pas, le locataire doit le mettre en demeure, par lettre recommandée avec une demande d'avis de réception ([modèle en annexe 3](#)), de réaliser les travaux. Cette formalité est indispensable pour toutes les actions à mener ultérieurement excepté pour les demandes d'indemnisation des préjudices subis.

#### ▶ Étape 3 : Signalement au Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

Dans le département des Bouches-du-Rhône, le PDLHI a déployé une plateforme de signalements en ligne dédiée : Signal Logement.

Cette plateforme permet de signaler les désordres présents dans votre logement auprès du guichet unique départemental géré par les services de l'État (DDTM). Le signalement est par la suite orienté vers l'administration ou l'organisme compétent pour traiter votre dossier (mairie, ARS, CAF...). <https://signal-logement.beta.gouv.fr/>

#### ▶ Étape 4 : La conciliation et la médiation

##### La conciliation

Si le bailleur ne répond pas à la mise en demeure ou s'il conteste certains points, le locataire peut décider d'engager une conciliation afin d'aboutir à une solution amiable.

La procédure de conciliation est entièrement gratuite.

La conciliation peut être engagée en s'adressant à un [conciliateur de justice](#) ou en saisissant la [Commission départementale de conciliation \(CDC\)](#).

**ATTENTION : la conciliation nécessite la présence du bailleur à la réunion de conciliation et l'obtention de son accord.**

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

Devant la commission départementale de conciliation, il est possible de se faire représenter par une personne munie d'un mandat exprès de conciliation.

#### Le rôle du maire

*Au titre de ses pouvoirs de police, le maire doit veiller au respect des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité. Il peut faire procéder à des visites pour contrôler l'état du logement et édicter toutes mesures adaptées aux circonstances, notamment en cas de menace avérée pour la salubrité ou la santé ou en présence d'un danger grave et imminent.*

Qui peut vous aider dans vos démarches ?

Les travailleurs sociaux peuvent aider le locataire dans ses démarches.

Des actions peuvent également être menées avec l'assistance du secteur associatif spécialisé dans l'habitat qui peut apporter une aide à la rédaction de certains courriers. Voir carnet d'adresses.

# DÉMARCHES ET RECOURS

## ► 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 <https://www.conciliateurs.fr/>.

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 judiciaire. Le document indique brièvement le litige et la solution acceptée. Le juge judiciaire peut donner force exécutoire à l'acte si les parties le demandent. Le constat d'accord aura ainsi la même valeur qu'un jugement et si le bailleur ne respecte pas ses engagements, le locataire pourra l'y contraindre, au besoin avec l'aide d'un commissaire de justice.*

*Désaccord des parties :*

*En cas de désaccord, le locataire reste libre de saisir la justice.*

## ► La Commission départementale de conciliation (CDC)

La commission départementale de conciliation est compétente pour régler les problèmes de décence du logement.

En cas de désaccord des parties ou à défaut de réponse dans un délai de deux mois, le locataire peut saisir la commission par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son secrétariat. Le courrier doit mentionner le nom et adresse du locataire et du bailleur et mentionner l'objet du litige. Il faut également joindre la copie du bail, la copie de la lettre de mise en demeure adressée préalablement au bailleur et tout justificatif établissant la non-décence du logement.

La lettre de saisine et les documents joints doivent être adressés en double exemplaire (voir [Carnet d'adresse](#)).

*Accord des parties :*

*Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé. Ce document est signé par chacune des parties. Si le bailleur ne respecte pas ses engagements, le locataire devra alors saisir la justice pour l'y contraindre.*

*Désaccord des parties :*

*À défaut de conciliation, la commission rend un avis qui constate la situation. L'avis de la CDC comporte l'exposé du différend, la position des parties et le cas échéant, sa propre position. Le locataire pourra transmettre cet avis au juge.*

► **À NOTER : ni la saisine de la commission, ni la remise de son avis, ne constituent un préalable obligatoire à la saisine du juge.**

## 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.

Dans les Bouches-du-Rhône et selon les territoires, plusieurs organismes peuvent proposer des médiations.

L'Association de Soutien à la Médiation et aux Antennes Juridiques (ASMAJ, voir [Carnet d'adresse p. 34](#)) a, dans ce domaine et en particulier à Marseille, Aubagne et La Ciotat, développé un concept particulier de médiation. Dans le cadre des consultations juridiques de l'ASMAJ, le médiateur se positionne en régulateur de la consultation, jouant l'interface entre les différents interlocuteurs : usager, avocat, travailleur social.

## ➔ DÉMARCHE JUDICIAIRE

Les litiges relatifs à la décence relèvent de la compétence du [juge des contentieux de la protection, rattaché au tribunal judiciaire](#) du lieu où se trouve le logement.

Pour faire valoir ses droits en justice, le locataire doit apporter la preuve au juge de la non-décence de son logement. Pour cela, il peut joindre à sa demande le rapport de l'opérateur habilité par la CAF/MSA, un constat du commissaire de justice (acte payant), un rapport d'expertise, un rapport du SCHS (Service Communal d'Hygiène et de Santé), des témoignages (en complément des autres preuves), etc.

À noter :

Lorsque la demande tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5 000 €, la demande en justice doit être précédée au choix des parties soit de médiation, de conciliation ou de procédure participative.

# DÉMARCHES ET RECOURS

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 :

- une association siégeant à la Commission nationale de concertation (CNC) et aux associations régionales ou départementales affiliées à ces associations,
- une association agréée dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées,
- ou encore à une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Adresses des associations : carnet d'adresses p. 31

L'avocat n'est pas obligatoire devant le juge des contentieux et de la protection.

Le locataire peut se faire assister ou représenter par son conjoint ou un parent. Il peut aussi mandater une association (voir ci-contre) pour le représenter (pour les locataires relevant de la loi de 1989).

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

➤ **À NOTER : si les démarches amiables échouent, le locataire n'a pas d'autre solution que de saisir la justice. Seul un jugement peut contraindre le propriétaire à réaliser les travaux de mise en conformité.**

## ► La procédure classique (au fond)

### Comment saisir le juge ?

Par assignation délivrée par un commissaire de justice (acte payant) ou par requête (hors référé) si le montant de la demande n'excède pas 5 000 euros.

Que peut-on demander au juge ?

- La mise en conformité du logement, c'est-à-dire la réalisation des travaux ou l'installation d'un équipement (ex. : chauffage) et le délai de leur exécution sous astreinte par jour de retard ;
- La réduction du montant du loyer ou la suspension (avec ou sans consignation) de son paiement ;
- La suspension de la durée du contrat ;
- Des dommages et intérêts au titre du trouble de jouissance subi.

### Comment se déroule l'audience ?

Le locataire et le bailleur sont convoqués à une audience par le tribunal judiciaire (les parties peuvent également décider d'un commun accord d'une procédure sans audience).

Chacune des parties doit alors exposer oralement ses arguments devant le juge et lui remettre les pièces justificatives.

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

➤ **À NOTER : si le bailleur ne se présente pas et ne se fait pas représenter, le jugement est rendu en son absence. Dans ce cas, il peut faire opposition au jugement s'il n'a pas eu connaissance de la date et heure de l'audience. Le tribunal convoque de nouveau les parties pour rejuger l'affaire.**

Quand les rapports sont suffisamment détaillés pour apprécier la non-décence du logement, le juge ordonne la réalisation de travaux et le délai de leur exécution. Il peut aussi prévoir une astreinte par jour de retard, réduire ou suspendre le paiement du loyer.

### L'expertise

Lorsque les éléments justificatifs fournis sont insuffisants, le juge peut ordonner une expertise. Il reporte alors sa décision dans l'attente de son résultat.

➤ **À NOTER : une avance sur les frais d'expertise est souvent mise à la charge de l'une des parties par le juge. Au final, la totalité de ces frais est supportée par la partie perdante.**

L'expert judiciaire doit :

- décrire les désordres et les non conformités du logement ;
- énumérer la nature des travaux à réaliser pour que le logement réponde aux critères de décence ainsi que le délai imparti pour leur réalisation ;
- fixer le montant du loyer dans l'attente de la réalisation des travaux ;
- définir le trouble de jouissance dont le montant sera apprécié par le juge.

### La décision de justice

Une fois rendue par le tribunal, la décision de justice doit être signifiée par un commissaire de justice au bailleur pour pouvoir produire ses effets. La signification fait courir les délais pour contester la décision (appel ou opposition). L'appel du jugement du tribunal judiciaire n'est possible que si les montants en jeu sont supérieurs à 5 000 euros. Le délai d'appel est d'un mois à compter de la signification du jugement. La présence d'un avocat est alors indispensable. Si les conditions de l'appel ne sont pas réunies, il demeure toujours possible de se pourvoir en cassation.

## ► La procédure d'urgence (référé)

En cas d'urgence, il est possible de saisir le juge des référés du tribunal judiciaire. L'urgence peut être constituée par tout désordre mettant en cause les conditions de vie, par exemple l'absence de chauffage dans le logement en plein hiver ou encore des infiltrations d'eau entraînant des écoulements dans les gaines électriques.

Une assignation par commissaire de justice est nécessaire.

## Que peut-on demander au juge des référés ?

- Une expertise ;
- Des mesures conservatoires ou de remise en état nécessaires pour prévenir un dommage imminent ou faire cesser un trouble manifestement illicite :
  - . réparations ou travaux urgents ;
  - . autorisation de consigner les loyers ;
  - . indemnités sous forme de provision.

**ATTENTION : le juge des référés peut rejeter la demande ou la limiter en cas de contestation sérieuse du bailleur.**

## ► L'aide juridictionnelle

Selon le niveau de ses ressources, le locataire peut demander à bénéficier de l'aide juridictionnelle (totale ou partielle) pour supporter les frais de procédure (honoraires d'avocat, rémunération du commissaire de justice, frais d'expertise...)

Le bénéficiaire du Revenu de solidarité active (RSA) ou du Fonds national de solidarité ou d'insertion bénéficie de l'aide juridictionnelle, sans avoir à justifier ses ressources.

Le formulaire de demande d'aide juridictionnelle est disponible dans les tribunaux, les Maisons de Justice et du Droit, les mairies ou en ligne sur le site : <https://www.service-public.fr/>.

Le dossier complété doit être déposé au bureau d'aide juridictionnelle du tribunal judiciaire du domicile du locataire (voir *Carnet d'adresses p. 35*).

La demande peut également être réalisée en ligne sur le site [aidejuridictionnelle.justice.fr](http://aidejuridictionnelle.justice.fr).

➡ **À NOTER : le contrat d'assurance du logement couvrant les risques locatifs peut comprendre une protection juridique. Dans ce cas, la compagnie d'assurance, selon le contrat prend en charge tout ou partie des frais du procès.**

## PROCÉDURE DE CONSERVATION DES ALLOCATIONS LOGEMENT (ALS OU ALF)

Lorsqu'un logement ouvrant droit à l'allocation logement locative (ALF, ALS) ne remplit pas la condition de décence telle que prévue à l'article L822-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (Cch) et que la Caf a constaté ou fait constater par un organisme dument habilité la non décence du logement, le dispositif de conservation instauré par la loi Alur s'applique afin de favoriser sa mise aux normes de décence par le bailleur responsable (L843-1 et suivants du Cch).

Les Allocations de logement familiale et sociale (ALF et ALS) sont versées par la Caisse d'allocations familiales (Caf) ou la Mutualité sociale agricole (MSA) aux personnes qui occupent à titre de résidence principale un logement satisfaisant aux caractéristiques de la décence ou à leur bailleur (tiers-payant). Ces organismes payeurs sont habilités à vérifier sur place si le logement satisfait aux caractéristiques de la décence. Ils peuvent également habilitier un organisme qualifié (opérateur, service d'hygiène et de santé...) à le faire. Lorsque la Caf informe le bailleur de son obligation de mise en conformité du logement, cette information tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non-décence (réalisé directement par l'organisme payeur ou par un opérateur habilité) la Caf transmet l'information au bailleur et recueille ses observations. Sauf si les désordres sont exclusivement dus à l'occupant ou si celui-ci a volontairement empêché la réalisation des travaux nécessaires pour rendre ou maintenir son logement décent, la Caf demande au bailleur de procéder aux travaux de mise en conformité du logement avec les caractéristiques de décence, dans un délai qui ne peut dépasser 18 mois.

Pendant ce délai, le droit à l'allocation de logement (ALF-ALS) est maintenu mais son montant est conservé par la Caf. Le locataire est tenu informé par la Caf du montant d'AL retenu ; il n'est alors tenu de régler au bailleur que le montant résiduel (montant du loyer plus les charges restant après déduction du montant d'AL).

# LE RÔLE DE LA CAF

📌 **À noter : La loi protège le locataire (article 7 a de la loi du 6 juillet 1989) en prévoyant expressément que le paiement de ce loyer résiduel ne peut être considéré comme un défaut de paiement et ne peut donc justifier la résiliation du bail. Cette règle a été rappelée par la Cour de Cassation dans un arrêt du 14 décembre 2023 (Cass. Civ III : 14.12.23).**

À l'expiration du délai (18 mois maximum ou dès l'achèvement des travaux signalé par le bailleur), une contre-visite permet de vérifier si les travaux ont bien été réalisés.

Si c'est le cas, le logement ayant été rendu décent, le montant intégral de l'AL conservée par la Caf est directement versé au bailleur (au cas où cette somme excéderait le montant du loyer et des charges récupérables, le bailleur est tenu de reverser la différence au locataire).

Si ce n'est pas le cas, et que le logement n'a pas été rendu décent, le montant d'AL conservé par la Caf est définitivement perdu pour le bailleur, sans que celui-ci ne puisse réclamer au locataire le remboursement de la part de loyer non perçue (correspondant à l'AL perdue) sur toute cette période.

Au terme de la période de 18 mois, alors que le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de la décence, le droit à l'AL peut exceptionnellement être maintenu, par décision expresse de l'organisme payeur, qui en conserve le montant, pour une durée de six mois, renouvelable une fois, dans certains cas particuliers.

Le maintien exceptionnel du droit à l'AL peut être accordé par l'organisme payeur, dans les cas suivants :

- pour permettre le bon achèvement d'une mise en conformité déjà engagée, sur demande expresse du bailleur. Il doit alors apporter la preuve qu'il a bien engagé les travaux de mise en conformité, et que leur achèvement doit intervenir dans le délai de six mois. Le renouvellement éventuel de ce délai de six mois ne peut être accordé que si le bailleur démontre que la bonne réalisation des travaux nécessite un délai supérieur ou que le retard dans l'avancement des travaux ne lui est pas imputable ;
- pour prendre en compte l'action judiciaire engagée par le locataire visant à rendre son logement décent.

Lorsque l'action en justice n'est pas encore aboutie au terme de la période de 18 mois de conservation de l'AL par la Caf (le locataire doit communiquer à l'organisme prestataire une copie de la saisine du tribunal).

- pour prévenir des difficultés de paiement du loyer, lorsque l'allocation de logement constitue plus de la moitié du dernier loyer brut hors charges connu de l'organisme payeur ;
- pour ne pas aggraver les difficultés de paiement lorsque l'allocataire est déjà en situation d'impayé de loyer et bénéficie du maintien de l'allocation de logement en raison de sa bonne foi ;
- pour prévenir des difficultés de relogement du locataire. Le locataire doit apporter la preuve :
  - . soit qu'il a accompli des actes positifs et récents en vue de trouver un logement ou qu'il a saisi la commission de médiation DALO ;
  - . soit qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement.

À l'issue du premier délai de six mois, un second délai de six mois peut être accordé si l'allocataire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement au cours du délai précédent.

À l'issue du délai exceptionnel de six mois (initial ou renouvelé), comme au terme de la période initiale de conservation de 18 mois :

- soit les travaux ont bien été réalisés et l'organisme prestataire constate (ou fait constater par un opérateur habilité) que le logement a été rendu décent : le montant de l'AL conservé sur le délai de six mois (éventuellement renouvelé) est directement versé au bailleur.
- soit le logement n'a pas été rendu décent : le montant de l'AL conservé par la Caf est définitivement perdu pour le bailleur, sans que celui-ci ne puisse réclamer au locataire le remboursement de la part de loyer non perçue (correspondant à l'AL perdue) sur toute cette période. Il en est de même si les travaux permettant cette mise en conformité ont été réalisés d'office en exécution d'une mesure de police.

📌 **À noter : Si le logement n'est pas décent à l'expiration du délai de six mois (éventuellement renouvelé), les droits à l'AL sont interrompus. Le loyer redevient intégralement exigible, sauf si le locataire a pu obtenir une réduction de son montant ou sa suspension en justice.**

# SCHÉMA RÉCAPITULATIF

Processus de traitement des situations de non-décente

GUICHET UNIQUE  
DDTM / PDLHI

INTERLOCUTEURS

**Évaluation et constats**

Communes, SCHS, ARS, CAF/MSA (opérateurs habilités), commissaires de justice

**Information et conseil**

ADIL, CDAD, MJD

**Défense des intérêts**

Associations de défense des locataires, des consommateurs

**Accompagnement social**

CAF, MSA, Conseil départemental, CCAS

**Aides financières**

Espace Conseil France Rénov'

**Conservation par l'organisme payeur**

CAF, MSA

(durant toute la durée de la conservation le dossier est suivi et fait l'objet de préconisation pour accompagner)

**Mise en demeure du bailleur (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

PROCÉDURE

AMIABLE

Étape 1

**ACTION PRIVÉE**



Auto-évaluation de la situation

Si présence de désordres, informer le propriétaire  
Courrier type p. 42

Réponse du propriétaire

Accepte de réaliser les travaux

Logement rendu décent

Refus d'exécuter les travaux (ou non réponse)

Étape 2



Signalement auprès du PDLHI (Signal Logement) pour réalisation du constat par le service ou l'autorité compétent(e)

**INTERVENTION PUBLIQUE**

Si APL → DDTM 13

Si ALS/ALF

Constat

Logement décent

Constat de la non-décente transmis à la CAF (ALS/ALF)

Envoi d'un courrier au bailleur / locataire avec le constat pour conservation

Le locataire est tenu de s'acquitter du loyer résiduel tant que le montant de l'AL est conservé

Étape 3

Mise en demeure du propriétaire  
Courrier type p. 43

Accepte de réaliser les travaux

Logement rendu décent

Refus ou silence du propriétaire

Conciliateur ou CDC (facultatif)

Refus de travaux par le bailleur / silence

Montant de l'AL durant la conservation perdu par le bailleur et fin de droit AL

Réalisation des travaux dans le délai imparti\*

Logement décent

Versement de l'AL conservée au bailleur

\*Le délai fixé par la CAF au bailleur pour l'exécution de travaux est de 18 mois. Une nouvelle période de conservation peut être mise en place pour 6 mois renouvelable une fois, sous conditions.

Étape 4

JUDICIAIRE

Accord

Logement décent



Désaccord

Saisine Tribunal judiciaire

Décision : le juge condamne le propriétaire à réaliser les travaux notamment

# CARNET D'ADRESSES

## ➔ Démarche amiable

### ▶ INFORMATION ET CONSEIL

#### ✓ ADIL 13

Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône  
Tél. : 04 96 11 12 00

15 avenue Robert Schuman  
13002 MARSEILLE  
Internet : [www.adil13.org](http://www.adil13.org)

*Permanences : Aix-en-Provence, Allauch, Arles, Aubagne, Auriol, Bouc-Bel-Air, Carnoux-en-Provence, Gignac-la-Nerthe, Cassis, Châteaurenard, Ensues-la-Redonne, Gardanne, Grans, Fos-sur-Mer, Istres, La Ciotat, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Les Pennes-Mirabeau, Maignane, Marseille (2<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> arrondissements), Martigues, Miramas, Peyrolles-en-Provence, Port-de-Bouc, Port-Saint-Louis-du-Rhône, Rognac, Roquevaire, Saint-Martin-de-Crau, Salon-de-Provence, Septèmes-les-Vallons, Tarascon, Trets et Vitrolles.*

#### ✓ CDAD

Conseil Départemental de l'Accès au Droit des Bouches-du-Rhône  
6 rue Joseph Autran  
13006 MARSEILLE  
Tél. : 04 91 15 53 92  
Internet : [www.cdad-bouchesdurhone.justice.fr/](http://www.cdad-bouchesdurhone.justice.fr/)

#### ✓ Maison métropolitaine de l'habitat

19 rue de la République  
13002 MARSEILLE  
Tél. : 04 95 09 58 95  
Courriel : [mmhmarseille@ampmetropole.fr](mailto:mmhmarseille@ampmetropole.fr)

#### ✓ Maison de la Justice et du Droit d'Aix-en-Provence

115 Chemin Bruno Durand  
13090 AIX-EN-PROVENCE  
Tél. : 04 42 20 90 32  
Courriel : [mjd-aix-en-provence@justice.fr](mailto:mjd-aix-en-provence@justice.fr)

#### ✓ Maison de la Justice et du Droit d'Arles

16, avenue J. F. Kennedy  
13200 ARLES  
Tél. : 04 90 52 20 61

#### ✓ Maison de la Justice et du Droit d'Aubagne

26, Cours Voltaire  
13400 AUBAGNE  
Tél. : 04 42 36 98 10  
Courriel : [mjd-aubagne@justice.fr](mailto:mjd-aubagne@justice.fr)

#### ✓ Maison du droit de Bouc-Bel-Air

24, avenue du 8 mai  
13320 BOUC-BEL-AIR  
Tél. : 04 42 94 96 50

#### ✓ Maison du Droit et du citoyen de Gardanne

146, avenue Mistral  
13120 GARDANNE  
Tél. : 04 42 12 67 15  
Courriel : [maisondu droit@ville-gardanne.fr](mailto:maisondu droit@ville-gardanne.fr)

#### ✓ Maison de la Justice et du Droit de Martigues

40 avenue de la Paix  
13500 Martigues  
Tél. : 04 42 41 32 20  
Courriel : [mjd-martigues@justice.fr](mailto:mjd-martigues@justice.fr)

#### ✓ Maison de la Justice et du Droit de Marseille

46, boulevard du Capitaine Gèze  
13014 MARSEILLE  
Tél. : 04 84 52 08 81  
Courriel : [mjd-marseille@justice.fr](mailto:mjd-marseille@justice.fr)

#### ✓ Maison du Droit de Miramas

Place des Vents provençaux  
13140 MIRAMAS  
Tél. : 04 90 50 30 96

#### ✓ Maison de la Justice et du Droit de Salon-de-Provence

Place Passelaigue  
13300 SALON-DE-PROVENCE  
Tél. : 04 90 45 32 80  
Courriel : [mjd.salon-de-provenc@justice.fr](mailto:mjd.salon-de-provenc@justice.fr)

#### ✓ Maison du Droit de Vitrolles

Bâtiment la Ginestière  
Quartier des Plantiers  
13127 VITROLLES  
Tél. : 04 42 89 03 31

### ▶ DÉFENSE DES INTÉRÊTS

Associations de consommateurs

#### AIX-EN-PROVENCE

##### ✓ UFC - QUE CHOISIR

4, place Coimbra  
Le Félibrige - Bât. B  
13090 AIX-EN-PROVENCE  
Tél. : 04 42 93 74 57  
Courriel : [contact@aixenprovence.ufcquechoisir.fr](mailto:contact@aixenprovence.ufcquechoisir.fr)  
Internet : <https://aixenprovence.ufcquechoisir.fr/>

#### ARLES

##### ✓ CLCV (union départementale\*)

5, avenue du Président Salvador Allende  
13200 ARLES  
Tél. : 04 90 96 76 17  
Courriel : [clcv.paysarles@gmail.com](mailto:clcv.paysarles@gmail.com)

#### MARSEILLE

##### ✓ AFOC (siège départemental\*)

13 rue de l'Académie  
13001 MARSEILLE  
Tél. : 04 91 00 34 12  
Courriel : [fo13.afoc@gmail.com](mailto:fo13.afoc@gmail.com)

*Permanences : mardi de 14h à 17h30*

##### ✓ CNL 13 (siège départemental\*)

21 rue de l'Olivier  
13005 Marseille  
Tél. : 04 91 54 21 14  
Courriel : [cnl@la-cnl-13.fr](mailto:cnl@la-cnl-13.fr)  
Site internet : <http://www.la-cnl-13.fr>

##### ✓ FF 13

Familles de France Fédération des Bouches du Rhône (siège départemental)  
Cité des associations  
93, La Canebière  
Tél. : 04 91 60 28 25  
Adresse postale : Cité des associations  
BP n°377  
Courriel : [famillesdefrance13@gmail.com](mailto:famillesdefrance13@gmail.com)

##### ✓ INDECOSA CGT

(siège départemental\*)  
Union Centrale CGT  
Bourse du Travail  
23, Boulevard Charles Nédélec  
13003 MARSEILLE.  
Tél./Fax : 04 91 05 90 52

##### ✓ ORGECO

93, avenue de Montolivet  
13004 Marseille  
Tél. : 04 91 22 20 44

##### ✓ UDAF

143, avenue des Chutes-Lavie  
13457 MARSEILLE CEDEX 13  
Tél. : 04 91 10 06 00  
Courriel : [contact@udaf13.fr](mailto:contact@udaf13.fr)  
Internet : [www.udaf13.fr](http://www.udaf13.fr)

##### ✓ UFC - QUE CHOISIR

11 bis, rue Saint Ferréol  
13001 MARSEILLE  
Tél. : 04 91 90 05 52  
Courriel : [contact@marseille.ufcquechoisir.fr](mailto:contact@marseille.ufcquechoisir.fr)  
Internet : [www.quechoisirmarseille.fr](http://www.quechoisirmarseille.fr)

#### MARTIGUES

##### ✓ CGL 13 (siège départemental\*)

Union Locale du Logement CGL  
Martigues-Etang de Berre-Côte Bleue  
Bd Joliot Curie  
Maison des Syndicats  
13500 MARTIGUES  
Tél. : 04 42 80 10 01  
Mail : [cgl.martigues@gmail.com](mailto:cgl.martigues@gmail.com)  
Réseau social : <https://fr-fr.facebook.com/cglmartigues/>

##### ✓ UFC - QUE CHOISIR

8, boulevard Joliot Curie  
13500 MARTIGUES  
Tél. : 04 42 81 10 21  
Courriel : [contact@martigues.ufcquechoisir.fr](mailto:contact@martigues.ufcquechoisir.fr)  
Internet : <https://martigues.ufcquechoisir.fr/>

# CARNET D'ADRESSES

## SALON DE PROVENCE

✓ **UFC - QUE CHOISIR**  
6 rue des Grands Prés  
13300 SALON-DE-PROVENCE  
Tél. : 04 90 42 19 80  
Courriel : [contact@salon-arles.ufcquechoisir.fr](mailto:contact@salon-arles.ufcquechoisir.fr)

*\*Veuillez contacter le siège pour connaître les horaires et lieux de permanence dans le département.*

## ➔ Soutien et accompagnement social

✓ **Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône (CAF 13)**  
215, chemin de Gibbes  
13348 MARSEILLE CEDEX 20  
Tél. : 32 30  
Internet : [www.caf.fr](http://www.caf.fr)

✓ **Mutualité Sociale Agricole (MSA)**  
152, avenue de Hambourg  
13416 MARSEILLE CEDEX 20  
Tél. : 04 91 16 58 58  
Internet : [www.msa13.fr](http://www.msa13.fr)

✓ **Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône**  
Hôtel du Département  
52, avenue de Saint Just  
13256 MARSEILLE CEDEX 20  
Tél. : 04 13 31 13 13

*Retrouvez les adresses des Maisons Départementales de la Solidarité sur le site internet [www.departement13.fr/](http://www.departement13.fr/)*

✓ **Centre Communal d'Action Sociale de Marseille (CCAS)**  
Siège social - Immeuble Quai Ouest  
50, rue de Ruffi - CS 90349  
13331 MARSEILLE CEDEX 03  
Tél. : 04 86 94 45 01

✓ **Centre Communal d'Action Sociale d'Aix-en-Provence (CCAS)**  
Siège : « Le Ligourès »  
Place Romée de Villeneuve  
13100 AIX-EN-PROVENCE  
Tél. : 04 42 17 99 99

✓ **Centre Communal d'Action Sociale d'Arles (CCAS)**  
11 rue Parmentier  
13200 ARLES  
Tél. : 04 90 18 46 80

✓ **Centre Communal d'Action Sociale d'Aubagne (CCAS)**  
Avenue Antide Boyer  
13400 AUBAGNE  
Tél. : 04 42 18 19 54

✓ **Centre Communal d'Action Sociale de La Ciotat (CCAS)**  
Espace Romain Rolland  
Square Bouronne  
13600 LA CIOTAT  
Tél. : 04 42 08 88 39  
Courriel : [messengeriesccas@mairie-laciotat.fr](mailto:messengeriesccas@mairie-laciotat.fr)

✓ **Centre Communal d'Action Sociale de Gardanne (CCAS)**  
1 Square Deleuil  
13120 GARDANNE  
Tél. : 04 42 65 79 10  
Courriel : [ccas@ville-gardanne.fr](mailto:ccas@ville-gardanne.fr)

✓ **Centre Communal d'Action Sociale de Martigues (CCAS)**  
Hôtel de Ville  
Avenue Louis Sammut  
BP 101  
13692 MARTIGUES  
Tél. : 04 42 44 31 88  
Courriel : [ccas@ville-martigues.fr](mailto:ccas@ville-martigues.fr)

✓ **Centre Communal d'Action Sociale de Salon-de-Provence (CCAS)**  
65, avenue Michelet  
13300 SALON-DE-PROVENCE  
Tél. : 04 90 17 01 93  
Courriel : [info@ccas-salon-de-provence.org](mailto:info@ccas-salon-de-provence.org)

✓ **Centre Communal d'Action Sociale de Vitrolles (CCAS)**  
Avenue Vital Rouard  
13127 VITROLLES  
Tél. : 04 42 77 63 77

*Liste non exhaustive, renseignezvous auprès de votre commune pour connaître les coordonnées de votre CCAS.*

✓ **Maisons France Services de Marseille**

**Panier**  
11-13, rue Caisserie  
13002 MARSEILLE  
Tél. : 04.91.13.21.91  
Courriel : [pfsp.lepanier@leolagrange.org](mailto:pfsp.lepanier@leolagrange.org)

**Hauts de Mazargues**  
28, avenue de la Martheline  
13009 MARSEILLE  
Tél. : 04.91.40.10.06  
Courriel : [franceservices.hautdemazargues@dso.ifac.asso.fr](mailto:franceservices.hautdemazargues@dso.ifac.asso.fr)

**Huveaune**  
4, rue Gimon  
13011 MARSEILLE  
Tél. : 04 91 35 06 07  
Courriel : [franceservices.pfsphuveaune@dso.ifac.asso.fr](mailto:franceservices.pfsphuveaune@dso.ifac.asso.fr)

**Multisites - Noailles**  
16, rue Bernard du Bois  
13001 MARSEILLE  
Tel : 04 91 95 66 26  
Courriel : [franceservices.1er@mediance13.com](mailto:franceservices.1er@mediance13.com)

**Bougainville**  
71 chemin de la Madrague Ville  
13002 MARSEILLE  
Tél. : 04.91.11.42.60  
Courriel : [accueilmsap@laligue13.fr](mailto:accueilmsap@laligue13.fr)

**Saint-Mauront**  
50, rue Félix Pyat  
13003 MARSEILLE  
Tel : 04 91 95 36 03  
Courriel : [mediance13@gmail.com](mailto:mediance13@gmail.com)

**La Capelette**  
221 Avenue de la Capelette  
13010 Marseille  
Tel : 04 91 79 66 01  
Courriel : [accueil.capelette@gmail.com](mailto:accueil.capelette@gmail.com)

**Malpassé**  
57, avenue de St Paul  
Les Oliviers C  
13013 MARSEILLE  
Tél. : 04.91.66.05.87  
Courriel : [hadjchikhhaouaria@yahoo.fr](mailto:hadjchikhhaouaria@yahoo.fr)

**Bon Secours/Saint-Gabriel/Les Rosiers**

7 allée Marcel Soulat  
13014 MARSEILLE  
Tél. : 04 91 47 47 40  
Courriel : [pfsp.lecanet@leolagrange.org](mailto:pfsp.lecanet@leolagrange.org)

**Massalia**  
25, boulevard Larousse  
13014 MARSEILLE  
Tel : 04 91 95 36 02  
Courriel : [mediance13@gmail.com](mailto:mediance13@gmail.com)

**La Savine/Kallisté/La Solidarité**  
133 Bd de la Savine  
13015 MARSEILLE  
Tel : 04 91 51 08 75  
Courriel : [mediance13@gmail.com](mailto:mediance13@gmail.com)

**La Castellane**  
216 Bd Henri Barnier  
13016 MARSEILLE  
Tel : 04 91 46 04 39  
Courriel : [contact@cs-lacastellane.com](mailto:contact@cs-lacastellane.com)

*Renseignez-vous sur [www.france-services.gouv.fr](http://www.france-services.gouv.fr) pour connaître les coordonnées des Maisons France Services sur le reste du département.*

## ➔ Partenaires institutionnels

✓ **Agence Régionale de Santé (ARS)**  
132, Boulevard de Paris - CS 50039  
13331 MARSEILLE CEDEX 03  
Tél : 04 13 55 80 10  
Internet : [www.ars.paca.sante.fr](http://www.ars.paca.sante.fr)

✓ **Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)**  
16, rue Antoine Zattara  
13003 MARSEILLE  
Tél. : 04 91 28 40 40  
Courriel : [ddtm@bouches-du-rhone.gouv.fr](mailto:ddtm@bouches-du-rhone.gouv.fr)

✓ **Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville d'Aix-en-Provence (SCHS)**  
3, avenue Paul Cézanne  
13100 AIX-EN-PROVENCE  
Tél. : 04 42 91 93 77

# CARNET D'ADRESSES

✓ **Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville d'Arles (SCHS)**  
Espace Chiavary - 12, Bd. Emile Zola  
13200 ARLES  
Tél. : 04 90 49 35 56

✓ **Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Marseille (SCHS)**  
11-13 Bd de Dunkerque 13233 Marseille  
Cedex  
Tél. : 04 91 55 32 84

✓ **Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Salon-de-Provence (SCHS)**  
Place du Souvenir Français  
13300 SALON-DE-PROVENCE  
Tél. : 04 90 45 06 30

ou contacter votre mairie pour connaître les coordonnées de l'inspecteur communal de salubrité

## ➔ Réseau associatif de l'accompagnement au droit à l'habitat

✓ **AELH**  
Rés. Les Néréides bât E  
Rue de la Granière  
13011 MARSEILLE  
Tél. : 04 91 44 03 24

✓ **ALPA**  
60 avenue Raymond Poincaré  
13090 AIX-EN-PROVENCE  
Tél. : 04 42 17 43 43  
Courriel : contact@alpa-asso.org

✓ **AMPIL**  
14, rue des dominicaines  
13001 MARSEILLE  
Tél. : 04 96 17 63 40

✓ **Compagnons Bâisseurs Provence**  
7, rue Edouard Pons  
13006 MARSEILLE  
Tél. : 04 91 50 03 83  
Courriel : cbprovence@compagnonsbâisseurs.org  
Internet : www.compagnonsbâisseurs.org/

✓ **Droits et Habitat (1<sup>er</sup> arr. Marseille)**  
14 rue Léon Bourgeois  
13001 MARSEILLE  
Tél. : 04 22 91 13 22  
Internet : marseille@droitsethabitats.org

✓ **Fondation pour le logement des défavorisés**  
16-20 rue Loubon  
13003 Marseille  
Tél. : 04 91 50 61 77

✓ **JEDA1 13**  
12, rue Papère  
13001 MARSEILLE  
Tél. : 04 91 08 26 98  
Courriel : siege@je-dai.fr  
Internet : https://www.lavarappe.fr/le-groupe/pole-associatif/jedai

✓ **Le Cana**  
514 chemin de la Madrague-Ville  
13015 MARSEILLE Cedex 5  
Tél. : 04 91 65 85 20  
Courriel : lecana@lecana.asso.fr

✓ **SOLIHA Provence**  
L'Aqueduc, 10 Rue Marc Donadille,  
13013 Marseille  
Tél. : 04 91 11 63 10  
Courriel : contact.provence@solihha.fr

Pour connaître la liste des agences du département : [www.solihha.fr](http://www.solihha.fr)

## ➔ Conciliation et médiation

✓ **ASMAJ**  
120, rue de Rome  
13006 MARSEILLE  
Tél. : 04 91 33 37 40  
Courriel : contact@asmaj.fr

Permanences : Marseille, Aubagne et La Ciotat

✓ **Commission Départementale de Conciliation**  
66A rue Saint Sébastien  
CS 50240  
13292 MARSEILLE cedex 06  
Tél : 04 91 00 57 95 et 04 91 00 51 15

## ✓ Conciliateurs de justice

Pour connaître le lieu et les heures de permanence du conciliateur de justice, adressez-vous à la mairie de votre domicile ou au tribunal judiciaire.  
Site internet : [conciliateurs.fr](http://conciliateurs.fr)

## ➔ Justice

✓ **Chambre Départementale des Commissaires de Justice**  
75, rue Marcellin Berthelot  
ANTELIOS C – Rez-de-Chaussée  
13290 Aix en Provence ZI Les Milles  
Tél. : 04 42 23 57 99  
Courriel : contact@crcj Aix.fr  
Internet : [www.commissaire-justice-aix.fr](http://www.commissaire-justice-aix.fr)

## ➔ TRIBUNAUX JUDICIAIRES

✓ **Tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence**  
40, boulevard Carnot  
13100 AIX-EN-PROVENCE  
Tél. : 04 65 86 10 00

Ressort : Aix-en-Provence, Beaucueil, Bouc-Bel-Air, Cabries, Châteauneuf-le-Rouge, Eguilles, Fuveau, Gardanne, Jouques, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Les Pennes-Mirabeau, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Le Puy-Sainte-Réparate, Puylobier, Rousset, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-Lez-Durance, Septèmes-Les-Vallons, Simiane-Collongue, Le Tholonet, Trets, Vauvenargues, Venelles

✓ **Tribunal de proximité d'Aubagne**  
Avenue de Verdun « La Malouinière »  
13400 AUBAGNE  
Tél. : 04 42 82 01 88

Ressort : Aubagne, Auriol, Belcodène, La Bouilladisse, Cadolive, Carnoux-en-Provence, Cassis, Ceyreste, La Ciotat, Cuges-les-Pins, La Destrousse, Gréasque, Gémenos, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Roquefort-la-Bédoule, Saint-Savournin.

✓ **Tribunal judiciaire de Marseille**  
6 rue Joseph Autran  
13281 MARSEILLE  
Tél. : 04 91 15 50 50

Ressort : Marseille, Allauch, Plan-de-Cuques.

## ✓ Tribunal de proximité de Martigues

40, avenue de la Paix  
13500 MARTIGUES  
Tél. : 04 42 13 50 13

Ressort : Berre-l'Étang, Carry-le-Rouet, Châteauneuf-les-Martigues, Ensueux-la-Redonne, Fos-sur-Mer, Gignac-la-Nerthe, Istres, Marnagnan, Martigues, Miramas, Port-de-Bouc, Le Rove, Rognac, Saint-Mitreles-Remparts, Saint-Victoret, Saint-Chamas, Sausset-les-Pins, Vitrolles.

## ✓ Tribunal de proximité de Salon-de-Provence

481, boulevard de la République  
BP 19  
13651 SALON-DE-PROVENCE  
Tél. : 04 90 56 05 46

Ressort : Aurons, La Barben, Charleval, Cornillon-Confoux, Coudoux, La Fare-les-Oliviers, Grans, Lambesc, Lançon-de-Provence, Pélissanne, Rognes, La Roqued'Anthéron, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Salon-de-Provence, Velaux, Ventabren.

✓ **Tribunal judiciaire de Tarascon**  
28, avenue du Général Jennings Kilmaine  
13150 TARASCON  
Tél. : 04 88 65 82 00

Ressort : Alleins, Aureille, Barbentane, Les Baux-de-Provence, Boulbon, Cabannes, Châteaurenard, Eygalières, Eyguières, Eyragues, Graveson, Lamanon, Maillane, Mallemort, Mas-Blanc-des-Alpilles, Maussane-les-Alpilles, Mollégès, Mourès, Noves, Orgon, Le Paradou, Plan-d'Orgon, Rognons, Saint-Andiol, Saint-Etienne-du-Grès, Saint-Pierre-de-Mézoargues, Saint-Rémy-de-Provence, Sénas, Tarascon, Vernègues, Verquières.

## ➔ AVOCATS

✓ **Ordre des avocats du Barreau d'Aix-en-Provence**  
5, rue Rifle Rafle  
13100 AIX-EN-PROVENCE  
Tél. : 04 42 21 72 30  
Internet : [www.barreau-aixenprovence.avocat.fr/](http://www.barreau-aixenprovence.avocat.fr/)



# ANNEXES

## ANNEXE I : ÉVALUATION DE LA DÉCENCE - GRILLE D'AUTO-DIAGNOSTIC

### Les signes de non-décence repérés

#### ► L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE LOGEMENT DANS SON ENSEMBLE (FICHE 1)

- La toiture n'est pas étanche
- Présence d'infiltrations ou de remontées d'eau (par le sol, les murs, les fenêtres...)
- Présence d'infiltrations d'air (par les murs, les portes, les fenêtres...)
- La rampe de l'escalier est en mauvais état
- Les gardes corps sont descellés ou absence de garde-corps
- Les revêtements sont dégradés et présence de plomb dans les peintures
- Matériaux de construction en mauvais état de conservation (fissures, murs lézardés, plancher affaissé, risques d'effondrement ou de chute de matériaux)
- Les canalisations de gaz ou d'eau sont abîmées
- L'installation gaz est en mauvais état d'usage, de fonctionnement et/ou non sécurisée
- L'installation électrique en mauvais état d'usage et de fonctionnement ou non conforme aux normes de sécurité (fils électriques dénudés, dominos apparents, branchements dangereux, dispositif de coupure générale situé à plus d'1,80m, absence de disjoncteur 30ma)
- Présence d'humidité et/ou de moisissures dans certaines pièces (en bas des murs, sous les fenêtres, au niveau du sol, sur les plafonds)
- Les moyens de chauffage sont absents, insuffisants ou hors d'état de marche
- Le logement est situé en sous-sol
- Le logement est infesté d'espèces nuisibles et parasites
- Le réseau électrique est insuffisant pour éclairer toutes les pièces et les accès au logement
- Les dispositifs de ventilation sont inexistantes ou en mauvais état

#### ► LES PIÈCES PRINCIPALES (FICHE 2)

- Absence de fenêtre dans une pièce principale
- L'éclairage naturel est insuffisant
- Les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur
- Les dispositifs d'aération et de ventilation sont insuffisants
- Le réseau électrique est insuffisant (prises insuffisantes, points lumineux insuffisants...)
- Le logement ne dispose pas d'au moins une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9m<sup>2</sup> et une hauteur sous-plafond au moins égale à 2.20m ou un volume habitable au moins égal à 20m<sup>3</sup>

#### ► LA CUISINE (FICHE 3)

- Le logement est dépourvu de cuisine ou coin cuisine
- Il n'y a pas d'évier, absence de siphon
- L'évacuation des eaux usées est inexistante ou défectueuse (odeurs et/ou remontées d'eau)
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- Il n'y a pas d'alimentation en eau potable
- Il n'y a pas d'alimentation en eau chaude
- L'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson
- Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz ne sont pas en bon état d'usage et de fonctionnement et/ou sont dangereux
- Les dispositifs d'aération et de ventilation sont insuffisants
- Le réseau électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants

#### ► LES SANITAIRES (FICHE 4)

- Absence de WC dans le logement ou/et absence de WC accessible dans l'immeuble pour les logements constitués d'une seule pièce
- Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz ne sont pas en bon état d'usage et de fonctionnement et/ou sont dangereux
- Il n'y a pas de séparation entre les WC et la cuisine/coin cuisine ou la salle à manger
- Il n'y a pas de douche ou de baignoire ou leur aménagement ne garantit pas l'intimité (pour les logements de plus d'une pièce)
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- Il n'y a pas d'alimentation en eau chaude
- Il n'y a pas de siphon
- L'évacuation des eaux usées est inexistante ou défectueuse (odeurs et/ou remontées d'eau)
- Les dispositifs d'aération et de ventilation sont insuffisants
- Le réseau électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants

#### ► LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (FICHE 5)

- Le logement a une consommation d'énergie finale supérieure à 450KWh/m<sup>2</sup>/an
- Le logement a une étiquette G

**ATTENTION :** Cette liste n'est pas exhaustive seul le décret du 30 janvier 2002 définit toutes les caractéristiques du logement décent. Si vous avez coché au moins une des cases vous pouvez faire votre signalement de non-décence (cf. page 19 - Étape 3)

# ANNEXES

## Annexe 2 : LES CARACTÉRISTIQUES DE LA DÉCENCE DÉCRET (extraits du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002)

→ **Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires** (article 2 modifié par décret n° 2017-312 du 9 mars 2017) :

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

2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes.

3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage.

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

5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

7. Les pièces principales, au sens du 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 respecter un seuil de performance énergétique** (article 3bis) :

En France métropolitaine, le niveau de performance minimal prévu au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 susvisée correspond, au sens de l'article L 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, à la classe F ;
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, à la classe E ;
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, à la classe D.

→ **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.156-1 du Code de la construction et de l'habitation.

# ANNEXES

## Annexe 3 : MODÈLES DE LETTRE

### ➔ Information au bailleur sur la présence de désordres dans le logement loué

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Nom bailleur

Adresse bailleur

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 saurais 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

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

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Nom bailleur

Adresse bailleur

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... (date de conclusion du bail) ne satisfait pas aux conditions de décence exigées par la loi.

(Choisir selon la situation)

- Comme vous avez pu le constater lors de notre visite du...
- Comme je vous invite à venir le constater,
- Comme l'atteste le constat du commissaire de justice établi par Maître...
- Comme l'atteste le constat établi par l'opérateur habilité par la CAF,
- Comme l'atteste le constat établi par la commune de ...,
- Comme l'atteste le rapport de visite du SCHS/de l'ARS.

Il convient pour y remédier de mettre en œuvre la solution préconisée par l'entreprise... pour un total de... euros (si proposition de devis).

Dans le souci d'un règlement amiable de ce litige, je vous saurais gré de me confirmer votre accord de bien vouloir entreprendre les travaux nécessaires, (la date du début des travaux, ainsi que leur durée de réalisation.)

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

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

Fait le... à...

Signature

# ANNEXES

## Annexe 4 : LEXIQUE

**Accord amiable** : désigne 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.

**ARS** : l'Agence Régionale de Santé est un établissement public administratif ayant pour mission de mettre en place la politique de santé dans la région.

**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.

**CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale.

**Commissaire de justice** : personne chargée de faire appliquer les décisions de justice, de faire payer des dettes et de constater certaines situations.

**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.

**Juge des contentieux et de la protection** : juge spécialisé du tribunal judiciaire ou du tribunal de proximité. Il est compétent notamment pour les baux d'habitation, les actions relatives aux contrats de crédits à la consommation et le surendettement des particuliers.

**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) 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 tribunal judiciaire).

**Requête** : courrier simple qui permet à une personne (le demandeur) de saisir le tribunal lorsque le montant de la demande n'excède pas 5 000 euros ou dans certaines matières fixées par la loi. Le courrier peut être rédigé par le demandeur lui-même.

**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 commissaire de justice.

**Tribunal judiciaire** : juridiction chargée de régler les affaires civiles. Le tribunal judiciaire peut être organisé en chambres de proximité (ou tribunaux de proximité, compétents pour des litiges portant sur des sommes jusqu'à 10 000 euros, ainsi que certains contentieux quel que soit leur montant, sur décision de la Cour d'appel à laquelle le tribunal judiciaire est rattaché).



L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.



### **CAF 13**

Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône  
215, chemin de Gibbes  
13348 MARSEILLE  
Téléphone : 32 30  
Internet : [www.caf.fr](http://www.caf.fr)



### **ADIL 13**

Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône  
15, avenue Robert Schuman  
13002 MARSEILLE  
Téléphone : 04 96 11 12 00  
Internet : [www.adil13.org](http://www.adil13.org)

### **Mars 2025**

Conception : ADIL 13 - Guide du logement décent Caf13/Adil13