



Une action privée : la lutte contre la non-décence





Une action privée : la lutte contre la non-décence

Sommaire

- **Le cadre juridique : les obligations du bailleur et la décence**
- **Les critères de la décence**
- **La procédure devant la CDC ou le tribunal d'instance et les incidences en matière d'aide au logement**





Le cadre juridique :

Les obligations du bailleur

- **Loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs (article 6)**

Obligation de délivrance incombant au bailleur. 2 points :

- logement en bon état d'usage et de réparations
- équipements en bon état de fonctionnement

- **Loi SRU du 13 décembre 2000 (article 187)**

Toute personne doit avoir un logement décent

Insertion dans l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989

Création d'un article 20-1 dans la loi du 6 juillet 1989

- **Décret du 30 janvier 2002**

Normes techniques permettant de définir avec précision les contours du logement décent





Le cadre juridique

Les logements concernés

Article 2 de la loi du 6 juillet 1989

■ La résidence principale du locataire

- Les logements soumis à la loi du 6.7.89 (location vide à usage d'habitation principale ou mixte)
- Les logements HLM (convention ou non)

■ Autres situations

- Les logements meublés
- Les logements de fonction
- Les logements loués par des travailleurs saisonniers
- Les logements foyers
- Les locaux loués à des travailleurs saisonniers agricoles (Code rural : 716-1 et suivants)





Les critères du logement décent

- Qui ne présente pas de risques manifestes pour la **sécurité physique** des occupants
- Qui ne présente pas de risques manifestes pour **la santé** des occupants
- Qui doit être pourvu des **équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement**





Critères relatifs à la sécurité et à la santé des occupants

- Le logement assure le clos et le couvert :
 - ❖ Il protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau
 - ❖ les menuiseries extérieures et la couverture assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation
 - ↪ Il ne doit pas pleuvoir dans la maison, le bas des murs ne doit pas être humide, les portes et fenêtres ne doivent pas laisser rentrer l'eau





Critères relatifs à la sécurité et à la santé des occupants

- Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité
- ↳ Les murs, le toit, les parties communes doivent être solides et entretenus.
- ↳ **Signes de non-décence :**
 - la toiture n'est pas étanche et le plafond présente un risque de chute de matériaux
 - la rampe de l'escalier est détériorée
 - les canalisations sont en mauvais état





Critères relatifs à la sécurité et à la santé des occupants

- Les gardes corps des fenêtres, loggias, escaliers et balcons sont dans un état conforme à leur usage
- ↪ Il ne doit pas y avoir de risques de chutes pour les enfants et les personnes âgées





Critères relatifs à la sécurité et à la santé des occupants

- 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
- ↪ Il ne doit pas y avoir de chutes de morceaux de plâtre, de vieilles peintures au plomb écaillées que les enfants peuvent attraper et manger pour les enfants ou encore de matériaux dangereux





Critères relatifs à la sécurité et à la santé des occupants

- Les réseaux et les branchements d'électricité et de gaz, les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité et sont en bon état d'usage et de fonctionnement
- ↪ Les installations doivent aux normes et en bon état de marche. Un contrôle de conformité peut être demandé
- ↪ **Signes de non-décence :**
 - les fils électriques sont dénudés, les prises et interrupteurs détériorés
 - absence de prise à la terre





Critères relatifs à la sécurité et à la santé des occupants

- Les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale et au fonctionnement des équipements. 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 logement nécessite une lumière et une aération suffisantes, en particulier les pièces d'eau.





Critères relatifs à la sécurité et à la santé des occupants

- 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
- ↪ Toutes les pièces doivent être équipées de câbles pour recevoir un équipement et alimenter l'éclairage électrique. L'installation doit être sécurisée, adaptée et les prises en nombre suffisant pour permettre le branchement de tous les appareils ménagers courants





Critères relatifs aux éléments d'équipement et de confort

- Le logement dispose d'une pièce principale d'au moins 9m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2m20, soit un volume de 20m³, calculé en prenant en compte la partie de la pièce dont la hauteur est supérieure ou égale à 1m80
- ↪ Une surface ou un volume insuffisants ainsi que la forme du logement le rendent inhabitable





Critères relatifs aux éléments d'équipement et de confort

- Une installation permettant un chauffage normal muni des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement
- ↪ L'installation du chauffage, électrique ou au gaz, doit être possible et permettre d'obtenir une température normale. Une mauvaise installation du gaz et des conduits d'évacuation des fumées peuvent être graves de conséquences





Critères relatifs aux éléments d'équipement et de confort

- Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisant pour l'utilisation normale de ses locataires
- ↪ Le logement ne doit recevoir que de l'eau conforme aux normes de la consommation, provenant du réseau public ou d'une source ayant été contrôlée





Critères relatifs aux éléments d'équipement et de confort

- Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents munis de siphons
- ↪ Les wc et chaque point d'eau doivent avoir un système d'évacuation. Les canalisations doivent être d'un diamètre suffisant et munies de siphon pour chaque point d'évacuation





Critères relatifs aux éléments d'équipement et de confort

- Une cuisine ou un coin cuisine aménagée de manière à recevoir un appareil de cuisson et un évier raccordé à un système d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées
- ↪ Un évier avec l'alimentation en eau chaude et froide, l'évacuation des eaux usées et une cuisinière constituent à minima le coin cuisine





Critères relatifs aux éléments d'équipement et de confort

- Une installation sanitaire intérieure au logement (sauf si studio) comprenant un wc 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 aménagée de façon à garantir l'intimité personnelle, alimentée en eau chaude et froide et munie d'une évacuation des eaux usées
- ↪ Dans les logements, à l'exception des studios les wc doivent être séparés de la cuisine et de la salle à manger. Dans les studios, les wc peuvent être situés à l'extérieur du logement s'ils se trouvent sur le même palier et sont facilement accessibles. La salle d'eau doit recevoir de l'eau chaude et froide qui alimente une baignoire ou une douche





Schéma de procédure

Démarches amiables du locataire vis-à-vis du bailleur

- Demande initiale (verbale ou écrite)
- Lettre recommandée de mise en demeure décrivant les désordres et les travaux demandés

Intérêt des démarches :

- Preuve que le bailleur a connaissance des désordres
- Point de départ du calcul du préjudice et de sa durée
- Point de départ du délai de 2 mois permettant de saisir la CDC

Refus du bailleur d'entreprendre les travaux
(ou silence)

Saisine facultative de la commission de conciliation (CDC)





La procédure amiable

Saisine facultative de la commission de conciliation

■ **Forme**

→ LRAR adressée au secrétariat par le locataire ou le propriétaire

■ **Convocation**

→ au minimum 15 jours avant la séance

■ **Rôle**

→ tentative de conciliation

■ **Avis**

→ constatant l'accord total ou partiel et les éventuels points de désaccord

→ constatant le désaccord





La procédure judiciaire

Saisine du tribunal d'instance



■ **Objet de la demande :**

- Exécution des réparations ou travaux urgents
- Autorisation de consigner les loyers ou demande de dispense de paiement
- Dommages et intérêts
- Suspension de la durée du bail



Décision du juge



- **Condamnation du bailleur** à exécuter les travaux dans un délai
- **Octroi de dommages et intérêts** au locataire pour trouble de jouissance
- **Pénalités d'astreintes** pour le retard dans l'exécution des travaux
- **Réduction du montant du loyer ou suspension du paiement**
- **Suspension de la durée du bail** jusqu'à exécution des travaux





La procédure judiciaire

Pour agir : nécessité de fournir des preuves



■ Preuves de la non-décence

- Constat d'huissier
- Rapport du SCHS
- Rapport de l'Agence Régionale de Santé
- Constat d'un opérateur
- Constat d'une compagnie d'assurance
- Diagnostic technique (Promotelec - Qualigaz)

Contenu

Description des désordres et de leurs causes (ex : humidité)

Description des travaux nécessaires





La procédure judiciaire

Exemples de jurisprudence :

A propos d'une action en exécution :

- Le locataire peut demander que les travaux nécessaires soient mis à la charge du bailleur, sans préjudice de dommages et intérêts (*CA Paris, 12 décembre 1997*)

- Mais le locataire ne peut prendre l'initiative de faire exécuter les travaux sans autorisation du bailleur ; il lui appartient, en cas de refus injustifié du bailleur, de se faire autoriser par voie judiciaire à faire les travaux en application de l'article 1144 du Code civil (*Cass, Civ. 3, 6 novembre 2001*)

- Le juge ne peut ordonner au bailleur de reloger le locataire lorsque le logement ne peut être habité en l'état (*Cass, Civ. 3, 14 janvier 2004*)





La procédure judiciaire

Exemples de jurisprudence :

A propos d'une action en résiliation de bail :

- La résiliation du bail ne peut être prononcée que si les locaux loués sont inhabitables (*CA Rouen, 23 juin 1999*)

- La résolution du bail pour manquement du bailleur à son obligation de délivrance peut même être prononcée (*Cass, Civ. 3, 2 juin 2004*). Conséquence : restitution par le bailleur de l'intégralité des loyers perçus.





La procédure judiciaire

Exemples de jurisprudence :

A propos d'une action en dommages-intérêts :

- Le locataire peut demander des dommages et intérêts en raison du trouble de jouissance qu'il subit (*CA Paris, 1^{er} juin 1999*)

- Mais encore faut-il que le trouble de jouissance soit suffisamment grave (jurisprudence casuistique : c'est le cas pour un écoulement d'eaux usées sur le terrain (*Cass, Civ. 3, 3 novembre 2005*) mais non pour la présence de souris (*Cass. Civ. 3, 27 octobre 2005*))

- Le fait que le preneur n'ait adressé aucune réclamation pendant l'occupation des lieux peut être l'indice du caractère peu sérieux du trouble invoqué (*Cass, Civ. 3, 7 décembre 2004*)





La procédure judiciaire

Exemples de jurisprudence :

A propos d'une action en suspension du paiement des loyers:

- C'est seulement lorsque les lieux sont inhabitables que le locataire est en droit de suspendre de lui-même le paiement des loyers (*Cass, Civ. 3, 8 mars 2005*)

- Le simple fait que le logement ne réponde pas aux normes de décence ne suffit pas (*CA Paris, 8 juin 2006*). Le locataire doit alors mettre en œuvre la procédure prévue par l'article 20-1 de la loi de 1989.





La non-décence du logement : Incidences sur les aides au logement

Droit à l'allocation logement

Conformité à la décence



Droit à l'AL

Possibilité de tiers-payant

Non-conformité à la décence



Droit à l'AL sur dérogation
Versement direct à l'allocataire

* Attention aux risques d'impayés !!



Dérogation pour 6 mois
Nécessité d'engager des
démarches auprès du bailleur



- Preuve des démarches
ou
- Réalisation des travaux de
mise en conformité



Maintien de l'AL de plein droit



Suppression du versement
en tiers payant

- Absence de démarches non
réalisation des travaux



Suspension de l'AL

- Démarches non suivies de travaux



Maintien de l'AL

