

**ETUDE**

**LOGEMENT DECENT : QUELLES SOLUTIONS ?  
LE POINT DE VUE DES PRATICIENS A PARIS**

*Février 2006  
Agnès Vasnier – ADIL 75*

# **LOGEMENT DECENT : QUELLES SOLUTIONS ?**

## **LE POINT DE VUE DES PRATICIENS A PARIS**

### ***INTRODUCTION*** p.4

---

#### **I – DEFINITION DE LA DECENCE** p.5

■ LA LOI p.5

■ LE DECRET p.6

#### **II – LES RECOURS :** p.8

■ LE ROLE DE LA CAF p.8

■ L'ACTION EN JUSTICE p.11

### **PREMIERE PARTIE**

#### ***LOGEMENT DECENT : PROBLEMATIQUES*** p.14 à 19

---

##### **I – LA DIFFUSION DE L'INFORMATION** p.14

##### **II – UNE EXPERTISE SOUVENT INCONTOURNABLE** p.17

### **DEUXIEME PARTIE**

#### ***LOGEMENT DECENT : TRAITEMENT AMIABLE ET JUDICIAIRE*** p.20 à 29

---

##### **I – TRAITEMENT AMIABLE** p.20

■ LES MOYENS OFFERTS AUX ALLOCATAIRES DE LA CAF p.20

■ QUELLES DEMARCHES POUR LES LOCATAIRES  
NON TITULAIRES D'UNE A.L. ? p.22

‣ La CDC (Commission Départementale de Conciliation) ?  
p.22

‣ Le FSL (Fonds de Solidarité Logement) ? p.23

‣ Le STH (Service Technique de l'Habitat) ? p.23

<b>II – LE TRAITEMENT JUDICIAIRE</b>	p.25
■ LA CONCILIATION	p.25
■ LE RECOURS DE L'ARTICLE 24-1 DE LA LOI DE 1989 : MANDAT DONNE A UNE ASSOCIATION D'AGIR EN JUSTICE	p.25
■ LE RECOURS INSTITUTE PAR L'ARTICLE 20-1 : LE PASSAGE DEVANT LE TRIBUNAL D'INSTANCE	p.25
↳ Les preuves	p.26
↳ L'aide juridictionnelle pour un huissier, un avocat	
p.26	
• Le constat d'huissier	
p.26	
• Le référé - expertise	p.26
↳ L'obligation de payer le loyer	
p.27	
↳ Les effets négatifs du dispositif de décence	p.27
↳ Un locataire en meublé mieux protégé	p.28
↳ Aperçu de jurisprudence	p.28

---

**CONCLUSION : PROPOSITIONS** p.30 à 32

---

**ANNEXES** p.33 à 42

<b>1</b> – <i>Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (article 187)</i>	p.34
<b>2</b> – <i>Décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent</i>	p.36
<b>3</b> – <i>Arrêt de la Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile du 19 janvier 2005</i>	p.37
<b>4</b> – <i>Arrêt de la Cour d'Aix-en-Provence du 24 février 2004</i>	p.39
<b>5</b> – <i>Arrêt de la Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile du 10 février 2004</i>	p.41
<b>6</b> – <i>Arrêt de la Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile du 15 décembre 2004</i>	p.42

# **LOGEMENT DECENT : QUELLES SOLUTIONS ?**

## **LE POINT DE VUE DES PRATICIENS A PARIS**

### **INTRODUCTION**

---

- *Quatre ans après l'entrée en vigueur des textes, qu'advient-il du logement décent à Paris ?*
- *Est-il déjà possible de tirer des enseignements utiles de la pratique et partant, formuler des propositions en vue d'améliorer la protection des locataires ?*
- *C'est là tout l'objet de cette étude et l'ADIL de Paris tient à remercier les professionnels, appelés à intervenir sur la décence, pour l'avoir aidée dans cette démarche (Services administratifs, Association nationale des juges d'instance).*
- *La réglementation est récente, avec quelques modifications intervenues cette année.*
- *Dès 2002, date de parution du décret sur les normes de décence, l'ANIL et l'ADIL 75 ont lancé une enquête statistique auprès des usagers et édité un dépliant.*
- *En 2004, le Ministère du Logement, le Mouvement National du Pacte Arim ont également sorti une brochure d'information.*
- *Cela étant, il semble que l'information soit en panne et les textes peu connus des locataires.*
- *Un rappel du dispositif n'est donc pas inutile.*

## **I - DEFINITION DE LA DECENCE**

- La décence, nouvelle venue parmi les obligations du bailleur a été introduite par l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000.
- Ont été ainsi modifiés :
  - le code civil (art. 1719),
  - la loi du 6.07.89 (art. 2, 6, 20-1, 24-1, 40, 40-1),
  - le code de la sécurité sociale quant à l'allocation logement  
(art. L-542-2, art. L-831-3).

### **■ LA LOI**

*La définition du logement décent est inscrite dans la loi de 89 (art.6) : un bailleur est tenu de remettre un logement décent "ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation".*

Cette obligation s'applique *aux locations en cours ou à venir* de logements loués vides ou meublés, *à titre de résidence principale*, qu'il s'agisse d'un bailleur privé ou social.

Elle concerne les logements soumis à la loi de 89, les logements HLM, les logements conventionnés, les logements soumis à la loi de 48, les logements de fonction, les logements des travailleurs saisonniers (*sauf locations saisonnières à caractère touristique*).

Sont exclus, les logements-foyers lorsqu'ils sont soumis à une réglementation spécifique, tout comme les logements destinés aux travailleurs agricoles depuis 2005 (*loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 : art. 99*).

En visant l'habitation principale, il s'agit de protéger la quasi-totalité des locataires, y compris les plus fragiles, comme les locataires en meublé, les saisonniers.

*Le champ d'application est vaste, au-delà de la loi de 89, et pour les praticiens, c'est en cela une avancée.*

La décence est venue intégrer le Code Civil (*art. 1719*), ce qui marque la volonté du législateur d'en faire un principe général.

Le conseil constitutionnel a déclaré dans sa décision du 7 décembre 2000, que le droit de disposer d'un logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle.

## ■ LE DECRET

Prolongeant la définition de la décence donnée par la loi, le décret du 30 janvier 2002 pose les critères point par point, pièce par pièce.

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

### **Norme de surface et de volume :**

- Le logement doit disposer 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 minimum de 20 m<sup>3</sup>.

### **Le confort du logement :**

- ✦ **Le chauffage** : une installation permettant un chauffage normal.
- ✦ **La distribution d'eau** : intérieure au logement, il la faut potable, avec un débit et une pression suffisants. Les eaux ménagères et eaux-vannes sont évacuées sans risque de refoulement, ni d'odeur.
- ✦ **Une cuisine ou un coin cuisine.**
- ✦ **Les installations sanitaires** : elles comprennent un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas. Une baignoire ou une douche est également requise, assurant l'intimité de la personne et munie d'eau chaude et froide.

**Logement d'une seule pièce** : l'équipement sanitaire peut se limiter à un seul WC, même extérieur au logement, situé sur le palier, ou dans le même bâtiment et facilement accessible. Le Ministère du Logement a confirmé que la présence d'une douche ou d'une baignoire n'était pas nécessaire pour une chambre de bonne.

**L'électricité** : le réseau électrique permet un éclairage suffisant de toutes les pièces et accès, ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers indispensables à la vie quotidienne.

**L'état du logement : sécurité physique et santé des locataires doivent être assurées.**

- ✦ **Le gros œuvre** : le clos et le couvert sont assurés. Cela concerne la solidité, la protection contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture protègent des infiltrations d'eau ...
- ✦ **Les dispositifs de retenue des personnes** (*gardes-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons*) : ils doivent être en bon état.
- ✦ **Les matériaux de construction, les canalisations et les revêtements des logements** : en état de conservation et d'entretien, ils ne doivent pas présenter de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.
- ✦ **La ventilation, la luminosité, l'éclairage naturel** des pièces principales doivent être suffisants.
- ✦ **Le logement ne doit pas être frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.**

*Selon les magistrats consultés, le décret de 2002 est concret, il sert de grille de lecture et évite une appréciation subjective.*

Le locataire est trop souvent focalisé sur l'état des tapisseries et des revêtements de sol et en oublie les autres points à problème : aération, ventilation, les WC non séparés de la cuisine.

Jugée comme un recul, la surface minimale de 9 m<sup>2</sup> a été estimée suffisante par le Ministre du Logement, pour l'ancien (*Réponse Ministérielle du 27 janvier 2003*). Il rappelle que *"la règle des 14 m<sup>2</sup> et du volume de 33 m<sup>3</sup> ne s'applique qu'aux logements neufs ou aux nouveaux lots créés après division"*, ceci afin d'éviter de perpétuer les petites surfaces. L'ADIL est souvent interrogée à ce sujet.

Ainsi sont interdites les divisions d'immeubles en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une surface et de volume habitable inférieurs à 14 m<sup>2</sup> et 33 m<sup>3</sup>, ou dépourvus d'une arrivée d'eau potable, d'une évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostic amiante ou plomb.

Un bailleur louant un local d'habitation issu d'une telle division "interdite", s'expose à une peine d'emprisonnement de deux ans et à une amende de 75 000 € (article L-116-1 du code de la construction et de l'habitation).

Quant au décret il n'entraîne pas de remise aux normes systématique, idée répandue chez les consultants de l'ADIL.

*"Une mise aux normes d'une installation électrique ancienne, mais non dangereuse, n'est pas nécessaire ... Seuls les travaux qui seraient exécutés sur cette installation devront être conformes à la réglementation en vigueur (Réponse Ministérielle du 6 mai 2002) au moment de leur réalisation".*

Le législateur a souhaité que le bailleur ou le locataire puisse vérifier seul, sans expert *"l'existence d'un risque manifeste pour la sécurité physique ou la santé"*.

*Une grille a été élaborée sous forme de guide d'auto-évaluation à remplir par l'utilisateur, par le Ministère en octobre 2004. Elle se trouve dans la plaquette "Qu'est-ce qu'un logement décent ?", élaboré conjointement par le Ministère de l'Emploi et de la Cohésion Sociale, le Secrétariat d'Etat au Logement, la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction.*

Bien entendu, ce guide a pour vocation d'informer, sans constituer un certificat ou une attestation.

## **II – LES RECOURS**

### **■ LE ROLE DE LA CAF**

*Elle est habilitée, comme auparavant pour la salubrité, à vérifier sur place, si les normes de décence sont respectées.*

En effet, l'allocation logement n'est due qu'aux occupants d'un logement décent. Si le logement ne remplit pas les critères de décence, elle est en principe suspendue.

Mais il faut opérer une distinction entre bailleur et locataire.

#### **□ Pour le bailleur :**

Un bailleur étant censé louer un logement décent, un logement indécemment entraîne la suspension automatique du tiers-payant, c'est-à-dire du versement direct de l'allocation de logement au bailleur (*Décrets du 29.07.2003 – Article R-831-1 du Code de la Sécurité Sociale pour l'allocation de logement sociale et article D-542-16 pour l'allocation de logement familiale*).



Le tiers-payant est suspendu dès le départ si l'attestation de loyer sur la décence n'est pas remplie par le bailleur ou en cours de bail, sur signalement d'une assistante sociale par exemple.

Un contrôle sera déclenché, mais la prestation est ouverte pour le locataire qui devra effectuer des démarches dans les six mois pour réclamer les travaux.

□ **Pour le locataire :**

*Article R-831-13 du Code de la Sécurité Sociale pour l'allocation de logement sociale et article D-542-14 pour l'allocation de logement familiale.*

L'allocation logement peut être maintenue à titre dérogatoire pour une durée de 6 mois, à compter de la détection de la non décence à l'ouverture du droit ou en cours de droit.

Pour ouvrir ou maintenir l'allocation à titre dérogatoire en location, l'allocataire est invité à demander à l'amiable la mise aux normes de son logement, à son bailleur, ou à agir en justice (*recours sur l'article 20-1 ou 6-c- de la loi de 89*).

• **A l'issue du délai de 6 mois :**

- soit le locataire prouve sa démarche, y compris par copie d'une lettre, le droit est maintenu ou repris à la date d'effet de la suspension, sans limitation de durée,
- soit aucune preuve de démarche n'est apportée, le droit est suspendu à compter du 7<sup>ème</sup> mois qui suit le début de la dérogation.

Les paiements suspendus sont repris à tout moment, même au-delà des 6 mois, si est fournie la preuve d'une démarche amiable ou judiciaire, ou en cas de travaux de mise aux normes, ou bien de jugement concluant à la décence.

Dans ce cas, la reprise des paiements se fait avec effet rétroactif au mois de la suspension, dans la limite de 2 ans.

Pour les occupants logés en hôtel meublé ou en pension de famille, la dérogation est portée à 1 an.

Le Maire ou toute association de défense des locataires affiliée à une association siégeant à la CNC, s'il est porté à leur connaissance, l'existence d'un immeuble habité non décent, peut saisir les services sociaux de la CAF ou de la CMSA.

En cas de non décence, il est mis fin à tout versement ou tiers-payant de l'allocation directement au bailleur, y compris dans le cadre d'une procédure d'impayés de loyer.

L'allocation est versée à l'allocataire pendant 6 mois, pour permettre d'entamer des démarches de mise en conformité auprès de son bailleur et de mettre en place la procédure d'impayé.

Le tiers-payant est repris si le logement a été mis aux normes de décence ou si le jugement a conclu à la décence.

### ***DEROGATION AU NON VERSEMENT DE L'A.L. EN TIERS-PAYANT EN CAS DE LOGEMENT NON DECENT : LE BAILLEUR SOCIAL***

*(Article 92 – loi du 2 juillet 2003)*

Si le logement n'est pas décent, l'allocation de logement peut être versée ou continuer à l'être directement entre les mains de certains bailleurs sociaux qui se sont engagés avec l'Etat par convention à rendre les logements décents (*SEM, HLM ...*).

Cette dérogation est maintenue pendant toute la durée prévue par le programme de mise aux normes fixé par la convention.

La CAF doit avoir copie de la convention prévoyant la mise en conformité des logements aux normes de décence.

## ■ L'ACTION EN JUSTICE

Si le logement ne répond pas aux normes, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité à tout moment. Le bailleur ne verra pas son bail annulé.

La location d'un logement indécents n'est pas interdite, contrairement à ce que pensent certains bailleurs venus interroger l'ADIL. Cela est réservé au cas extrême où le logement a fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité avec interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

A défaut d'accord entre les parties, le juge détermine la nature des travaux et le délai de leur exécution.

Si le logement n'est pas mis en conformité, le juge peut réduire le montant du loyer (*loi de 89 : art. 20-1*).

Lorsqu'un locataire a avec son bailleur un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat à une association de locataires agréée siégeant à la CNC (*Commission Nationale de Concertation*) ou à une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion, pour agir en justice en leur nom et pour leur compte. *Loi de 89 (loi du 13.12.2000 / loi du 17.01.2002) : art. 24-1*

Ces recours ne s'appliquent pas aux locataires soumis au code civil, demeurent les sanctions de droit commun : action en résiliation aux torts du bailleur ou en exécution forcée.

***A présent, comment ses acteurs ont-ils fait vivre ce dispositif ?***

***Selon le bilan dressé par l'ANIL en 2002 sur 804 logements, les usagers jugeaient leur logement non décent dans 58% des cas, avec un doute pour 32% d'entre eux.***

***Ce qui illustre bien la difficulté à laquelle se heurte l'occupant : comment apprécier le caractère décent ou non de son logement, surtout face à des problèmes d'humidité.***

***L'intervention d'un expert d'assurance est souvent nécessaire, et également de l'expert d'assurance de l'immeuble si les parties communes sont en cause (façade infiltrante, couverture ou colonnes d'eau vétustes), dans le cadre d'un dégât des eaux.***

***Ainsi l'étanchéité a été mise en cause dans 50% des cas au plan national (enquête de l'ANIL auprès du réseau des ADIL "Logements décents : état du parc au regard***

*de la réglementation – juin 2002" et dans 41% des cas à Paris (ADIL 75 – "La décence des logements à Paris : état des lieux et dysfonctionnements" – octobre 2002).*

*Egalement, la non-conformité des réseaux et branchements dénoncée dans 56% des cas pour la capitale, bien au-delà du niveau national (38%).*

*- 85% des locataires avaient l'intention de demander la mise en conformité à leur propriétaire, 78% par l'intermédiaire d'un organisme (service d'hygiène, CAF ...).*

*Face à un bailleur récalcitrant, 61% n'excluaient pas la saisine du tribunal, 58% à Paris.*

*Dans plus des deux tiers des cas, le bailleur n'envisageait pas les travaux, 8% seulement des logements présentaient une impossibilité technique et peu de bailleurs avaient envie de vendre.*

*En 2005, la CAF de Paris n'a que très peu de dossiers sur la décence, alors qu'il en existe encore un certain nombre sur les anciennes normes de salubrité.*

Il semble que les associations de locataires, les huissiers interviennent plus sur l'insalubrité que sur l'indécence.

*L'insalubrité ferait-elle de l'ombre à l'indécence ?*

De plus parmi les occupants, certains mettent en avant l'insalubrité surtout dans l'espoir d'obtenir un logement social. Et effectivement, le logement précaire ou insalubre est un critère de priorité.

*Pour les magistrats, le dispositif de décence n'a pas pris sa vitesse de croisière tant au plan national qu'à Paris. L'état du logement est évoqué en défense dans le cadre d'une demande reconventionnelle, bien souvent lorsque le locataire est assigné pour un autre motif, par le bailleur.*

Au tribunal du 1<sup>er</sup> arrondissement, certes pas le plus touché par le problème et qui tourne autour de trois, quatre audiences par mois, un seul dossier a été ouvert sur la décence en un an, dans le cadre d'une demande de référé-expertise.

Davantage de dossiers auprès du tribunal du 18<sup>ème</sup> arrondissement, notamment des décisions de réduction de loyer pour superficie insuffisante de "chambres de bonne".

**Sont avancés les constats suivants :**

- *le dispositif n'est pas encore très connu des usagers,*
- *les occupants, hésitent à saisir le juge. Ils craignent la réaction des bailleurs qui pourraient ne pas vouloir renouveler le bail.*

On peut le concevoir, avec un marché immobilier très tendu à Paris :

- on approche la barre des 5 000 € le m<sup>2</sup> dans l'ancien vendu libre, avec un record de 7 284 € au m<sup>2</sup> dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement,
- le loyer moyen hors charges est de 20 € le m<sup>2</sup> par mois.

Les contraintes à intégrer sont donc importantes : assainir le marché en luttant contre "le mal logement", mais éviter en même temps de trop perturber les relations bailleur-locataire.

## **PREMIERE PARTIE**

### **LOGEMENT DECENT : PROBLEMATIQUES**

---

#### **I – LA DIFFUSION DE L'INFORMATION**

Sur le logement décent, elle est encore à faire passer, les textes sont *"neufs"*.

##### **‣ Les plaquettes :**

L'ADIL 75 distribue aussi la plaquette de l'ANIL *"Entretien, charges et réparations"* et va relancer la communication sur la plaquette du Ministère du Logement datée de juin 2004.

##### **‣ Les greffes :**

Au contact du public, il est bon qu'ils soient en priorité les destinataires de la plaquette du Ministère du Logement *"Qu'est-ce qu'un logement décent"*.

- Une large diffusion à destination des bailleurs et des locataires serait ainsi assurée, par l'intermédiaire des tribunaux d'instance, qui sont, comme chacun le sait, les juges du logement.

##### **‣ Les formulaires types :**

Les formulaires types des baux et d'états des lieux émanant d'organisme professionnels ou de librairies spécialisées participent à l'information, en rappelant la réglementation sur la décence.

Comme le soulignent les notaires *"Conseils par des notaires"* (mai 2005) : *"avant la signature d'un bail ou la vente d'un immeuble loué, il est prudent d'établir un état des lieux attestant que le logement donné en location est en conformité avec les critères de décence"*.

- Bien sûr, la loi n'impose aucun *"certificat"* de décence avant de louer. Mais s'assurer de la décence au regard du décret évite le risque pour le bailleur ou pour un acquéreur en cas de vente de voir son loyer réduit par le juge.

##### **‣ L'imprimé de la CAF :**

Le bailleur doit remplir le questionnaire sur la décence : un attestation signée de sa part est intégrée dans l'imprimé de la demande d'AL. A défaut, un contrôle des lieux peut être déclenché et l'allocation de logement ne sera pas versée en tiers-payant .

La prestation est ouverte pour le locataire sous réserve de démarches de sa part dans les six mois (*Art. R-831-13 Code de la Sécurité Sociale*).

Bien sûr, même si le bailleur remplit l'attestation, un locataire peut contester par la suite la décence de son logement et demander un contrôle.

#### ✦ **Le devoir de conseil des gérants :**

Les administrateurs de biens doivent être attentifs à la question de décence avant de conclure un bail, un mandat, une vente et rappeler ainsi à leurs obligations, les bailleurs.

#### ✦ **Les vecteurs d'information :**

Même s'ils interviennent sur du bâti dégradé, au-delà de l'indécence, à l'occasion de leurs visites, le service d'hygiène de la Ville de Paris, la Préfecture de Police, la Direction des Affaires Sanitaires et Sociales (*DASETA, service centralisé du ministère, représentation de l'Etat sur Paris*), l'ANAH (*l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat*) les opérateurs, SIEMP, PACT de Paris, ont un rôle d'information sur le terrain.

Avec ce même constat : la frontière entre insalubrité et indécence n'est pas toujours évidente.

#### ✦ **Refus d'un "permis de louer" :**

On aurait pu imposer une expertise obligatoire du logement avant de louer. Mais, le "permis de louer" a été rejeté par les parlementaires à l'époque. Il a été jugé trop cher et trop compliqué. Mais ce débat a permis de faire émerger la notion de logement décent.

#### ✦ **Les diagnostics obligatoires :**

La tendance actuelle est à l'obligation d'information sur la qualité de l'habitat qui, après les contrats de vente, gagne les contrats de location.

Le patrimoine est de plus en plus suivi avec les diagnostics techniques obligatoires qui sont mis en place.

Désormais, le bailleur doit annexer au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement certains documents d'information dont un dossier de

diagnostic technique (ordonnance du 8.6.05 : art. 21 loi du 6.7.89; art. 2 al 2; art. 3 et 3-1).

Sont concernés, les logements soumis à la loi du 6.7.89 (locations vides, logements HLM), les logements meublés, les logements de fonction, les locations consenties aux travailleurs saisonniers.

• **Le dossier de diagnostic comprend :**

- le diagnostic de performance énergétique (à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007). Il n'a qu'une valeur informative, le locataire ne pourra pas s'en prévaloir contre le bailleur;
- le constat de risque d'exposition au plomb (à compter du 12 août 2008) immeuble construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949;
- l'état des risques naturels et technologiques (à compter du 1<sup>er</sup> juin 2006), dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité.

Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité, au titre de la garantie catastrophe naturelle ou technologique, le bailleur est tenu d'en informer par écrit le locataire.

Un décret précisera les exigences requises pour les professionnels appelés à réaliser ces diagnostics.

• **Amiante** : Pas de diagnostic comme en matière de vente, annexé au contrat de location. Mais le bailleur devra faire attention aux matériaux dégradés contenant de l'amiante, facteur de non-décence. Il faut, en vertu du décret sur la décence, "*veiller à la nature et à l'état de conservation et d'entretien du matériaux de construction, des canalisations et revêtements*".

• **La mise en copropriété d'immeuble de plus de 15 ans est précédée d'un diagnostic technique** : tout acquéreur et tout locataire prioritaire avec le droit de préemption, est informé ainsi de l'état du clos et couvert, de la sécurité des équipements collectifs ...

Après l'information, la prévention en matière de décence, passe par l'amélioration du logement.



### ✦ **L'incitation aux travaux : l'ANAH**

Des aides financières sont attribuées en contrepartie d'engagements à souscrire, aux bailleurs et aux occupants (ANAH, Région et Ville de Paris).

### ✦ **Le dispositif de Robien pour la réhabilitation :**

L'achat à compter du 3 avril 2003 d'un logement ancien ne répondant pas aux conditions de décence du décret du 30 janvier 2002, permet d'amortir sur les loyers le prix d'achat du bien et le coût des travaux de mise aux normes. Les conditions de loyers sont celles du neuf.

- L'arrêté du 19 décembre 2003 oblige à un diagnostic avant travaux, précisant que le logement n'est pas décent : 4 au moins des rubriques ne doivent pas être remplies et après travaux, un nouveau diagnostic homologue la mise aux normes : 6 des performances requises doivent être remplies.

## **II – UNE EXPERTISE SOUVENT INCONTOURNABLE**

### ✦ **Autre problématique : diagnostiquer l'indécence du logement**

Le preneur qui soulève la question, souhaitera être conforté dans sa demande de travaux, par une expertise.

- Par ailleurs, un locataire qualifie souvent son logement "*d'insalubre*", où se situe la frontière ?
  - Là encore une expertise peut être nécessaire pour départager insalubrité et non-décence
- Les conséquences ne seront pas les mêmes :
  - un logement frappé d'un arrêté de péril ou d'insalubrité n'est pas décent (*décret du 30 janvier 2002*),
  - or un logement non insalubre peut être indécent.

• **L'insalubrité** : elle est définie par la notion de danger pour les occupants actuels ou éventuels (*logement vacant*) ou pour les voisins.

La dégradation du bâti et les effets nocifs pour la santé s'apprécient lors d'une visite sur les lieux.

• **Le péril** : la procédure de péril repose sur la notion de sécurité publique et de péril encourue par les personnes (*occupants ou tout passant*) et est justifiée pour des raisons tenant à la solidité du bâti.

- A Paris, l'insalubrité relève du Préfet (*Préfecture de Paris*) sur signalement du Service Technique de l'Habitat (*STH*). Le péril relève des pouvoirs de police du Maire (*la Préfecture de Police à Paris*).

Tous les arrêtés de péril et d'insalubrité et ceux de main-levée (*publiés à la conservation des hypothèques*), sont transmis à la CAF :

- l'arrêté mentionne l'interdiction pour le bailleur, de percevoir un loyer,
- à réception d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, le droit à l'allocation logement est suspendu à compter du mois suivant celui de la réception de la notification de l'arrêté.

La lutte contre l'insalubrité relève de l'action des pouvoirs publics au titre de la politique d'hygiène publique, alors que la décence relève des relations contractuelles bailleur-locataire.

- Un arrêté d'insalubrité ou de péril entraîne automatiquement sans l'intervention du juge, la suspension du paiement des loyers :
  - en revanche, seule l'action au tribunal pour non-décence pourra conduire à une réduction du loyer (*voie accessoire*), c'est-à-dire à défaut d'exécution des travaux prescrits dans les délais fixés par le juge (*voie principale sur laquelle s'engage en premier la demande du locataire*), ou bien sûr, impossibilité technique de réaliser les travaux (*surface ou volume insuffisant ...*).

Les conséquences d'un arrêté d'insalubrité ou de péril sont bien plus graves et efficaces que le recours au juge pour non-décence, du fait de cette suspension des loyers d'office.

**Néanmoins depuis l'ordonnance du 15 décembre 2005** (*JO du 16 décembre 2005*), prise sur le fondement de l'article 122 de la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, l'insalubrité et l'indécence peuvent se rejoindre.

Il y a possibilité d'inclure dans les travaux prescrits par le préfet en cas d'insalubrité réparable, les travaux propres à supprimer l'accessibilité au plomb, et les équipements nécessaires à la décence du logement, en référence au décret du

30 janvier 2002 (*Code de la Santé publique – art. L-1331-28*).

Ainsi cette mesure tend à éviter que le logement puisse être juridiquement salubre sans disposer des équipements relevant de la décence et que le locataire réintégrant son logement après travaux, soit tenu de saisir le tribunal d'instance aux fins d'obtenir l'installation d'équipements de base manquants.

Cela étant, si on ne se trouve pas dans un cas patenté d'insalubrité, la décence retrouve de son intérêt. Qui va alors expertiser le problème de décence ?

## **DEUXIEME PARTIE**

### **LOGEMENT DECENT : TRAITEMENT AMIABLE ET JUDICIAIRE**

---

#### **I – TRAITEMENT AMIABLE**

##### **■ LES MOYENS OFFERTS AUX ALLOCATAIRES DE LA CAF**

Un allocataire peut s'appuyer sur la CAF, à même de déclencher un contrôle :

- au vu de la demande d'AL (*questionnaire non rempli par le bailleur*)
- sur signalement en cours de droit,
- ponctuellement.

La CAF ne peut se contenter d'un simple courrier du locataire qui a ses propres critères sur la question. Elle doit vérifier la non-décence, notamment avant de suspendre le tiers-payant.

Par expérience, la CAF sait qu'elle peut être confrontée à un locataire estimant son logement non-décent pour des traces de moisissures autour des robinets, des tapisseries vétustes (*expérience partagée par les magistrats*).

La copie d'une lettre de mise en demeure du service d'hygiène est un élément intéressant.

Le locataire va-t-il solliciter le contrôle de la CAF, si lui-même est en défaut ? On pense à la suroccupation. Mais, en cas de superficie insuffisante du logement par rapport à la taille du ménage, la CAF peut aussi accorder des dérogations, pour une durée de 2 ans renouvelable, au regard de la situation sociale des ménages.

Lors de la sortie du texte, la CNAF avait envisagé qu'un organisme extérieur puisse effectuer certains contrôles, mais se posait le problème de financement.

La difficulté à Paris, c'est "*l'effet de masse*". Les visites des familles par les services sociaux se font plus facilement en province et donc les signalements de "*mal-logement*" (*même constat pour les magistrats*). Et certains départements ont une longue habitude de la réhabilitation des biens (*Nord, Charente ...*) et de l'aide aux bailleurs démunis.

A retenir, la CNAF prévoit une réunion nationale début 2006, pour faire le point sur les expériences des CAF ou CMSA sur le territoire (*contrôle par la CAF ou sur délégation*). Il n'y a pas encore de directives nationales.

#### **✦ Le choix de la CAF de Paris :**

La CAF de Paris ne délègue pas à un opérateur, mais elle va assurer elle-même le contrôle de la décence.

- En prévision des demandes à venir, la direction des prestations de la CAF envisage de former ses agents de contrôle sur les normes de décence (*une dizaine d'inspecteurs sur 39*).
- Ces derniers ont déjà bénéficié d'une action de formation liée aux anciennes normes de salubrité et à l'élaboration des décomptes de surface corrigée pour répondre à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.
- Une formation sur le gros œuvre, les parties communes reste à réaliser, en coopération avec les services de l'Urbanisme et du Logement (*la DULE*).
- A noter, l'équipement en appareils de détection, notamment pour le plomb, est un investissement important.

## **■ QUELLES DEMARCHES POUR LES LOCATAIRES NON TITULAIRES D'UNE ALLOCATION LOGEMENT ?**

### **➤ La CDC - Commission Départementale de Conciliation ?**

En matière de médiation, il est naturel de penser à la Commission Départementale de Conciliation (*la CDC*), instance composée de représentants de bailleurs et de représentants de locataires.

***Peut-on ouvrir la compétence de la Commission Départementale de Conciliation à la décence des logements ?***

Ce serait améliorer la protection des locataires, en trouvant une solution autre que la saisine du tribunal. On permettrait ainsi aux parties de rester dans le cadre amiable.

***Mais les parlementaires ont rejeté cette solution (JO. débats du Sénat 7 mai 2000), malgré ce vœu des associations.***

La Réponse Ministérielle du 4 novembre 2002, a confirmé que la décence n'entraîne pas dans la compétence de la CDC.

Reste que la loi SRU a élargi, au-delà des propositions (*art. 17-c*) d'augmentation de loyer, la compétence de la CDC aux litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations (*loi du 13 décembre 2000 : art. 188 ; loi du 6 juillet 1989 : art. 20 ; décret du 19 juillet 2001*).

Se tiennent ainsi tantôt des séances "17-c", tantôt des séances "SRU".

Ne pourrait-on pas ainsi viser la décence par le biais des réparations à charge du bailleur ?

D'autant plus que la Réponse Ministérielle du 25 mai 2004 a infirmé la circulaire du 3 mai 2002 relative aux compétences des CDC sur un point : la compétence n'a pas été limitée aux seules réparations locatives.

***La CDC est bien compétente pour les réparations à la charge du bailleur, visées à l'article 6-c de la loi de 1989 : réparations qui lui incombent en vertu "de son obligation d'entretenir les locaux et de faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués".***

Mais la Commission Départementale de Conciliation à Paris, en reste à la règle, la CDC est incompétente sur la décence.

***On peut quand même souligner que la frontière entre décence et réparations à charge du bailleur n'est pas toujours évidente. Selon les cas, si le bailleur refuse des réparations, il risque d'aboutir à un logement non décent et le locataire pourrait de fait l'évoquer devant la commission de conciliation.***

**Pour mémoire** : en 2004, la CDC de Paris a traité 1761 dossiers, dont 1268 sur les loyers, 140 sur le dépôt de garantie (*trois fois plus qu'en 2003*), et 49 sur les réparations.

### ➤ **FSL, Fonds de Solidarité Logement ?**

Le FSL à Paris n'intervient pas sur le contrôle de la décence.

En province, certains FSL ont des liens avec des partenaires et alertent s'il y a une rotation trop fréquente des locataires car cela peut être le signe d'un logement en mauvais état (*ils tiennent des fichiers*).

### ➤ **Le STH, Service Technique de l'Habitat ?**

Le service d'hygiène à Paris est chargé de veiller au respect du RSD (*Règlement Sanitaire Départemental*) et traite de l'insalubrité au sens de ce règlement. Il ne contrôle pas la décence.

Le service d'hygiène intervient sur plainte d'un locataire ou de tout occupant, quel que soit son statut (*même un squatter*), au regard d'un risque que le logement présente pour la santé, surtout avec l'humidité, thème majeur.

- L'intervention du STH n'entraîne pas le relogement
- Elle a pour but d'obtenir les travaux du propriétaire et n'autorise en aucun cas une suspension ou une réduction du loyer par le locataire. A lui de saisir le juge.
- Le STH ne rédige pas de rapport mais une lettre de mise en demeure au bailleur.

A terme, si les travaux ne sont pas réalisés dans les délais prescrits, en cas de danger pour la santé des occupants et des voisins, on peut aboutir à l'exécution des travaux d'office, à un arrêté d'insalubrité avec interdiction d'habiter, et à une condamnation par le tribunal de police (*sur rapport transmis par le service d'hygiène à la Direction des Affaires Sanitaires et Sociales*).

**- Cela étant, on peut aboutir à la situation suivante : un logement "juridiquement" salubre au titre du règlement sanitaire, peut être non décent au regard du décret du 30 janvier 2002.**

**- Rappelons que l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux permet d'y remédier dans le cadre d'une insalubrité déclarée : le préfet peut, en effet, prescrire, parmi les mesures de sortie d'insalubrité, des équipements tels que sanitaires, salle d'eau, chauffage et coin cuisine, prévus par le décret du 30 janvier 2002.**

*- Il s'agit bien entendu d'un arrêté d'insalubrité réparable, par opposition à l'insalubrité irréparable (notion précisée par la nouvelle ordonnance). Cette dernière situation se rencontre lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y remédier ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.*

*- Pour autant, le contrôle de l'ensemble de la décence n'est pas transféré à l'autorité administrative et au juge administratif, mais reste de la compétence du juge judiciaire, chargé des rapports locatifs (Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance du 15 décembre 2005).*

**CONCLUSION** : *Il faut une déclaration d'insalubrité réparable tant que de besoin dans un arrêté, pour que soient prescrits à la charge d'un propriétaire, des équipements relevant de la décence.*

- En dehors de ce cadre, le service d'hygiène ne peut être saisi uniquement d'une question de décence : il n'a pas en charge le contrôle de la décence.*
- La décence reste un débat judiciaire. Au locataire de saisir le tribunal s'il va sur le terrain.*
- Les procédures en insalubrité offrent ainsi au locataire, plus de moyens d'enquête et d'investigation avec l'intervention du service d'hygiène en amont, que les procédures en indécence. Mais il s'agit d'assurer l'ordre public dans le premier cas, quand le second relève des rapports individuels bailleur-locataire.*

*-*



## **II – LE TRAITEMENT JUDICIAIRE**

### **■ LA CONCILIATION**

- *Avant d'arriver au contentieux, les parties peuvent saisir le conciliateur de justice.*
- *Les parties peuvent demander aussi au tribunal d'instance, une tentative préalable de conciliation.*
- *En cours d'instance, le juge a la faculté à tout moment de tenter personnellement la conciliation.*

*A défaut de conciliation, la réponse sera judiciaire.*

### **■ LE RECOURS DE L'ARTICLE 24-1 DE LA LOI DE 1989 : LE MANDAT DONNE A UNE ASSOCIATION D'AGIR EN JUSTICE**

*A l'heure actuelle, ce recours n'est pas utilisé.*

Les associations nationales de locataires ont demandé à la Chancellerie, des précisions qui pourraient être apportées par un décret d'application.

#### ⇒ 2 problématiques liées à l'article 24-1 :

- *Le financement* : qui règle les honoraires d'avocat ? Avec ce recours, l'association doit-elle plaider par avocat ou est-elle habilitée à agir sans avocat ?
- *La responsabilité des associations* : il y a toujours le risque qu'un locataire perdant son procès, se retourne contre l'association, l'assurance sera onéreuse pour une association de locataires.

### **■ LE RECOURS INSTITUE PAR L'ARTICLE 20-1 : LE PASSAGE DEVANT LE TRIBUNAL D'INSTANCE**

Le passage au tribunal se prépare, dernier recours lorsque le bailleur ne répond pas à la demande amiable de travaux effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier.

Il faut constituer un dossier, mais il ne suffit pas toujours à démontrer que l'indécence est causée par un manquement du bailleur.

Devant le juge, le propriétaire réplique souvent par la suroccupation du logement, ou bien le fait que son locataire a condamné les aérations ou qu'il n'a pas déclaré un dégât des eaux.

L'intérêt du débat judiciaire est de cerner la vérité.

### ✦ **Les preuves**

Le locataire doit avancer des commencements de preuve : les courriers échangés, les devis, des attestations, des photographies, un constat d'huissier.

Un contrôle de la CAF, une lettre du service d'hygiène sans lier le juge, constituent une bonne base pour un dossier.

### ✦ **L'aide juridictionnelle pour un huissier, un avocat**

Un locataire sans ressources importantes, peut faire une demande d'aide juridictionnelle pour réaliser un constat d'huissier, en produisant de la même façon des devis, photographies, attestations ... à l'appui.

Il suffit de donner un fondement juridique à sa demande d'aide juridictionnelle, comme l'inexécution des obligations du bailleur.

- Au vu du constat d'huissier, le locataire pourra refaire une demande d'aide juridictionnelle pour un avocat.

• **Le constat d'huissier** : l'huissier commis par justice ou à la requête des particuliers, se déplace pour constater des désordres mais sans évoquer l'insalubrité ou la non-décence.

Cette qualification revient au juge. Les constatations de l'huissier sont "**matérielles**" et "**exclusives de tout avis sur les conséquences de fait ou de droit qui peuvent en résulter**" (art. 249 NCPC).

• **Le référé-expertise** : cette procédure va plus loin que le constat. A la demande d'une partie, le juge nomme un expert pour l'éclairer sur le litige

- Cet expert donne un avis technique, les moyens de remédier aux désordres, une évaluation du préjudice financier.
- Ceci, sans lier le juge qui décide seul de ce qui est à la charge du bailleur ou du locataire.

Par exemple, une défaillance prolongée du chauffage en plein hiver pourrait aboutir à une réfaction importante du loyer pour trouble de jouissance ; l'avis de l'expert est important pour évaluer le pourcentage de baisse du loyer.

Constat d'huissier et référé-expertise permettent de constituer un dossier solide.

#### ✦ **L'obligation de payer le loyer :**

- Même si le bailleur ne remplit pas ses obligations, rappelons l'obligation impérative du locataire de payer le loyer et les charges aux termes convenus (*art. 7-a loi de 1989*).
- Il n'y a pas d'exception d'inexécution en matière locative : le locataire doit faire valoir ses droits devant le tribunal qui seul pourra autoriser une compensation avec les loyers.
- La défaillance du bailleur ne l'autorise pas à suspendre le paiement des loyers

Comme l'indique un magistrat, il sera difficile à un locataire d'obtenir des dommages et intérêts pour trouble de jouissance, s'il a de lui-même pratiqué la rétention des loyers sans un accord du juge.

- En pratique, un locataire assigné en impayés, soulève assez souvent l'exception d'inexécution, alléguant du non respect de ses obligations par le propriétaire. Les tribunaux sont souvent obligés de tirer sur les textes pour accorder cette exception d'inexécution.
- En matière de décence le juge peut appliquer la réduction du loyer, le texte le dit clairement

Cela dit, un second passage devant le juge est nécessaire pour demander la diminution du loyer, si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai fixé par le juge. Certains trouvent ainsi le recours de l'article 2-1 un peu lourd.

#### ✦ **Les effets négatifs du dispositif de décence**

A la suite du procès, le locataire encourt un risque incontournable de congé pour vente ou pour reprise ou une proposition de nouveau loyer 17-c en fin de bail (*le bailleur veut être dans la réalité du marché locatif et du prix au m<sup>2</sup> s'il a dû réaliser des travaux*) ; la crainte des locataires est réelle sur ce point. Même s'il a gagné son procès, attention : la protection du locataire peut ne plus être là, à l'issue du bail.

#### ✦ **Le locataire en meublé mieux protégé**

La décence protège également le locataire en meublé, mais au vu des risques de congé, il était le plus fragile, les conditions de location relevant de la liberté contractuelle.

La loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005 (*art. L-632-1 CCH*) est venue renforcer sa protection : tout locataire en meublé, et non plus seulement le locataire d'un bailleur louant habituellement plus de quatre logements meublés, a droit à un contrat écrit d'un an sur sa résidence principale. Sauf pour un étudiant, le bail pourra alors être de neuf mois (*loi sur le développement des services du 13 juillet 2005*).

Sont exclus les logements-foyers ou ceux objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

Le locataire osera peut-être davantage revendiquer son droit à la délivrance d'un logement décent, puisque le bailleur en meublé ne pourra désormais donner congé à l'expiration du bail, en respectant un préavis de 3 mois, que pour un des trois motifs légaux comme en loi de 1989 : vente, reprise ou motif légitime et sérieux.

- Cependant, dans le même délai, le bailleur peut proposer des modifications au contrat, dont un nouveau loyer.

- Si le locataire accepte, le bail repart un an à des nouvelles conditions.

- S'il refuse les nouvelles conditions, que se passe-t-il ?

Admettre qu'il doit partir, c'est permettre au bailleur de dénoncer le bail, en évitant un des motifs de congé. *Cela pourrait être jugé abusif, mais nous attendons la jurisprudence sur ce point.*

### ✦ **Aperçu de la jurisprudence**

#### • **La loi de 48 :**

La cour de cassation confirme que la délivrance d'un logement décent concerne l'ensemble des baux d'habitation principale, y compris la location 48, et qu'elle impose l'alimentation en eau courante.

L'obligation de délivrer un logement décent ne peut être remis en cause par :

- un montant faible de loyer (*logement classé en catégorie IV*),
- une information du locataire contenue dans le bail au départ sur l'impossibilité d'installer l'eau courante,
- des refus par le locataire de propositions de relogement (*le bien appartenait à une commune et était géré par un organisme HLM*) - arrêt du 15 décembre 2004.

#### • **Sur l'exception d'inexécution :**

La cour d'Aix-en-Provence estime que le bailleur doit desservir le logement en eau potable. Ce manquement ne permet pas au locataire de suspendre le paiement des loyers, il justifie des dommages et intérêts.

La cour renvoie chacun à ses obligations, le bailleur à celle de jouissance paisible, le locataire à celle de payer son loyer (*cour d'Aix-en-Provence 24 février 2004*).

• **Sur le versement de dommages-intérêts :**

Un bailleur social a été condamné à réparer intégralement le préjudice subi par la fille de la locataire, du fait de la délivrance d'un logement non décent.

- Le logement humide a exposé l'occupante à un risque qui s'est réalisé : l'aggravation de son asthme.
- Les sanctions spécifiques à l'obligations de décence (exécution, diminution de loyer) ne sont donc pas exclusives de l'octroi de dommages-intérêts (*fondement : articles 6 de la loi de 89; article 1147 du code civil*).
- Cour de cassation 19 janvier 2005.

• **Sur la copropriété :**

Le bailleur doit rembourser au locataire les charges payées au titre du chauffage déficient pendant plusieurs mois, même si le chauffage est une partie commune placée sous la responsabilité du syndic (*cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ. 10 février 2004*).

- Le locataire était troublé dans sa jouissance de la partie privative du lot de copropriété, même si le trouble avait pour origine un problème sur parties communes.

La responsabilité est engagée, pour le syndicat, si le locataire ne peut jouir paisiblement d'une partie commune de l'immeuble (*responsabilité délictuelle*) – C.A. de Paris 21 novembre 2001.

Rappelons qu'***en vertu de l'article 14 de loi du 10 juillet 1965***, "*le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes*".

- Le bailleur peut être jugé responsable s'il ne fait pas diligence pour réclamer les travaux sur les parties communes au syndicat, car le locataire ne peut le faire directement.

## **CONCLUSION**

---

### **PROPOSITIONS**

#### **EN RESUME :**

- 1.** *Sur les situations de non-décence, on constate fréquemment la nécessité d'une expertise pour déterminer les travaux à effectuer.*
- 2.** *Un locataire non allocataire de la CAF, ne dispose pas d'un organisme similaire à la CAF, pour contrôler la décence de son logement.*
- 3.** *Avec un marché locatif tendu, il peut souhaiter éviter le tout-procédure, et être à la recherche de voies de médiation.*

Compte tenu de ces observations, les recommandations suivantes paraissent pouvoir être préconisées :

#### **1. Accroître les moyens mis à disposition des CAF afin de permettre un contrôle uniforme sur tous les départements :**

- si un particulier s'appuie sur le contrôle de la CAF, il sera plus à l'aise dans ses prétentions pour aller au tribunal.

#### **2. Préconiser la saisine obligatoire de la CDC, Commission Départementale de Conciliation, en élargissant sa compétence à la décence :**

- avant le tribunal, les parties seraient obligées de saisir la CDC pour les aider à trouver un accord, comme en matière d'augmentation de loyer (*art. 17 c*),
- en cas de désaccord, la commission émettrait un avis, constatant la situation et faisant apparaître la position de chacun. Cet avis pourrait être communiqué au tribunal, s'il était saisi,
- mais dans certains cas, la commission pourrait être dans l'impossibilité technique de rendre un avis, faute d'une expertise,
- si le diagnostic CAF n'existe pas dans le dossier, il faudrait pouvoir renvoyer vers un organisme assermenté, aux frais de la partie qui demande l'expertise.

On ne voit guère comment la commission pourrait imposer les frais au bailleur.

### **3. Rendre obligatoire le constat de décence avant toute location, à l'instar du nouveau diagnostic technique :**

- Ne pourrait-on pas s'inspirer de l'exemple de la Belgique et revenir sur l'idée d'un contrôle technique des logements ? Avec des limites à instaurer dans le temps (*tous les 10 ans ? logements construits depuis plus de 30 ans ?*), afin d'en réduire le coût pour les bailleurs.
- L'état des lieux (*art. 3*) serait modifié en conséquence. Cela permettrait en amont de réduire les conflits ; davantage de sécurité serait donnée aux parties pour convenir éventuellement de travaux d'amélioration réalisés par le locataire en compensation avec les premiers mois de loyer (*clauses permises par l'article 6 de la loi de 89*), le logement étant certifié décent au départ.
- Le constat de décence serait confié à des professionnels offrant des garanties (*indépendance, compétence, assurance*).

### **4. Concernant le décret lui-même, clarifier la question du chauffage :**

- l'expression actuelle "un chauffage normal", fait l'objet d'une controverse. Cela nécessite-t-il une installation ou bien une simple alimentation électrique permettant de brancher un convecteur ?
- l'équipement même de chauffage pourrait ainsi être exigé à l'avenir.

### **5. Renforcer le pouvoir des associations de locataires concernant la représentation devant les tribunaux :**

- des précisions sont à apporter quant à leurs conditions d'agrément, pour rendre le recours institué par l'article 24-1 opérationnel et jugé novateur par les magistrats consultés sur ce point.

### **6. Promouvoir l'information sur les possibilités offertes au juge par le nouveau code de procédure civile, en matière d'expertise :**

- le besoin fondamental de juge : avoir un système d'expertise rapide, efficace et peu onéreux,
- le besoin du locataire : se rassurer sur le bien fondé de sa demande de travaux incombant au bailleur. D'où l'opportunité, on l'a vu, de solliciter le

juge rapidement par voie de référé afin qu'il désigne un expert, ce, avant de saisir le tribunal du fond du litige,

- on peut mettre aussi en lumière, parmi les mesures d'instruction à la disposition du juge, la consultation d'expert, prévue par l'article 256 du NCPC (*Nouveau Code de Procédure Civile*). Cette mesure peut-être prescrite à tout moment, y compris en conciliation ou au cours du délibéré, pour des situations qui ne sont pas trop complexes,
- soit le locataire demande la consultation, soit de lui-même le juge peut requalifier une demande de référé-expertise en consultation d'expert et poser seulement deux ou trois questions ponctuelles à l'expert, ceci, étant bien sûr soumis à l'appréciation souveraine du juge,
- avec la consultation, le résultat sera alors plus rapide à obtenir et la provision à verser moins élevée (200 € en moyenne contre 600 € environ pour une expertise).

#### **7. Concevoir une politique de signalement élargie :**

- les personnes les plus fragiles n'osent pas intervenir par peur de perdre leur logement,
- mettre en place une politique plus large de signalement pourrait être une aide pour les locataires ne bénéficiant pas des allocations logement et par voie de conséquence, du contrôle des agents de la CAF,
- reste à définir les catégories de personnes habilitées à signaler les problèmes de décence (*assistantes sociales, fonds de solidarité logement, ...*) et l'organisme public pouvant expertiser le logement. Ce type de projet pourrait être financé dans le cadre d'une M.O.U.S. (*Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale*). La Fédération des Pact va tenir une réunion nationale pour mettre en lumière les expériences sur chaque département, menées avec les partenaires locaux.

***L'ADIL ne peut aller au-delà de sa mission d'information. Elle constate, avec les professionnels, que si le dispositif est complet, il faut donner des moyens pour le mettre en œuvre. Lutter contre l'indécence pour éviter de tomber dans l'insalubrité ou le péril, est de l'intérêt de tous.***



**ACTUALITE : PROJET DE LOI MODIFIE PAR L'ASSEMBLEE NATIONALE EN PREMIERE LECTURE  
PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT – SEANCE PUBLIQUE DU 31  
JANVIER 2006**

Il a été décidé en première lecture, s'agissant du renforcement de l'accès pour tous à un logement confortable :

- de compléter l'article 20 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et de permettre la saisine de la Commission Départementale de Conciliation sur *"des litiges portant sur les caractéristiques du logement décent"* (article 18 bis nouveau du projet de loi)
- d'assortir :
  - "Dans le cadre de la délimitation de périmètres de zones urbaines sensibles, toute mise en location de tout ou partie d'un immeuble de plus de 30 ans, d'une déclaration d'intention de louer et de la délivrance d'un certificat de mise en location délivré par le Maire de la commune concernée."
  - "Le contrôle technique d'habitabilité est effectué avec le concours d'associations agréées, et le certificat délivré par le Maire de la commune concernée, à la condition que le logement offert à la location réponde aux exigences de décence et de salubrité définies par décret.
  - Le bénéfice du tiers-payant en allocation de logement social et en allocation de logement familiale est subordonné à la production du certificat de mise en location". (Article 7 Moniès nouveau du projet de loi).
  - Cette réflexion sur "le permis de louer" continuera lors de la seconde lecture du texte, pour préciser les moyens les plus efficaces de lutte contre les logements non décents.
  - Le Ministère de la Cohésion Sociale et du Logement souhaite, qu'après les autres lectures, le texte puisse être promulgué avant la fin du premier semestre 2006. (Projet transmis au Sénat le 31 janvier 2006).

## **ANNEXES**

---

- 1** – *Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (article 187)* p.34
- 2** – *Décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent* p.36
- 3** – *Arrêt de la Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile du 19 janvier 2005* p.37
- 4** – *Arrêt de la Cour d'Aix-en-Provence du 24 février 2004* p.39
- 5** – *Arrêt de la Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile du 10 février 2004* p.41
- 6** – *Arrêt de la Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile du 15 décembre 2004* p.42