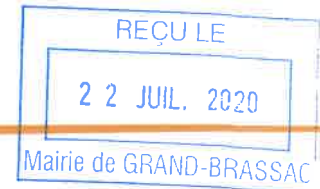




JUILLET 2020

N° 393

ADIL 24



## LA NON-DECENCE DES LOGEMENTS

Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Les caractéristiques de la non-décence s'analysent au regard du décret du 30 Janvier 2002 (absence de danger pour la sécurité ou santé du locataire, surface minimale, ...).

Dans l'hypothèse où le logement présente des désordres, le locataire doit d'abord évaluer la situation pour s'assurer que les problèmes ne relèvent pas des menues réparations et /ou d'entretien courant à sa charge (décret du 26.08.1987).

Le propriétaire doit effectuer toutes les réparations autres que les réparations locatives qui incombent au locataire.

Il est important que le locataire informe son propriétaire de tout problème relevant de sa responsabilité pour lui permettre de procéder aux réparations.

En Dordogne, il existe un programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat non-décent et indigne 2019/2022 porté par de nombreux partenaires (ANAH, Département, CAF et MSA) dont SOLIHA Dordogne Périgord est l'animateur.

Un site internet d'information sur la non-décence peut accompagner locataire et propriétaire dans leurs démarches : <https://nondecence-habitat.fr/>

Vous y trouverez les formulaires pour engager une procédure, des illustrations de situations, afin de vous aider à déterminer si votre logement relève de la non-décence et les démarches à entreprendre.

### Quelques exemples de désordres relevant de la non-décence :

- Toiture non étanche, mauvais état du gros œuvre et matériaux détériorés ;
- Réseaux d'électricité et de gaz défectueux ;
- Système de chauffage présentant des dysfonctionnements ;
- Garde-corps ou fenêtres en mauvais état ;
- Ventilation et éclairage insuffisants ;
- Absence d'installation d'alimentation en eau potable avec pression et débit suffisants.



Flash

INFO

## Les formalités à accomplir en cas de défaillance du bailleur :

- Prendre contact avec le propriétaire (ou l'agence immobilière qui gère le logement) par Lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) pour l'informer du mauvais état du logement et de la nécessité de faire des travaux. (Modèle de courrier sur <https://nondecence-habitat.fr/> ou <https://www.adil24.org/outils/boite-a-outils/lettres-types/>).
- compléter une fiche de signalement (à télécharger sur le site ou se rapprocher de l'ADIL 24 ou des services sociaux) et l'adresser à SOLIHA ou à la CAF **accompagné de la copie du courrier adressé au bailleur et de la copie de l'accusé de réception** signé par le bailleur.

## La procédure :

- Une commission examinera le signalement et mandatera, le cas échéant, SOLIHA pour effectuer **une visite technique du logement**. Un rapport de visite déterminera de manière objective la conformité ou non du logement aux règles de décence.
- En cas de constat de non-décence, la CAF ou la MSA le notifie au propriétaire et au locataire du logement. Elle les informe également que le **versement de l'Aide au Logement est suspendu et son montant conservé**. Il lui sera versé si les travaux de mise en conformité sont réalisés dans le délai de 18 mois. Cette mesure vise à inciter le propriétaire à réaliser les travaux.

## Conseils utiles :

Le locataire est tenu de poursuivre le paiement de son loyer résiduel (montant du loyer total- montant de l'AL) et de ses charges. A défaut, il s'expose à des poursuites pour impayés de loyer  
Les travailleurs sociaux peuvent vous accompagner dans vos démarches. Il ne faut pas hésiter à les solliciter ou à contacter l'ADIL.

## Sanction :

Le locataire peut saisir le tribunal afin de demander au juge de :

- contraindre le bailleur à faire les travaux nécessaires,
- imposer une réduction de loyer,
- fixer des dommages et intérêts.

## Contacts utiles :

**SOLIHA Dordogne Perigord**  
56 rue Gambetta  
24000 PERIGUEUX  
Tél : 05 53 06 81 22  
Mail : [decence.dordogne@solihha.fr](mailto:decence.dordogne@solihha.fr)  
<https://nondecence-habitat.fr/>

**ADIL 24**  
3 rue Victor Hugo  
24000 PERIGUEUX  
Tél. : 05.53.09.89.89  
Mail : [contact@adil24.org](mailto:contact@adil24.org)  
[www.adil24.org](http://www.adil24.org)

### **Sources :**

**Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent**  
**Loi du 6 juillet 1989 : articles 6 et 20-1**  
**Code civil : article 1719**

*L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.*

*Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.*