GUIDE PRATIQUE DES LOCATAIRES



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

ALLOCATIONS FAMILIALES
Caf de La Réunion

adil de La Réunion

Mars 2024



VOTRE LOGEMENT N'EST PAS DÉCENT. QUE POUVEZ-VOUS FAIRE ?

Locataires, halte à 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 serpillères 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 SR*U, impose au bailleur d'un logement loué à titre de résidence principale de livrer à tout locataire un logement décent. La décence du

MON LOGEMENT EST-IL DÉCENT ?



logement est d'ailleurs une des conditions pour bénéficier des aides au logement versées par la Caf, laquelle peut en vérifier la conformité.

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 AUXQUELLES 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) et auprès de ses conseillers juristes.

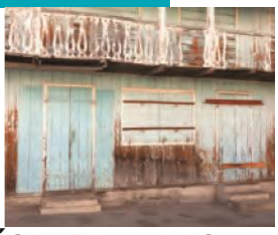


N’hésitez pas à vous y référer à tout moment de votre location !

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.

MON LOGEMENT EST-IL DÉCENT ?



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 d'abord 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. (1er 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. (2ème modèle)

> Informez la Caf

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

Pour cela vous pouvez :



MON LOGEMENT EST-IL DÉCENT ?



- nous **adresser un email** à partir de la rubrique « votre compte » sur notre site internet **www.caf.fr**,
- nous **téléphoner** au **3230** (coût d'un appel local à partir d'un poste fixe),
- 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.fr**.

Suite à votre signalement, un contrôleur assermenté de la Caf se rendra à votre domicile pour un état des lieux.

VOTRE LOGEMENT EST EFFECTIVEMENT IDENTIFIÉ COMME ÉTANT NONDÉCENT 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 intenter 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.

Tant 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 Judiciaire** 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.

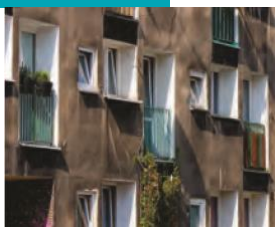
PLUSIEURS PROCÉDURES POSSIBLES

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 débute 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 commissaire 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.

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 Judiciaire de votre domicile.

Rapprochez-vous de l'**ADIL** pour Elle vous aidera dans vos démarches et

QUI PUIS-JE SOLLICITER POUR L'INFORMATION SUR MES DROITS ?

ANTENNE EST
66, avenue Georges Pompidou
BP 188
97470 SAINT-BENOÎT

GUICHET D'ACCUEIL CHAUDRON
2, rue Jacob de Cordemoy
97490SAINTE-CLOTILDE

GUICHET D'ACCUEIL SAINT ANDRÉ
400, rue de la Gare
97440SAINT-ANDRÉ

Site internet **www.caf.fr**

caf·fr

- L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL)
Renseignements gratuits sur le droit du logement par téléphone ou sur rendez-vous dans toutes les communes du Département - 24, Rue Henri VAVASSEUR - 97400 SAINT-DENIS Tél : 02 62 41 14 24 - www.adil974.com

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

- 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) DEETS - 112 rue de la République, 97400 SAINT-DENIS.
Tél : 0262 94 07 07

- Le Tribunal Judiciaire de Saint-Denis



Palais de Justice – 28, Rue André Malraux – 97400 SAINT-DENIS - Tél : 0262 40 23 45

- Le Tribunal Judiciaire de Saint-Paul

PIERRE - Tél : 0262 25 12 83

SAINTE-MARIE SIÈGE
412 rue Fleur de Jade
CS 61038
97833SAINTE-MARIE CEDEX

ANTENNE NORD
180, Avenue du Beau Pays
Beauséjour
97438 SAINTE-MARIE

ANTENNE SUD
(Quartier Casabona)
22, allée de la piscine
Bat 2 A - 97410 Saint-Pierre

ANTENNE OUEST
20, route de Savannah
BP 164
97863 SAINT-PAUL CEDEX

Pour joindre votre Caf, un seul numéro

3230 Service gratuit + prix appel

Centre d'Affaires de Savannah - 12 Rue Jules Thirel – BP 121 - 97862 SAINT-PAUL Cedex Tél : 0262 45 33 50

- Le Tribunal Judiciaire de Saint-Pierre
28, Rue Augustin Archambaud – 97410 SAINT-PIERRE - Tél : 0262 96 10 00

- Le Tribunal Judiciaire de Saint-Benoît
2 et 4, Rue Philibert – 97470 SAINT-BENOÎT
Tél : 0262 50 37 29

- L'Association Réunionnaise d'Aide Judiciaire aux Famille (ARAJUFA)

Secteur Nord : Palais de Jutice – 28, Rue André Malraux - BP 338 - 97494 SAINTECLOTILDE Cedex - Tél : 0262 40 22 27

Secteur Sud : Palais de Justice – 28, Rue Augustin Archambaud – 97410 SAINT-

ILLE 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.**

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
  - ❑ 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 inexistants
- ❑ 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 m² ou le volume habitable inférieur à 20 m³

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 :

Une fois ce document dûment complété, renvoyez-le à la Caisse d'Allocations Familiales
412 rue Fleur de Jade - CS 61038 - 97833 Sainte-Marie Cedex

1er 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



2ème 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 1er 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.

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

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

Signature

NOTES

GUIDE PRATIQUE DES LOCATAIRES

caf.fr

Rejoignez nous sur Facebook
https://www.facebook.com/cafreunion974

32 30 Service gratuit + prix appel

Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion
412 rue Fleur de Jade - CS 61038
97833 Sainte-Marie Cedex

ALLOCATIONS FAMILIALES
Caf de La Réunion

adil de La Réunion

Service Communication Caf Réunion - Mars 2024