

## Démarches et recours du locataire

Si le bailleur n'exécute pas les travaux, le locataire peut saisir :

- **la commission départementale de conciliation** (CDC) compétente pour les litiges portant sur les caractéristiques du logement décent.

- **ou directement le juge** afin de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution (compétence du Tribunal d'Instance).



Le locataire doit absolument engager une démarche judiciaire contre le propriétaire dans le délai de 18 mois afin d'obtenir du juge une suspension ou une réduction de loyer.

A défaut, le locataire devra s'acquitter de la totalité du loyer et l'Allocation logement ne sera plus due.

Pour vous aider dans vos démarches : vous pouvez donner mandat à certaines associations pour vous assister et vous représenter devant le tribunal d'instance.

Vous pouvez également bénéficier d'une aide juridictionnelle (totale ou partielle) sous conditions de ressources.

## Adresses et contacts utiles

Sur les prestations logement :

### CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES(Caf)

20 Avenue Jean Jaurès

73000 CHAMBERY

Tél : 0 810 25 73 10 (0,06 € /mn + prix d'un appel)

www.caf.fr

### MUTUALITE SOCIALE AGRICOLE (Msa)

ZAC du Grand Verger

20 avenue des Chevaliers Tireurs

73000 CHAMBERY

Tel : 09 69 36 87 00

Sur le plan juridique :

### ADIL DE SAVOIE

Bâtiment Evolution - 25 rue Jean Pellerin

73000 CHAMBERY

Tél : 04 79 69 90 20

www.adil73.org

Pour une conciliation :

SECRETARIAT DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

DIRECTION DEP. DE LA COHESION SOCIALE ET DE LA PROTECTION DES POPULATIONS

321 chemin des Moulins - BP 9113

73011 CHAMBERY CEDEX

Tél : 04.56.11.06.49

Pour les aides au financement des travaux

ANAH (agence nationale pour l'amélioration de l'habitat)

Direction Départementale des Territoires

1 rue des Cévennes - BP 1106

73011 CHAMBERY CEDEX

Tél : 04.79.71.74.49



## LA LOCATION D'UN LOGEMENT DECENT

Les caractéristiques d'un logement décent (décret 30/01/2002)

- Le logement ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique des occupants.
- Le logement ne présente pas de risques manifestes pour la santé des occupants.
- Le logement est doté des éléments d'équipements le rendant conforme à l'usage d'habitation.

La vérification peut intervenir à tout moment de la location. Le caractère manifeste des risques signifie qu'ils sont visibles et détectables par toute personne à l'occasion d'une visite attentive du logement, sans l'aide d'un professionnel.



## Obligations des propriétaires et des locataires

**Le propriétaire** d'un logement loué nu ou meublé en résidence principale est tenu de **louer un logement décent**.

Cette obligation concerne : les logements soumis à la loi de 06/07/89, les logements occupés par des travailleurs saisonniers (sauf les locations saisonnières à caractère touristique), les logements de fonction.

**Le locataire** est tenu d'entretenir régulièrement son logement et de faire toutes les réparations locatives pendant toute la durée de la location.

La Caisse d'allocations familiales ou la Mutualité sociale agricole peuvent faire vérifier sur place la conformité du logement pour les personnes qui perçoivent l'Al.

### En cas de non-conformité :

- Le bailleur est informé par la Caf ou la Msa de son obligation d'effectuer les travaux.
- L'Al est conservée par la Caf ou par la Msa pendant un délai maximum de 18 mois, jusqu'à la réalisation des travaux par le bailleur.
- Pendant ce temps, le locataire ne verse que le loyer résiduel (Loyer + charges - Al), **sans que cela puisse fonder une action du bailleur pour résiliation du bail. Le paiement partiel, dans ces circonstances, ne peut être considéré comme un défaut de paiement.**

**Le propriétaire** est informé qu'il peut bénéficier d'aides à l'amélioration des logements pour réaliser les travaux (subvention de l'Agence nationale de l'habitat, éco prêt, aides fiscales...).

## Comment analyser la décence du logement

### Le logement et ses accès

LE GROS OEUVRE DU LOGEMENT ET DE SES ACCÈS est en bon état d'entretien, de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses accessoires doivent assurer la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.

LES PLAFONDS ET LES SOLS doivent être solides et le diagnostic d'un expert peut être réalisé pour détecter la présence de PLOMB et d'AMIANTE.

L'INSTALLATION ELECTRIQUE doit répondre aux normes de sécurité et permettre le bon fonctionnement des appareils ménagers courants.

LE MODE de CHAUFFAGE doit être adapté, d'une puissance suffisante et muni d'un système d'évacuation des produits de combustion, afin d'éviter tout risque pour les occupants : électrocution, intoxication, explosion.

L'ECLAIRAGE doit être suffisant dans toutes les pièces.

L'AERATION ET LA VENTILATION doivent être suffisantes pour permettre le renouvellement de l'air et un bon fonctionnement des équipements.

### L'intérieur du logement

AU MOINS UNE PIECE PRINCIPALE doit avoir une superficie de 9m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond de 2,20m ou un volume habitable de 20m<sup>3</sup>.

LE SALON, LA SALLE A MANGER ET LES CHAMBRES doivent avoir une fenêtre ouvrant sur l'extérieur. LA SALLE D'EAU intérieure au logement, doit comporter un équipement pour la toilette corporelle, baignoire ou douche, de l'eau chaude et froide avec une pression suffisante, et une évacuation des eaux usées avec siphon.

LA CUISINE OU LE COIN CUISINE doit avoir un point d'eau potable chaude et froide, avec une pression suffisante, un évier, une évacuation des eaux usées avec siphon et doit permettre l'installation dans les normes d'un appareil de cuisson. La présence d'un appareil à gaz nécessite une ventilation suffisante et de qualité.

### Cas du logement composé d'une seule pièce

Les WC peuvent se situer à l'extérieur du logement mais doivent être facilement accessibles et dans le même bâtiment. La douche, la baignoire, le lavabo ne sont pas obligatoires s'il existe un point d'eau situé hors cuisine, salle d'eau et WC.