

# Guide des Locataires



**Votre logement  
n'est pas décent ?  
Que pouvez-vous faire ?**



Juillet 2018

# Votre logement n'est pas décent ? Que pouvez-vous faire ?



## LOCATAIRES : HALTE A LA NON DÉCENCE DU LOGEMENT !

- « *Le logement que nous louons présente des moisissures au plafond et j'ai constaté que l'eau de pluie pénètre par les baies vitrées, nous devons mettre des serpillières au sol* »,
- « *Les fils électriques de la prise de courant dans la chambre de mes enfants sont dénudés et je crains qu'il ne leur arrive un accident* »,
- « *Il y a des remontées d'eaux usées dans la salle de bains, alors nous devons nous laver dans la cuisine à cause des odeurs* ».

Ce sont là quelques exemples de situations que vous connaissez peut-être en tant que locataire et vous vous interrogez sur les démarches que vous pourriez entreprendre pour que votre propriétaire y remédie ?

Sachez que l'article 187 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, dite loi SRU, impose au bailleur d'un logement loué à titre de résidence principale de livrer à tout locataire un logement décent et tout au long de la relation contractuelle. La décence du logement est d'ailleurs une des conditions pour bénéficier des aides au logement versées par la Caf, laquelle peut en vérifier la conformité.

# Votre logement n'est pas décent ?



## Comment identifier, en tant que locataire, si le logement que vous occupez est un logement décent ?

**Assurez-vous que votre logement répond aux 3 grands principes de décence et qu'il ne présente pas de risques manifestes :**

- pour votre sécurité physique,
- pour votre santé,
- pour vous permettre de l'habiter normalement,

qu'il soit toujours pourvu des équipements habituels (ex : évier, siphon dans la cuisine, toilettes ...)

Ces principes sont énoncés à l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

## Quelles sont les caractéristiques de décence auquel votre logement doit répondre ?

Les caractéristiques de décence sont définies par le décret du 30 Janvier 2002.

Elles concernent l'immeuble et l'accès au logement, le logement dans sa globalité et les différentes pièces du logement selon leur usage.

Ce document disponible sur le site internet de l'ADIL ([www.adil974.com](http://www.adil974.com)) et auprès de ses conseillers juristes. N'hésitez pas à vous y référer à tout moment de votre location !

## Vous avez des doutes quant à la décence de votre logement ?

**Utilisez la grille d'auto-diagnostic** et cochez les signes de non décence que vous identifiez. Cette grille, simple d'utilisation et rapide à renseigner, vous sera notamment

utile lors de vos échanges avec le propriétaire de votre logement afin qu'il mette en œuvre les travaux indispensables à sa décence.

## Le logement que vous louez présente des caractéristiques de non décence ?

### Il n'est pas trop tard pour agir, procédez par étape ...

#### → Informez le propriétaire

1. En lui signalant par courrier puis lors d'un entretien les points de non décence que vous avez identifiés et en lui confirmant ces points par une simple lettre.

**Un courrier type est disponible dans ce dépliant afin de faciliter votre démarche ( 1<sup>er</sup> modèle)**

2. En lui adressant ensuite un courrier en recommandé avec accusé de réception dans le mois qui suit l'envoi de votre lettre restée sans suites (pas de réaction de la part du propriétaire ni de réalisation des travaux sollicités).

**Un courrier type est disponible dans ce dépliant afin de faciliter votre démarche ( 2<sup>ème</sup> modèle)**

#### → Informez la Caf

En signalant que vous occupez un logement locatif suspecté non décent.

**Pour cela vous pouvez :**

- nous **adresser un email** à partir de la rubrique « votre compte » sur notre site internet **www.caf.fr**,
- nous **téléphoner** au 0810 25 97 40 ( Service 0,06 €/min + prix appel),
- nous **adresser un courrier** accompagné de la **grille d'auto-diagnostic jointe au présent dépliant**,
- ou **prendre un rendez-vous** dans un point d'accueil Caf sur **www.caf.f**.

Suite à votre signalement et après échange téléphonique visant à évaluer la nécessité d'un diagnostic, un agent habilité de la Caf se rendra à votre domicile.

## Votre logement est effectivement identifié comme étant non décent par l'enquêteur de la Caf :

### quelles conséquences sur votre droit à l'Allocation Logement ?

- Le propriétaire de votre logement ne percevra plus l'Allocation Logement qui lui est habituellement versée directement (tiers payant).
- la Caf conservera cette Allocation de Logement pendant une durée de 18 mois afin d'inciter votre Bailleur à réaliser les travaux de mise aux normes.
- Au terme de ce premier délai, un renouvellement de 6 mois renouvelable une fois peut être accordé sous certaines conditions.

**IMPORTANT :** vous devez continuer à vous acquitter de votre résiduel de loyer pendant toute la durée de la consignation de l'Allocation de Logement. Le Bailleur ne peut tenter à votre encontre une procédure judiciaire pour impayé de loyer.

- Si les travaux sont réalisés pendant la période de 18 mois ou le délai de conservation supplémentaire, le

bailleur devra en informer la Caf pour percevoir à nouveau directement l'Allocation Logement.

**A l'issue de ces délais :**

- soit les travaux ont été réalisés et le constat de conformité est établi : le montant de l'Allocation de Logement conservé par la Caf sur la période de 18 mois ou de 30 mois est versé au bailleur ;
- soit les travaux n'ont pas été réalisés et l'Allocation de Logement conservée par la Caf est définitivement perdue pour le bailleur. Il ne peut réclamer au locataire la part de loyer impayée correspondant à l'Allocation de Logement non perçue.

Aussi longtemps que le logement n'est pas mis aux normes de décence, il n'est plus éligible à l'Allocation de Logement et vous devez vous acquitter du loyer en totalité.

## Et si les démarches amiables échouent ?

- A défaut d'accord entre le Bailleur et vous, ou à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la mise en demeure que vous lui auriez adressée, vous pouvez saisir la Commission Départementale de Conciliation pour une procédure amiable en adressant une lettre recommandée avec avis de réception. Contactez préalablement le secrétariat de la Commission afin de disposer de toute information concernant les pièces constitutives de votre dossier (cf. coordonnées listées au chapitre « Qui puis-je solliciter pour l'information sur mes droits ? »),
- Vous pouvez vous rapprocher de la Maison de Justice de votre commune afin d'obtenir une conciliation avec votre Bailleur,
- Vous pouvez enfin saisir le Tribunal d'Instance du lieu de votre résidence qui est notamment compétent pour traiter des actions relatives aux baux d'habitation pour lui demander de condamner le Bailleur à exécuter les travaux dans un délai déterminé et vous octroyer des dommages et intérêts pour le préjudice subi.  
Vous trouverez les coordonnées des tribunaux d'instance dans ce dépliant.

## Plusieurs procédures possibles

### 1- La procédure d'injonction de faire :

Cette procédure fait partie des procédures simplifiées.

Elle permet d'obtenir la condamnation à exécuter une obligation en nature issue d'un contrat : exécution de travaux, remise de documents... Elle

débuter par le dépôt ou l'envoi, pas nécessairement en recommandé, au greffe du tribunal d'une requête en injonction de faire. Tous les justificatifs doivent être joints à la demande : contrat de location, courriers échangés, photographies, devis, rapport d'expert...faute de ces justificatifs, la requête est irrecevable.

### 2- La procédure en référé :

En cas d'urgence (risque pour la sécurité des occupants par exemple), il est possible de saisir le juge des référés du tribunal d'instance. La procédure du référé est contradictoire. Elle est intentée dans le but d'obtenir une décision provisoire, rapide, lorsqu'il y a urgence et qu'il n'existe pas de contestations sur le fond du droit, comme une simple demande d'exécution d'une obligation.

Une assignation par huissier de justice est nécessaire. Le référé est une procédure rapide et simplifiée pour régler un litige urgent.

### 3- La procédure ordinaire :

Elle débute :

- par l'assignation délivrée par un huissier de justice (acte payant)

- par la déclaration au greffe (dépôt ou envoi d'une déclaration au greffe/litiges inférieurs à 4000 €) :

\* apportez la preuve au juge de la non décence de votre logement pour faire valoir vos droits en joignant à votre demande par exemple la fiche d'auto diagnostic, le rapport de l'opérateur mandaté par la Caf (s'il a été établi), un constat d'huissier (acte payant), un rapport d'expertise, des témoignages, etc.

\* L'avocat n'est pas obligatoire.



**Rapprochez-vous de l'ADIL pour de plus amples informations sur ces différentes démarches et procédures**

## Demandez l'aide juridictionnelle

Cette aide est délivrée sous conditions de ressources. Elle vous permet de supporter les frais de procédure. Vous devez pour cela renseigner un formulaire de demande et déposer votre dossier complété au bureau d'aide juridictionnelle du Tribunal de Grande Instance de votre domicile. Vous devez vous rapprocher de votre assureur ( si vous avez souscrit à une assurance juridique) .



# Qui puis-je solliciter pour l'information sur mes droits ?

## - LA CAF DE LA RÉUNION -

### SAINTE-MARIE SIÈGE

412, rue Fleur de Jade - CS 61038  
97833 Saint-Marie Cedex - Fax : 0262 41 37 16

### ANTENNE NORD

180, Avenue du Beau Pays - Beauséjour  
97438 Sainte-Marie - Fax : 0262 48 62 25

### ANTENNE OUEST

20, Route de Savannah - BP 164  
97863 Saint-Paul Cedex - Fax : 0262 45 98 65

### ANTENNE EST

66, Avenue Georges Pompidou - BP 188  
97470 Saint-Benoît - Fax : 0262 50 85 29

### ANTENNE SUD

3, rue François Isautier - BP 378  
97456 Saint-Pierre Cedex - Fax : 0262 35 01 01

### Bureau Détaché de Saint-Louis

20 C, rue de l'Étang - ZI Bel Air  
97450 Saint-Louis Fax : 0262 55 44 49

### Bureau Détaché de Saint-Joseph

2B, rue Paul Demange - Pôle Social  
97480 Saint-Joseph - Fax : 0262 92 23 19

### Guichet d'accueil CHAUDRON

2, rue Jacob de Cordemoy - Chaudron

### Guichet d'accueil LE PORT

42 ter rue de Londres local 1 - Le Port

### Guichet d'accueil SAINT-ANDRÉ

441, rue Andropolis - Saint-André

### Guichet d'accueil TAMPON

252 rue Jules Bertaut - Le Tampon

Site internet  
**www.caf.fr**

Pour joindre votre Caf  
un seul numéro

**0 810 25 97 40**

( Service 0,06 €/min + prix appel )

## - AUTRES ORGANISMES -

### • L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL)

12, Rue Monseigneur de Beaumont - BPN 868  
97477 Saint-Denis - Tél : 0262 41 14 2 4- www.adil974

Renseignements gratuits sur le droit du logement par téléphone ou sur rendez-vous dans toutes les communes du Département

### • Le Centre Communal d'Action Sociale de votre commune de résidence (CCAS)

### • L'Agence Régionale de Santé de l'Océan Indien

2 Bis, Avenue Georges Brassens - 97408 Saint-Denis  
Tél : 0262 97 90 00

### • La Commission Départementale de Conciliation (CDC)

DJSCS - 14 Allée des Saphirs - 97487 Saint-Denis Cedex  
Tél : 0262 20 96 40

### • Le Tribunal d'Instance de Saint-Denis

Palais de Justice - 28, Rue André Malraux - 97400 Saint-Denis  
Tél : 0262 40 23 45

### • Le Tribunal d'Instance de Saint-Paul

Centre d'Affaires de Savannah - 12 Rue Jules Thirel - BP 121  
97 862 Saint-Paul Cedex - Tél : 0262 45 33 50

### • Le Tribunal d'Instance de Saint-Pierre

26-28, Rue Augustin Archambaud - 97410 Saint-Pierre  
Tél : 0262 9610 00

### • Le Tribunal d'Instance de Saint-Benoît

2 et 4, Rue Philibert - 97470 Saint-Benoît - Tél : 0262 50 37 29

### • L'Association Réunionnaise d'Aide Judiciaire aux Familles (ARAJUFA) - Secteur Nord

Palais de Justice - 28, Rue André Malraux BP 338 - 97494  
Sainte-Clotilde Cedex - Tél : 0262 40 22 27

### • L'Association Réunionnaise d'Aide Judiciaire aux Familles (ARAJUFA) - Secteur Sud

Palais de Justice - 28, Rue Augustin Archambaud -  
97410 Saint-Pierre - Tél : 0262 25 12 83

### • Action logement

97 rue de la République - 97400 Saint-Denis  
Tél : 0262 90 22 60

# GRILLE D'AUTO-DIAGNOSTIC

## J'évalue la non-décence de mon logement



**Précision :** cette liste n'est pas exhaustive. Seul le décret du 30 janvier 2002 définit toutes les caractéristiques du logement décent. Ce document est disponible sur [www.caf.fr](http://www.caf.fr).

NOM : ..... Prénom : .....

N° d'allocataire : .....

Adresse : .....

Téléphone fixe : ..... GSM : .....

### Les signes de non-décence repérés (cochez les cases qui vous concernent)

#### 1. L'accès au logement et le logement dans sa globalité

- La toiture n'est pas étanche
- Présence d'infiltrations, d'humidité et/ou de moisissure dans certaines pièces
- Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau, à l'air
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- La rampe de l'escalier est en mauvais état
- Les escaliers sont dangereux
- Les garde-corps sont descellés ou inexistantes
- Les revêtements sont dégradés
- Les canalisations d'eau sont abîmées
- Les fils électriques sont dénudés
- Les prises et interrupteurs sont détériorés
- L'éclairage est insuffisant

#### 2. Les pièces principales

- Absence de fenêtre dans une pièce
- L'éclairage naturel est insuffisant
- Les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur
- L'aération des pièces est insuffisante
- Absence de prise électrique ou d'éclairage
- L'éclairage électrique est défectueux
- L'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants
- La surface habitable est inférieure à 9 m<sup>2</sup> ou le volume habitable inférieur à 20 m<sup>3</sup>

#### 3. La cuisine

- Absence de coin cuisine
- Absence d'évier
- Il n'y a pas d'évacuation des eaux usées
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- Absence d'alimentation en eau potable
- L'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson
- Les réseaux de branchements d'électricité et de gaz ne sont pas en bon état de fonctionnement
- Absence d'éclairage
- Absence de prise de terre empêchant l'utilisation d'un appareil électroménager

#### 4. Les sanitaires

- Les réseaux de branchements d'électricité et de gaz ne sont pas en bon état de fonctionnement
- Absence de séparation entre les WC, la cuisine ou la salle à manger
- La pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- Absence de siphon
- L'évacuation est défectueuse
- Absence de grille d'aération

**Je souhaite que la Caf m'accompagne dans mes démarches.**

**J'autorise les services compétents à réaliser un diagnostic dans mon logement, si nécessaire.**

Date : ...../...../.....

Signature :

# 1<sup>ER</sup> MODÈLE DE LETTRE

à envoyer en **courrier simple**  
par le locataire à son propriétaire

Nom et prénom du locataire

Adresse du locataire

Téléphone du locataire

Nom du propriétaire

Adresse du propriétaire

Madame, Monsieur,

Le logement situé (**adresse**) que je loue en vertu du bail en date du ...../...../..... (**date de conclusion du contrat**) ne satisfait pas aux conditions de décence exigées par l'art 6 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 30 janvier 2002.

Comme je vous invite à le constater : (**mentionner les problèmes rencontrés**)

## Exemples :

- L'installation électrique est dangereuse (fils dénudés, prises et interrupteurs en mauvais état)
- La chambre occupée par les enfants ne dispose pas d'ouverture sur l'extérieur...

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.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Fait le ...../...../..... à *(Commune)*

Signature

## 2<sup>ÈME</sup> MODÈLE DE LETTRE à envoyer en courrier recommandé avec accusé de réception par le locataire à son propriétaire

**Important :** ce courrier doit être adressé dans le mois qui suit l'envoi de la première lettre en courrier simple, si votre propriétaire ne vous a pas répondu.

Nom et prénom du locataire

Adresse du locataire

Téléphone du locataire

Nom du propriétaire

Adresse du propriétaire

**Madame, Monsieur,**

Par courrier, en date du **(date du 1<sup>er</sup> courrier)**, je vous signalais la non conformité aux critères de décence du logement donné en location situé à ... **(adresse)** ... et je vous demandais de procéder aux travaux de mise en conformité.

Sans réponse de votre part et dans un souci de règlement amiable, je vous saurais gré de me confirmer votre accord de bien vouloir entreprendre les travaux.

Veuillez considérer la présente comme « valant mise en demeure ». A défaut de recevoir votre accord sous huitaine, je me verrai contraint d'engager une procédure à votre encontre, afin de faire reconnaître et respecter mes droits.

Veuillez agréer, **Madame, Monsieur**, l'expression de ma considération distinguée.

Fait le ..... / ..... / ..... à **(Commune)**

Signature

**Caisse d'Allocations Familiales  
de La Réunion**

412 rue Fleur de Jade - CS 61038  
97833 Sainte-Marie Cedex

Site internet  
**www.caf.fr**

-----  
Pour joindre votre Caf  
un seul numéro

**0 810 25 97 40**

*( Service 0,06 €/min + prix appel )*



[www.facebook.com/cafreunion974](http://www.facebook.com/cafreunion974)