

Vous habitez un logement loué vide : quels sont vos droits et vos devoirs ?

Votre propriétaire a mis à votre disposition un logement sans meubles (table, chaise, armoire, lit ...) : c'est à vous de le meubler. Même si la cuisine est équipée avec un réfrigérateur, un four, une cuisinière, c'est toujours un logement loué vide.

Le contrat de location (ou bail)

Si ce logement est votre résidence principale, c'est-à-dire que vous y habitez habituellement, votre contrat de location¹ doit obligatoirement être **établi par écrit** et être d'une **durée minimale de trois ans**.

À l'expiration de ce contrat de 3 ans, le bail est automatiquement reconduit pour 3 ans, ce qui veut dire qu'il n'est pas nécessaire de refaire un nouveau contrat de location, l'ancien est toujours valable.

Si vous n'avez pas de contrat de location écrit, cela ne veut pas dire que vous êtes sans droit : vous êtes protégé et vos droits et devoirs sur le logement sont identiques. En effet, le « **bail verbal** » est reconnu.

Vous pouvez donc demander à votre propriétaire (ou à l'agence immobilière), à tout moment pendant la location, à ce que votre contrat de location soit établi par écrit.

Si votre propriétaire (ou l'agence immobilière) refuse de faire un contrat de location écrit, il faut conserver toutes les preuves que ce logement est bien votre résidence principale (factures à votre nom et à cette adresse, divers courriers émanant de services sociaux, retraites, salaires, diverses attestations remplies par le bailleur pour la CAF vous permettant de bénéficier de prestations sociales, de l'allocation logement, etc.) et toutes les preuves que vous payez un loyer (quittances, récépissé d'envoi d'un mandat postal, d'un chèque).

Le contrat de location est accompagné de plusieurs documents, certains obligatoires, d'autres non.

SONT OBLIGATOIRES :

- un état des lieux signé par le locataire et le propriétaire

ATTENTION : ne signez cet état des lieux que si vous êtes d'accord avec son contenu, car votre propriétaire pourra, plus tard, s'en servir contre vous en cas de litige, par exemple pour prétendre que le mauvais état de votre logement est de votre faute.

- un dossier de diagnostic technique, établi par un professionnel

ATTENTION : Vous devez avoir, en particulier, un « constat

de risque d'exposition au plomb » annexé à votre contrat de location², qui vous permet de savoir s'il y a des peintures au plomb susceptibles d'être dangereuses pour des enfants, si vous louez un logement dans un bâtiment ancien, construit avant 1949.

- la mention de la surface habitable du logement.
Cette précision est obligatoire pour les contrats de location signés après le 25 mars 2009.
- un extrait du règlement de copropriété si votre logement est situé dans un immeuble en copropriété (pour connaître les règles qui s'appliquent à l'immeuble).

EST FACULTATIF :

- un « acte de cautionnement » si votre propriétaire n'a pas souscrit une assurance « impayés de loyer ». La caution est la garantie apportée par une personne ou un organisme de payer le loyer et les charges en cas de non paiement de votre part.

Le loyer

Le loyer est fixé librement par le propriétaire, et vous ne pouvez le négocier avec lui qu'avant la signature du contrat de location.

Le contrat de location peut prévoir une clause de révision du loyer, ce qui entraîne une augmentation du loyer chaque année, mais cette révision du loyer est règlementée par des indices officiels.

Il faut toujours payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat de location.

Si vous payez en espèces, pensez à demander un reçu ou une quittance, ou payez par mandat postal et conservez le reçu postal.

Les charges

Les charges locatives doivent apparaître distinctement du montant du loyer. Elles couvrent les dépenses liées aux consommations d'eau, d'électricité des parties communes, de chauffage lorsqu'il est collectif, les petites réparations de l'immeuble collectif et l'entretien des espaces verts, la taxe

1. Régis par la loi n° 86-1290 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. 2. Pour les contrats de location conclus depuis août 2008

d'enlèvement des ordures ménagères, etc.

Les charges peuvent faire l'objet de provisions et, dans ce cas, une régularisation doit être faite au moins une fois par an, par écrit, avec la fourniture d'un décompte précis.

Vos obligations en tant que locataire

- payer le dépôt de garantie à l'entrée dans votre logement (limité à un mois de loyer³), le loyer, les charges à la date prévue à votre contrat de location ;
- vous assurer contre les risques d'incendie, de dégât des eaux, d'explosions et de recours contre les voisins ;

ATTENTION : *le non paiement de l'assurance est un motif de résiliation de votre contrat de location et d'expulsion.*

- entretenir votre logement et faire les petites réparations ; **(voir FICHE n° 3) ;**
- utiliser normalement les lieux loués et les équipements (sanitaires, chauffage, cuisine) ;
- laisser exécuter les travaux d'entretien qui incombent à votre propriétaire dans votre logement ;
- ainsi que les travaux portant sur les parties collectives qui nécessitent de passer par votre logement.

Les obligations de votre propriétaire

- louer un logement en bon état et « décent » ; **(voir détail FICHE n° 5) ;**
- faire les réparations et travaux importants ;
- vous permettre de vivre tranquillement dans votre logement et respecter votre vie privée ;
- ne pas s'opposer aux aménagements nécessaires (par exemple installer une étagère ou des placards), mais, attention, il ne faut pas « transformer » le logement loué (par exemple, modifier les cloisons ou les pièces ...).

La fin de votre contrat de location

Si votre propriétaire ne souhaite pas renouveler votre contrat de location, il doit vous en informer en respectant un préavis de six mois avant la fin du contrat de location et il doit le faire pour un motif précis qui peut être :

- sa décision de reprendre le logement pour lui ou sa famille,
- la mise en vente du logement : dans ce cas, il doit vous l'avoir préalablement proposé à la vente pour un prix fixé,
- ou un « motif légitime et sérieux », notamment si vous n'avez pas exécuté l'une de vos obligations (par exemple, le paiement du loyer) ou pour faire des travaux importants s'ils nécessitent votre départ.

ATTENTION : *l'exécution de travaux obligatoires, imposés à votre propriétaire par une autorité publique, ne peut pas être un motif de non renouvellement de votre contrat de location. Aussi, si votre propriétaire justifie votre congé par la nécessité de faire des travaux, vous devez lui demander la raison et la nature des travaux envisagés.*

De votre côté, vous pouvez résilier votre contrat de location à tout moment, en respectant un préavis de trois mois⁴.

Le congé doit être donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier.

Au moment de votre départ

Un état des lieux est effectué. Le dépôt de garantie que vous avez versé lors de votre entrée dans le logement doit vous être intégralement restitué dans un délai de deux mois à compter de la remise des clés à votre propriétaire (ou à l'agence immobilière), sauf litige sur l'état de votre logement.

En cas de changement de propriétaire

Si votre propriétaire a vendu votre logement occupé, ou est décédé, vous devez conserver l'ancien contrat de location qui est toujours valable : le nouveau propriétaire ne peut pas y mettre fin ni vous obliger à en signer un nouveau. Dans le cas où vous donneriez congé, le dépôt de garantie est à demander au nouveau propriétaire.

3. Pour les contrats de location postérieurs au 8 février 2008 4. Ou d'un mois dans certaines circonstances

FICHE N°2

Vous habitez un logement loué meublé : quels sont vos droits et vos devoirs ?

Aucun texte ne définit la location meublée (il n'existe pas de liste de meubles obligatoires) mais les juges ont précisé que, pour être loué meublé, un logement doit offrir au minimum un lit, une armoire ou commode, une table, des chaises, une cuisine avec un réfrigérateur et un moyen de cuisson, des ustensiles de cuisine, des assiettes et couverts...

Si la cuisine est équipée seulement d'un réfrigérateur, d'un four ou d'une cuisinière, ou même d'un seul lit et table, ce n'est pas suffisant pour que votre logement soit loué comme « meublé ».

ATTENTION : si les meubles sont insuffisants pour justifier le contrat de location meublé, vous pourrez le contester devant le tribunal d'instance. S'il vous donne raison, vous bénéficierez d'un contrat de location pour un logement loué vide (d'une durée minimale de 3 ans).

Le contrat de location

Si le logement que vous louez meublé constitue votre **résidence principale**, le contrat de location⁵ est d'une durée d'un an⁶ et doit être établi par écrit.

À l'expiration de ce contrat **d'un an**, le contrat de location est automatiquement reconduit pour un an, ce qui veut dire qu'il n'est pas nécessaire d'en faire un nouveau, l'ancien est toujours valable. Votre propriétaire ne peut pas vous louer dans d'autres conditions, car celles-ci s'imposent à lui⁷.

Si vous n'avez pas de contrat de location écrit, cela ne veut pas dire que vous êtes sans droit : vous êtes protégé et vos droits et devoirs sur le logement sont identiques : en effet, le « **bail verbal** » est reconnu.

Vous pouvez demander à votre propriétaire (ou à l'agence immobilière), à tout moment pendant la location, à ce que votre contrat de location soit établi par écrit.

Si votre propriétaire (ou l'agence immobilière) **refuse de faire un contrat de location écrit**, il faut conserver toutes les preuves que ce logement est bien votre résidence principale (factures à votre nom et à cette adresse, divers courriers émanant de services sociaux, retraites, salaires, diverses attestations remplies par votre propriétaire pour la CAF vous permettant de bénéficier de prestations sociales, de l'allocation logement, etc...) et toutes les preuves que vous payez un loyer (quittances, récépissé d'envoi d'un mandat postal, d'un chèque en recommandé...).

Le contrat de location est accompagné de plusieurs documents :

- un état des lieux signé par le locataire et le propriétaire
- un inventaire du mobilier présent dans le logement.

ATTENTION : ne signez ces documents que si vous êtes d'accord avec leur contenu car votre propriétaire pourra ultérieurement s'en servir contre vous, en cas de litige...

- le dossier de diagnostic technique qui est établi par un professionnel

ATTENTION : vous devez avoir, en particulier, un « constat de risque d'exposition au plomb » annexé à votre contrat de location⁸, qui vous permet de savoir s'il y a des peintures au plomb susceptibles d'être dangereuses pour des enfants, si vous louez un logement dans un bâtiment ancien, construit avant 1949.

Le loyer

Le loyer est fixé librement par le propriétaire et vous ne pouvez le négocier qu'avant la signature du contrat de location. Le contrat de location peut prévoir une clause de révision du loyer, ce qui entraîne une augmentation du loyer chaque année, mais cette révision du loyer est réglementée par des indices officiels.

Il faut payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat. Si vous payez en espèces, pensez à demander un reçu ou une quittance, ou payez par mandat et conservez le reçu postal.

Les charges

Aucun texte ne réglemente spécifiquement les charges en location meublée.

Sont considérées comme charges locatives à payer en plus du loyer : l'eau, l'électricité des parties communes, le chauffage s'il est collectif, les petites réparations, l'entretien des espaces verts, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.

Les charges peuvent faire l'objet de provisions et, dans ce cas, une régularisation sera faite, par écrit, au moins une fois par an.

Vos obligations de locataire

- utiliser normalement les locaux et les équipements, sans les modifier.
- entretenir correctement le logement et les équipements fournis et faire les petites réparations qui vous incombent.
- payer le dépôt de garantie, le loyer, les charges, aux dates précisées.
- vous assurer contre les risques d'incendie, de dégât des eaux, d'explosion et de recours contre les voisins

5. Art L. L632-1 du code de la construction et de l'habitation 6. Sauf si vous êtes étudiant 7. Art L.632-3 du code de la construction et de l'habitation 8. Pour les contrats de location conclus depuis août 2008

ATTENTION : *le non paiement de l'assurance est un motif de résiliation de votre contrat de location et d'expulsion.*

Les obligations de votre propriétaire

- louer un logement meublé, en bon état et « décent » (voir FICHE n° 5).
- faire les réparations et travaux importants.
- vous permettre de vivre tranquillement dans votre logement et respecter votre vie privée.

Si votre logement meublé ne comprend qu'une seule pièce, il doit comporter un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson, avec un évier, disposant d'eau chaude et froide et d'une installation d'évacuation des eaux usées ; l'installation sanitaire peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement, à condition qu'il soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

La fin du contrat de location

Le propriétaire qui ne souhaite pas renouveler votre contrat doit vous informer en respectant un préavis de trois mois et motiver son refus, soit par :

- la décision de le reprendre pour lui ou sa famille,

- la vente du logement,
- un « motif légitime et sérieux », notamment l'inexécution d'une des obligations vous incombant (par exemple le non paiement du loyer) ou pour faire des travaux importants qui nécessitent votre départ.

ATTENTION : *l'exécution de travaux obligatoires, imposés à votre propriétaire par une autorité publique, ne peut pas être un motif de non renouvellement de votre contrat de location. Aussi, si votre propriétaire justifie votre congé par la nécessité de faire des travaux, vous devez lui demander la raison et la nature des travaux envisagés.*

De votre côté, vous pouvez résilier votre contrat de location à tout moment en respectant un préavis d'un mois.

Le congé doit être donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier.

En cas de changement de propriétaire

Si votre propriétaire a vendu votre logement occupé ou est décédé, vous devez conserver l'ancien contrat de location qui est toujours valable : le nouveau propriétaire ne peut pas y mettre fin ni vous obliger à en signer un nouveau.

Comment bien entretenir le logement que vous louez ?

Voici quelques recommandations pour bien entretenir votre logement, en garantissant la bonne hygiène et réduire les risques d'accidents.

Tous les jours, il est recommandé :

- d'aérer votre logement au moins 10 minutes par jour (si possible matin et soir),
- de laisser entrer la lumière du jour le plus longtemps possible,
- d'assurer le rangement et le nettoyage, ce qui permet d'éviter certaines nuisances (multiplication des cafards, souris, acariens,...).

Tous les deux jours, il est recommandé :

- de vider vos poubelles pour éviter le développement des animaux nuisibles (souris, rats, cafards,...).

Il est recommandé également :

- de laisser les ventilations dégagées et de les nettoyer régulièrement,
- en hiver, de chauffer votre logement raisonnablement : entre 17 et 20°C. Évitez les chauffages d'appoint (au fioul, pétrole ...) souvent dangereux.

Si votre logement est insuffisamment chauffé, signalez-le à votre propriétaire ou à l'agence immobilière (après avoir vérifié l'entretien de votre installation de chauffage).

Pensez :

- en cas de fuite d'eau, à vérifier et changer les joints.
- dès l'apparition de moisissures, à nettoyer les murs avec un mélange d'eau et d'eau de javel.

Quels travaux devez-vous faire ?

Vous devez assurer l'entretien courant des portes, fenêtres, vitres et volets, serrures, plafonds, sols, murs, placards, robinets, aérations, chaudière, ballon d'eau chaude, etc. Si besoin, vous devez graisser les serrures, verrous, fenêtres et volets, dégorger les canalisations.

Vous devez faire vérifier et ramoner vos installations de chauffage, conduits d'évacuation des fumées et gaz par un professionnel. Un contrat d'entretien vous permet d'assurer le fonctionnement correct et la sécurité de votre installation de chauffage, de gaz ou de votre ballon d'eau chaude. Souvent, votre contrat de location vous oblige à en avoir un.

Pensez à reboucher les trous aux murs, à remplacer les vitres cassées, le flexible de douche, les tuyaux souples de raccordement au gaz, les ampoules, les interrupteurs, les joints des robinets, etc.

(En annexe 1, vous trouverez un document détaillé).

Vous louez une chambre dans un « hôtel meublé », quels sont vos droits ?

Aucun texte ne définit « l'hôtel meublé » - qui est d'abord un hôtel - mais à travers leurs décisions, les juges ont précisé un certain nombre de conditions : l'hôtel meublé doit assurer un minimum de services pour être reconnu comme hôtel. Il faut que la chambre que vous louez soit réellement meublée et comporte au minimum un lit, une armoire ou commode, une table, une chaise. Elle doit comporter un point d'eau ; les sanitaires doivent être accessibles ; votre chambre doit être chauffée et équipée d'un éclairage électrique. Vous ne devez pas payer vous-même l'électricité, l'eau, le chauffage car cela doit être fourni par l'hôtelier. Un gardiennage et un minimum de ménage doivent être assurés.

L'hôtelier doit respecter des normes minimales⁹ ainsi que des règles de sécurité¹⁰.

Le contrat de location

Si la chambre que vous louez constitue votre résidence principale, c'est à dire que vous y habitez habituellement, vous avez droit à un contrat de location d'une durée d'un an, établi par écrit.

En effet, vous êtes un locataire avec des droits, et non un client d'hôtel.

A l'expiration de ce contrat d'un an, le contrat de location est automatiquement reconduit pour un an, ce qui veut dire qu'il n'est pas nécessaire d'en faire un nouveau, l'ancien est toujours valable.

Si vous n'avez pas de contrat de location écrit, cela ne veut pas dire que vous êtes sans droit : vous êtes protégé et vos droits et devoirs sur le logement sont identiques : en effet, le « bail verbal » est reconnu.

Vous pouvez demander à votre hôtelier, à tout moment pendant la location, à ce que votre contrat de location soit établi par écrit, même si ce n'est pas habituel dans les hôtels, et il n'a pas le droit de vous le refuser.

Si vous n'avez pas de contrat de location écrit, il faut que vous conserviez tous les éléments pour prouver que votre chambre est bien votre résidence principale (factures à votre nom et à cette adresse, courriers de services sociaux, réception d'allocations, de retraites...). Conservez également les quittances, récépissés de mandats postaux..., car c'est vous qui devez apporter la preuve du paiement du loyer ou de la redevance. Même si vous n'avez pas de contrat de location écrit, vous bénéficiez, de droit, d'un contrat de location d'un an, reconductible, avec les garanties écrites dans la loi et votre hôtelier ne peut modifier ces conditions, ni vous faire signer autre chose¹¹.

Si les meubles ne sont pas suffisants pour justifier le contrat de location meublé d'un an, vous pouvez le contester devant le juge du tribunal d'instance. S'il vous donne raison, vous bénéficierez d'un contrat de location pour un logement loué vide (d'une durée minimale de 3 ans).

Fin du contrat de location

L'hôtelier ne peut mettre fin à votre contrat de location que pour les motifs suivants : vendre l'hôtel, reprendre les locaux pour lui-même ou sa famille ou pour un motif légitime et sérieux, comme le non paiement des loyers, ou pour gros travaux.

ATTENTION : Si des travaux de sécurité, de mise aux normes ou de salubrité sont imposés à l'hôtelier par une mise en demeure, une injonction ou un arrêté du maire ou du préfet - lequel doit, soit vous avoir été notifié par lettre, soit avoir été affiché - l'hôtelier ou le gérant ne peut vous demander de quitter les lieux, mettre fin à votre contrat de location, encore moins demander votre expulsion : il doit vous héberger gratuitement pendant la durée des travaux et vous devez pouvoir revenir ensuite (voir FICHE n° 10). Aussi, si votre hôtelier exige votre départ, ce qu'il ne peut faire qu'en respectant le préavis de trois mois, pour faire des travaux, vous devez lui demander la raison et la nature des travaux qui le justifient.

Lorsque l'hôtelier, ou le gérant de l'hôtel meublé, doit cesser son activité - c'est-à-dire la quitter définitivement - il doit vous en informer trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue.

S'il a vendu, sans mettre fin à votre contrat de location, celui-ci se poursuit avec le nouvel hôtelier.

⁹. Précisées dans le Règlement Sanitaire Départemental de votre département ¹⁰. Le règlement de sécurité est normalement affiché dans l'hôtel. ¹¹. Art L.632-3 du code de la construction et de l'habitation.

FICHE N°5

Votre logement est en mauvais état, que faire ?

- Vous habitez dans un logement inconfortable : il manque des sanitaires, un coin cuisine, de l'eau chaude,
- Votre logement est en mauvais état général : l'installation électrique est vétuste avec des fils qui pendent, elle disjoncte souvent, les murs sont humides, les fenêtres ferment mal, il n'y a pas de chauffage ou il est insuffisant...

Dans tous les cas, il est recommandé de vous adresser d'abord à votre propriétaire (ou à l'agence immobilière) pour lui signaler le mauvais état du logement et lui demander de faire les travaux nécessaires.

Puis, en cas de non réponse de votre propriétaire ou de l'agence immobilière, ou en cas de travaux insuffisants, vous pourrez vous adresser à différentes autorités qui disposent des pouvoirs d'ordonner à votre propriétaire les travaux à faire.

Mais la situation peut être plus ou moins grave

L'absence d'un équipement empêche de vivre normalement dans un logement, mais le risque d'effondrement du plafond ou du plancher, l'humidité permanente, les fils électriques à nu, le chauffage qui fonctionne mal, les escaliers branlants et sans garde-corps... mettent directement en cause votre sécurité ou votre santé. **Sauf réponse très rapide de votre propriétaire, engageant les travaux, informez les autorités municipales ou l'ARS (voir FICHE n° 6).**

Le propriétaire est tenu de louer un logement décent ne vous exposant pas à des risques manifestes pouvant porter atteinte à votre sécurité physique ou à votre santé. De plus, le logement doit avoir une surface et une hauteur ou encore un volume minimum, disposer de certains équipements pour permettre une utilisation normale (eau potable, chauffage, installation électrique, coin cuisine...).

Les caractéristiques de la décence¹² s'appliquent à tous les logements loués - vides ou meublés - à titre de résidence principale. Elles portent sur la surface minimale, le niveau d'équipement et de confort (eau, électricité, sanitaires, chauffage) et sur l'état du logement (ventilation, luminosité, gros œuvre et sécurité des personnes...).

Extraits du décret du 30 janvier 2002

Le logement assure le clos et le couvert.

L'extérieur du bâtiment doit être en bon état d'entretien et de solidité. Il ne doit pas y avoir d'infiltrations d'eau dans votre logement ni de remontées d'eau.

Les garde-corps des fenêtres, des escaliers, loggias et balcons sont en bon état.

Les canalisations et les revêtements de sol et muraux (peinture, papier peint, moquette, etc...) du logement ne présentent pas de risques pour votre santé et votre sécurité;

À l'intérieur : l'électricité (installation électrique, prises), le gaz, la chaudière, le ballon d'eau chaude sont en bon état et fonctionnent normalement ;

Ouverture et ventilation : les fenêtres et les ventilations du logement sont en bon état et fonctionnent normalement ;

Les chambres et le séjour ont une fenêtre qui s'ouvre et qui apporte suffisamment de lumière dans la pièce.

Équipements : le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

- un chauffage adapté au logement.
- une installation d'alimentation en eau potable qui fonctionne normalement ;
- une évacuation des eaux empêchant la remontée des mauvaises odeurs ;
- une cuisine ou un coin cuisine aménagé permettant l'installation d'une cuisinière avec un évier alimenté en eau courante.
- une salle de bain alimentée en eau chaude et froide comportant une baignoire ou une douche et munie d'une évacuation des eaux usées, un w-c qui ne communique pas avec la cuisine et la pièce où sont pris les repas. Un logement d'une seule pièce peut n'avoir comme installation sanitaire qu'un w-c à l'extérieur du logement mais situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
- l'installation électrique permet de s'éclairer normalement et de pouvoir utiliser les appareils électriques de la vie quotidienne.

Surface : Le logement a une pièce principale d'au moins 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, ou alors le volume habitable du logement est, au moins, égal à 20 m³.

12. Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

Comment apprécier vous-même la décence de votre logement ou la dégradation de l'immeuble ?

Remplissez vous-même, ou avec l'aide d'autres personnes, la fiche d'auto-évaluation, jointe en annexe 2. Prenez aussi des photos de votre logement ou de l'immeuble.

En cas de danger lié à l'état de l'installation électrique ou de gaz, prévenez les services publics (EDF, GDF...) et conservez leur attestation ou le compte rendu de leur visite.

Que faire si votre logement ne vous paraît pas décent ?

ATTENTION : *le loyer reste dû dans toutes les situations, sauf autorisation du juge.*

Vérifiez d'abord que le mauvais état de votre logement n'est pas de votre fait (attention à ne pas boucher les ventilations, à entretenir les joints pour ne pas causer de fuite d'eau, etc....).

ÉTAPE 1 : informer le propriétaire (ou l'agence immobilière). Il faut signaler à votre propriétaire, ou à l'agence immobilière, par écrit (en recommandé avec AR pour conserver la preuve; pensez à garder une copie de votre lettre) les éléments manquants pour que votre logement soit décent ou les dégradations constatées dans votre logement (**voir modèle de lettre n°1**).

ATTENTION : *Votre propriétaire (ou l'agence) n'a pas à venir vérifier chez vous ou envoyer un expert, sans votre accord express. Il en est de même s'il a sollicité un agent public et si vous avez accepté cette visite (ce qui est le plus souvent dans votre intérêt), vous n'avez pas à accepter la présence de votre propriétaire, si vous ne la souhaitez pas : cependant, vous avez intérêt à laisser entrer un expert ou l'entreprise envoyée par le propriétaire pour examiner les dégradations et préparer un devis.*

ÉTAPE 2 : Si vous vous mettez d'accord avec votre propriétaire (ou avec l'agence immobilière), demandez lui de vous préciser par écrit les travaux qu'il s'engage à effectuer, ainsi que la date du début des travaux et leur délai de réalisation, ou les équipements à fournir (ou à réparer).

Si votre propriétaire engage les travaux chez vous, vous devez laisser entrer les entreprises.

Si votre propriétaire, ou l'agence, ne répond pas ou refuse de faire les travaux, il faut que vous prépariez des preuves du mauvais état du logement, ou du défaut d'équipements : photos, témoignages de voisins, de travailleurs sociaux, attestations de techniciens venus chez vous (EDF, gaz, chauffage ...), d'experts d'assurance, constat que vous pouvez demander à un huissier (payant), rapports de services de la mairie ou d'organismes mandatés par la mairie, ou, si vous percevez une allocation logement, à la caisse d'allocations familiales, ou de mutualité sociale agricole.

Si vous constatez diverses dégradations, vous pouvez écrire au maire de votre commune (services techniques ou sanitaires) pour les signaler, ainsi que celles qui affectent les parties à usage collectif des bâtiments (couloirs, escaliers, installations électriques, chauffage, animaux nuisibles), dès lors qu'elles mettent en cause votre santé et votre sécurité (**voir modèle de lettre n°2**)...

Les services de la commune sont obligés de vous répondre, sauf si les faits que vous avez dénoncés ne concernent strictement que vos rapports privés avec votre propriétaire.

Un agent de la commune se déplacera chez vous, gratuitement, pour constater l'état du logement, ou du bâtiment, et établira un rapport. Ce rapport, ou du moins les conclusions de ce rapport, est normalement transmis à votre propriétaire et à vous-même. Dès lors qu'une décision est prise par le maire (arrêté, mise en demeure ou injonction faite à votre propriétaire), on ne peut pas refuser de vous donner la copie de ce rapport.

Vous devez, évidemment, laisser entrer l'agent de la commune dans votre logement, mais vous pouvez refuser que votre propriétaire (ou l'agence immobilière) assiste à cette visite : l'agent de la commune ne peut pas vous imposer une visite avec votre propriétaire et celui-ci ne peut exiger d'être présent.

ATTENTION : *n'ayez pas peur de signaler vos conditions de logement lorsqu'elles mettent en danger votre santé ou votre sécurité, au maire, à l'ARS¹³, voire déposer une plainte au commissariat de police : la loi vous protège et vous ne risquez rien.*

Votre propriétaire n'a pas le droit de vous mettre dehors,

13. La délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé, qui remplace la direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS)

de changer vos serrures, de vous couper l'eau, de vous menacer, de vous harceler, pour vous faire partir, ou de demander votre expulsion.

Si un de ces événements vous arrive, vous devez avertir la mairie ou l'ARS, vous devez porter plainte au commissariat de police et celui-ci ne peut refuser de prendre votre plainte. Vous pouvez aussi écrire directement au procureur de la République¹⁴.

Le fait que vous dénonciez votre situation à la mairie ou directement à l'ARS n'a aucune incidence pour votre famille ni pour vos enfants : les services sanitaires sont chargés de vérifier l'état de votre logement et vous n'avez pas à redouter, par exemple, que l'on vous retire vos enfants pour les placer....

ÉTAPE 3 : (étape facultative)

Deux mois après lui avoir envoyé une mise en demeure restée sans réponse (étape 1), vous pouvez saisir la **Commission départementale de conciliation**¹⁵ (cf : modèle de lettre n°5) pour demander les travaux ou équipements nécessaires.

La commission doit être saisie par courrier recommandé avec accusé de réception ; elle ne prend pas de décision mais donne son avis sur le désaccord entre vous et votre propriétaire et peut ainsi aider à régler la situation.

ATTENTION : Pensez à envoyer les preuves de l'état du logement (dont des photos, attestations, témoignages), ainsi que la copie de votre contrat de location, si vous en avez un.

ÉTAPE 4 : (étape facultative)

Vous pouvez saisir le tribunal d'instance, soit par une procédure simplifiée et gratuite (« injonction de faire ») ou par la procédure classique de l'**assignation au tribunal** (l'assignation est envoyée à votre propriétaire par un huissier). Vous pouvez vous renseigner auprès d'une Maison de justice et du droit, de l'Adil, d'une association.

- le recours à un avocat n'est pas obligatoire et les associations¹⁶ peuvent aujourd'hui vous représenter en justice.
- si vos ressources sont très modestes, vous pouvez bénéficier de l'aide juridictionnelle pour obtenir la défense d'un avocat. Le formulaire peut être retiré auprès du Tribunal de Grande Instance, des Maisons de justice et du droit et de l'Adil. En fonction de vos revenus, vous pourrez bénéficier d'une prise en charge partielle ou totale des frais de justice.

Le juge peut obliger votre propriétaire à faire les travaux ou à équiper votre logement ; il peut réduire, voire suspendre le paiement du loyer, jusqu'à ce que les travaux soient exécutés.

Quelles conséquences sur l'allocation logement ?

Si le logement n'est pas décent et que la caisse d'allocations familiales (CAF) - ou de mutualité sociale agricole (MSA)- l'a constaté (ou en a eu connaissance), le paiement de l'allocation logement directement à votre propriétaire est normalement suspendu et l'allocation logement vous est alors versée directement :

ATTENTION : vous devrez alors payer le montant total du loyer à votre propriétaire.

La caisse d'allocations familiales, ou de mutualité sociale agricole, vous prévient de la non décence de votre logement et des conséquences sur le versement de votre allocation logement : **vous devez alors écrire**¹⁷ à votre propriétaire, ou à l'agence immobilière (par courrier recommandé avec accusé de réception et conservez copie de votre lettre), dans un délai de 6 mois, pour lui demander d'effectuer les travaux nécessaires suite au constat de « non décence » de votre logement : **ceci est une condition pour que vous puissiez continuer à recevoir votre allocation logement. Sinon celle-ci sera suspendue alors que vous devrez toujours payer l'intégralité de votre loyer.**

Vous ne savez pas comment faire ? Vous avez besoin d'un conseil avant de faire une démarche officielle ?

Contactez :

- l'Adil de votre département ;
- une association de consommateurs, ou une association spécialisée en matière de logement (CNL, CGL, CSCV...);
- les services sociaux de votre mairie ...

Vous pouvez aussi contacter votre assureur (multirisque habitation) pour savoir si vous bénéficiez de l'option « protection juridique » : cette option vous permet d'obtenir des conseils et une prise en charge des frais à engager (constat d'huissiers, rémunération de l'avocat, frais d'expertise...).

¹⁴. Voir modèle de lettre n°6 ¹⁵. Dont le secrétariat est assuré par un service de l'Etat : renseignez-vous auprès de la préfecture. ¹⁶. Telles que la Confédération nationale du logement (CNL), la Confédération générale du logement (CGL), la Confédération consommation, logement, cadre de vie (CLCV), la Confédération syndicale des familles (CSF), ou toute autre association ... ¹⁷. Modèle de lettre n°3

Votre logement ou l'immeuble dans lequel il est situé est très dégradé, dangereux, peu salubre, que faire ?

- Vous habitez dans un logement dangereux : le plafond menace de s'effondrer, le garde-corps est tombé, le plancher s'affaisse, le balcon est branlant, il y a des chutes d'enduits...
- Vous habitez dans un logement dégradé, où l'hygiène laisse à désirer : présence de souris, rats ou cafards, fuites d'eau diverses, installations électriques dangereuses, humidité importante...
- Vous habitez dans un immeuble dont les parties collectives présentent des désordres : poubelles qui restent dans les couloirs de l'immeuble, présence de souris, rats, cafards, installations électriques dangereuses, marches d'escalier branlantes, éléments de murs ou de plafond qui tombent, fuites d'eau

Comment apprécier l'état de dégradation de votre logement ou de l'immeuble ?

Remplissez vous-même, ou avec l'aide d'autres personnes, la fiche d'auto-évaluation, jointe en annexe 2. Prenez aussi des photos de votre logement ou de l'immeuble.

En cas de danger lié à l'état de l'installation électrique ou de gaz, prévenez de suite les services publics, EDF, GDF... en sus de votre propriétaire, et conserver leur attestation ou le compte rendu de leur visite.

En cas d'urgence,

pour éviter un accident, il faut prévenir immédiatement votre propriétaire, ou l'agence immobilière, par téléphone puis par lettre recommandée avec accusé de réception, pour faire exécuter des travaux d'urgence ; conservez la copie de la lettre et l'avis de réception, comme éléments de preuve. Vous pouvez aussi prévenir le syndicat de la copropriété, si vous le connaissez, lorsque les dangers concernent les parties communes.

Si ces dégradations affectent directement votre logement, et que les travaux ne sont pas effectués rapidement, vous pouvez saisir le tribunal d'instance dans les conditions précisées à la fiche précédente au titre de la non décence.

Dans tous les cas où vous constatez des dégradations importantes, une situation dangereuse, et sans action rapide du propriétaire, signalez les également à la mairie en précisant l'urgence de la situation, par lettre recommandée avec accusé de réception (**voir modèle de lettre n° 2**). (Conservez la copie de la lettre).

Le service d'hygiène, ou le service technique de la commune, va se déplacer dans votre logement, ou dans l'immeuble, et

fera un rapport. Ce rapport, ou du moins les conclusions de ce rapport, est normalement transmis à votre propriétaire (ou à la copropriété) et à vous-même. Dès lors qu'une décision est prise par le maire (arrêté, mise en demeure ou injonction faite à votre propriétaire), on ne peut pas refuser de vous donner la copie de ce rapport.

Sur la base de ce rapport, selon la nature des dégradations ou leur gravité, soit le maire adressera au propriétaire, ou à la copropriété, une mise en demeure ou une injonction ou prendra un arrêté, pour que les travaux nécessaires soient faits dans un délai qu'il fixe, soit il transmettra votre dossier à la délégation territoriale de l'ARS, pour prise d'un arrêté d'insalubrité (**voir fiche n° 10**). Vous devez avoir connaissance de ces documents.

Si les services de la commune ne répondent pas, vous pouvez alerter directement la délégation territoriale de l'ARS. Celle-ci est tenue de vous répondre.

Un agent de ce service sera amené à visiter votre logement ainsi que votre immeuble

ATTENTION : vous devez toujours laisser entrer les agents ou techniciens envoyés par la mairie ou l'ARS. Vous pouvez refuser que votre propriétaire assiste à ces visites : ni le technicien de la commune ni celui de l'ARS ne peuvent vous imposer une visite en présence de votre propriétaire et celui-ci ne peut exiger d'être présent.

Vous devez être informé des suites de cette visite et avoir connaissance du contenu de ce rapport.

Si celui-ci conclut à l'insalubrité, il sera transmis au préfet. Ce rapport de visite sera soumis à une commission départementale, le CODERST¹⁸, avant qu'un arrêté soit signé par le préfet. Comme votre propriétaire, vous serez avisé de la date de réunion de cette commission et invité ; vous pourrez consulter le rapport.

ATTENTION : *Demandez et conservez ce rapport : même s'il ne conclut pas à l'insalubrité il atteste un état de votre logement ou de l'immeuble qui peut vous être utile vis à vis de votre propriétaire ou devant un juge ...*

N'ayez pas peur de signaler vos conditions de logement lorsqu'elles mettent en danger votre santé ou votre sécurité, au maire, à la délégation départementale de l'ARS, voire déposer une plainte au commissariat de police : la loi vous protège et vous ne risquez rien.

Votre propriétaire n'a pas le droit de vous mettre dehors, de changer vos serrures, de vous couper l'eau, de vous menacer, de vous harceler, pour vous faire partir, ou de demander votre expulsion.

Si un de ces événements vous arrive, vous devez avertir la mairie ou la délégation départementale de l'ARS, vous devez porter plainte auprès des services de police ou de la gendarmerie nationale, et ceux-ci ne peuvent refuser de prendre votre plainte. Vous pouvez aussi écrire directement au procureur de la République¹⁹.

Le fait que vous dénonciez votre situation à la mairie ou directement à la délégation départementale de l'ARS n'a aucune incidence pour votre famille ni pour vos enfants : les services sanitaires sont chargés de vérifier l'état de votre logement et vous n'avez pas à redouter, par exemple que l'on vous retire vos enfants pour les placer....

Lorsqu'un arrêté du maire ou du préfet a été pris et vous a été notifié, que se passe-t-il ? (**voir FICHE n° 10**)

19. Voir modèle de lettre n°6

FICHE N°7

Vous avez arrêté de payer votre loyer, que faire ?

Quelle que soit la raison pour laquelle vous avez arrêté de payer votre loyer, ou vos charges, notamment du fait du mauvais état de votre logement, avant toute procédure que vous souhaitez engager vis-à-vis de votre propriétaire, **vous devez d'abord en reprendre le paiement.**

Si vous ne pouvez pas verser la totalité de votre loyer, payez ce que vous pouvez, car le juge tiendra compte de votre bonne foi si votre propriétaire a demandé votre expulsion.

En effet, quelle que soit la gravité de l'état de votre logement, vous ne pouvez pas suspendre de vous-même le paiement de votre loyer. Vous ne pouvez pas non plus le consigner à la banque, auprès de la Caisse des dépôts et consignations... Seul le juge peut vous autoriser à suspendre ou consigner votre loyer.

ATTENTION : *les seuls cas qui vous permettent de ne pas payer votre loyer sont :*

- *La décision du juge,*
- *Un arrêté d'insalubrité du préfet ou un arrêté de péril du maire²⁰ relatif à votre logement ou à votre immeuble, précisant que le paiement du loyer est suspendu.*

Si vous avez d'autres dettes ou des crédits en cours (crédit à la consommation par exemple) **payez d'abord votre loyer** pour pouvoir rester chez vous, car les autres dettes ne sont pas prioritaires et ne pas les payer est moins grave pour vous.

Si vous êtes convoqué à une audience devant le tribunal d'instance, c'est généralement parce que votre propriétaire demande la résiliation de votre contrat de location et votre expulsion pour défaut de paiement et cela est précisé dans la convocation.

Dans ce cas, **il faut impérativement que vous vous présentiez**, et avec tous les documents en votre possession : votre contrat de location, les courriers que vous avez adressés à votre propriétaire ou à l'agence immobilière. En votre absence au tribunal, le juge prendra sa décision sur la seule base des éléments fournis par votre propriétaire.

Si vous estimez que votre logement est en mauvais état, vous devez apporter au tribunal tous les éléments pour prouver cette dégradation : photos de votre logement, rapports, attestations diverses, courriers au maire ou au préfet : tous ces éléments vous permettront de vous défendre, de demander des dommages et intérêts pour les mauvaises conditions de logement que vous subissez ainsi que de demander la réalisation des travaux nécessaires.

Bien que le recours à un avocat ne soit pas obligatoire et que vous pouvez vous défendre seul, il est recommandé d'en prendre un. Si vos ressources sont très modestes, vous pouvez bénéficier de l'aide juridictionnelle pour obtenir la défense d'un avocat. Le formulaire peut être retiré auprès du tribunal de grande instance de votre département, des Maisons de justice et du droit ou de l'Adil. En fonction de vos revenus, vous pourrez bénéficier d'une prise en charge partielle ou totale des frais de justice

Vous pouvez aussi demander à une association de vous représenter (ou de vous accompagner).

Vous pouvez aussi contacter votre assureur pour savoir si vous bénéficiez de l'option « protection juridique » qui peut être prévue dans votre contrat d'assurance multirisque habitation : cette option vous permet d'obtenir des conseils et une prise en charge des frais à engager (constat d'huissiers, rémunération de l'avocat, frais d'expertise...).

Si le maire ou le préfet ont déjà pris un arrêté²¹ prescrivant des travaux, ou interdisant le logement ou l'immeuble à l'habitation, et suspendant le paiement du loyer, vous êtes protégé, et votre propriétaire ne peut obtenir votre expulsion. Vous devez apporter cet arrêté au tribunal car le juge doit en avoir connaissance pour faire respecter vos droits : **(Voir FICHE N° 10)**

20. Ou encore un arrêté visant la sécurité de l'hôtel meublé ou vous résidez. 21. Ou si une procédure est en cours et que vous en avez connaissance.

Vous louez comme logement une cave, un sous-sol, une cabane, un garage, un grenier, un entrepôt, une pièce quasi noire.... Que faire ?

Une cave, un sous-sol, des combles, des pièces dépourvues d'ouvertures sur l'extérieur, un abri de jardin, un garage, un ancien magasin, sont impropres par nature à l'habitation et ne peuvent être loués ni mis à disposition, même gratuitement, pour habiter²².

Dans ces cas, un arrêté du préfet peut prescrire une interdiction définitive d'habiter dans un délai fixé.

Si votre logement est une cave, un grenier, un sous-sol, une pièce sans fenêtre, si vous pensez qu'il est impropre à l'habitation, vous devez, en premier lieu, prévenir la mairie (**voir LETTRE n° 2**), qui transmettra votre dossier à la délégation territoriale de l'agence régionale de santé – ARS²³- ou directement à celle-ci. Un agent de la commune ou de l'ARS se déplacera pour établir un rapport détaillé qui devra démontrer en quoi la nature de votre lieu d'habitation, sa configuration ou son absence d'équipements, le rend inhabitable.

Sur cette base le préfet prend un arrêté qui vous est notifié ainsi qu'à la personne qui a mis ce local à votre disposition (votre « logeur »).

Dès la date de l'envoi de l'arrêté, vous n'avez plus à payer de loyers ni de charges.

Votre logeur est tenu de vous proposer un nouveau logement dans le délai fixé par le préfet; s'il ne le fait pas, le préfet (ou le maire) devra vous faire une proposition de logement.

Votre logeur ne peut demander votre expulsion.

Si vous avez reçu un arrêté et pour en savoir plus sur les conséquences d'un arrêté, (**voir FICHE n° 10**).

Les services de la commune et /ou de l'ARS sont obligés de vous répondre et de visiter votre lieu d'habitation. Vous devez, évidemment, les laisser entrer. Vous pouvez refuser que votre logeur assiste à cette visite : ces agents ne peuvent pas vous imposer une visite avec votre logeur et celui-ci ne peut exiger d'être présent.

ATTENTION : *N'ayez pas peur de signaler vos conditions de logement lorsqu'elles mettent en danger votre santé ou votre sécurité, au maire, à la délégation départementale de l'ARS, voire déposer une plainte au commissariat de police ou à la gendarmerie : la loi vous protège et vous ne risquez rien.*

Votre logeur n'a pas le droit de vous mettre dehors, de changer vos serrures, de vous couper l'eau, de vous menacer, de vous harceler, pour vous faire partir, ou de demander votre expulsion.

Si un de ces événements vous arrive, vous devez avertir la mairie ou l'ARS, vous devez porter plainte au commissariat de police ou à la gendarmerie et ceux-ci ne peuvent refuser de prendre votre plainte. Vous pouvez aussi écrire directement au procureur de la République²⁴.

Le fait que vous dénonciez votre situation à la mairie ou directement à l'ARS n'a aucune incidence pour votre famille ni pour vos enfants : les services sanitaires sont chargés de vérifier l'état de votre logement et vous n'avez pas à redouter, par exemple que l'on vous retire vos enfants pour les placer....

Si vous n'avez pas encore signalé cet état de votre logement à une autorité publique, ou qu'il n'a pas encore été visité, ou qu'aucune procédure publique n'a été engagée contre votre « logeur » et si, pour une raison quelconque, notamment parce que vous n'avez pas payé votre loyer, votre logeur demande au juge votre expulsion, la loi²⁵ l'empêche de l'obtenir car il n'a pas le droit de louer un local impropre à l'habitation.

²². Article L.1331-22 du code de la santé publique ²³. Qui remplace la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS) ²⁴. Voir modèle de lettre n°6 ²⁵. Article 1719 du code civil.

Vous partagez un logement, une chambre, un pavillon à plusieurs personnes ou familles que faire ?

Une procédure existe pour faire cesser **une suroccupation** qui est manifestement le fait de votre propriétaire²⁶ (ou de l'hôtelier, de votre « logeur ») car la densité d'occupation entraîne souvent de l'insalubrité et présente un danger pour la santé des occupants.

L'appréciation de la suroccupation est effectuée en fonction de la configuration des lieux, à partir des seuils minimaux en vigueur, soit 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire.

Un arrêté du préfet permet alors de mettre en demeure votre propriétaire (ou l'hôtelier) de faire cesser cette situation de **suroccupation manifeste**.

ATTENTION : *si la suroccupation du logement est de votre fait (arrivée d'autres membres de votre famille, naissance d'enfants, accueil chez vous d'autres personnes) vous ne pourrez pas vous retourner contre votre logeur, car cela ne peut relever de sa responsabilité.*

Mais si votre logeur vous a loué une seule pièce partagée à plusieurs personnes, ou un nombre de pièces manifestement insuffisant pour votre famille, et en toute connaissance de cause, (par exemple, il a signé une attestation pour la CAF pour vous permettre d'avoir l'allocation logement) vous pouvez prévenir, en premier lieu, la mairie qui transmettra, si besoin, votre dossier à la délégation territoriale de l'Agence régionale de santé – ARS²⁷, ou directement celle-ci.

L'agent de la commune ou de l'ARS va visiter votre logement, faire un rapport détaillé pour mettre en évidence vos conditions d'occupation, faire apparaître les éléments caractérisant la responsabilité de votre logeur et mentionner, si possible, le nom des occupants. Il vérifie, en particulier, la manière dont la suroccupation a été organisée : si les redevances ou loyers sont basés sur le nombre de personnes logées, le nombre de couchages, les installations sanitaires disponibles...

Lorsque l'état de suroccupation manifeste du logement est constaté par le rapport, le préfet prescrit par arrêté le relogement des occupants en surnombre, ou de la totalité des occupants s'ils appartiennent à la même famille. Ce relogement est à la charge et aux frais de votre logeur.

Le logement n'est pas interdit à l'habitation, mais l'utilisation qui en est faite n'est pas légale : les loyers sont suspendus suite à la notification de l'arrêté tant que le logeur n'a pas assuré votre relogement, celui de votre famille, ou celui des autres personnes en surnombre.

ATTENTION : *Vous devez cependant continuer à payer les charges locatives : celles-ci couvrent les dépenses liées aux consommations d'eau, d'électricité des parties communes, de chauffage lorsqu'il est collectif, les petites réparations de l'immeuble collectif et l'entretien des espaces verts, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc...*

Vous avez reçu un arrêté signé du préfet ? Pour en savoir plus sur ses conséquences, (**voir FICHE n° 10**).

La suroccupation manifeste peut résulter de **la division d'un logement, d'un pavillon ou d'un bâtiment**, en plusieurs pièces louées chacune comme logement à plusieurs personnes ou familles : chacun paye individuellement un loyer, a un contrat de location, ne dispose que d'une pièce à vivre et, souvent, partage la cuisine et les sanitaires ...

Le partage²⁸ d'un logement, d'un pavillon ou d'un bâtiment, en plusieurs logements est illégal²⁹ si chaque pièce louée en logement, n'a pas une superficie minimale de 14 m² et un volume de 33 m³, ne dispose pas d'eau potable, d'évacuation des eaux usées et d'une installation électrique.. Si vous louez une pièce dans ces conditions, celle-ci doit aussi respecter les obligations de la décence (coin cuisine, équipements sanitaires...) (**voir FICHE n° 5**).

La loi punit ces divisions illégales : dans ces cas, votre logeur risque une amende de 75 000 € et 2 ans de prison.

Dans tous cas vous devez prévenir la mairie et la délégation départementale de l'ARS.

Vous pouvez aussi porter plainte au commissariat de police, ou auprès de la gendarmerie et **ceux-ci ne peuvent refuser de prendre votre plainte**.

²⁶. Article L.1331-23 du code de la santé publique ²⁷. Qui remplace la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS) ²⁸. Une location d'une pièce dans un appartement comme logement constitue aussi un partage ou division au sens de la loi. ²⁹. Article L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation

ATTENTION : *n'ayez pas peur de signaler vos conditions de logement lorsqu'elles mettent en danger votre santé ou votre sécurité, au maire, à l'ARS, voire déposer une plainte au commissariat de police (ou à la gendarmerie) : la loi vous protège et vous ne risquez rien.*

Votre propriétaire n'a pas le droit de vous mettre dehors, de changer vos serrures, de vous couper l'eau, de vous menacer, de vous harceler, pour vous faire partir, ou de demander votre expulsion.

Si un de ces événements vous arrive, vous devez avertir la mairie ou la délégation départementale de l'ARS, vous devez

porter plainte au commissariat de police, ou à la gendarmerie, et ceux-ci ne peuvent refuser de prendre votre plainte. Vous pouvez aussi écrire directement au procureur de la République³⁰.

Le fait que vous dénonciez votre situation à la mairie ou directement à l'ARS n'a aucune incidence pour votre famille ni pour vos enfants : les services sanitaires sont chargés de vérifier l'état de votre logement et vous n'avez pas à redouter, par exemple que l'on vous retire vos enfants pour les placer....

30. Voir modèle de lettre n°6

FICHE N°10

Vous avez reçu un arrêté d'insalubrité ou de péril³¹ ou celui-ci a été affiché. Que va-t-il se passer ? Quels sont vos droits ? Quelles sont les obligations de votre propriétaire ou de votre « logeur » ?

Dans ces cas, en tant que locataire³², résident dans un hôtel meublé³³ ou « occupant de bonne foi », vous êtes protégé par plusieurs dispositions de la loi, que votre propriétaire (ou l'hôtelier) est tenu de respecter, sous peine de sanctions pénales :

Votre loyer est suspendu jusqu'à la réalisation des travaux prescrits ou jusqu'à votre relogement³⁴

Vous n'avez plus à payer votre loyer, (redevance ou autre) jusqu'à la réalisation des travaux. Vous devez cependant continuer à payer les charges locatives, sauf si vous logez dans un local impropre à l'habitation tel une cave (**voir FICHE n°8**). Les charges locatives servent à payer l'eau, l'électricité, le chauffage des parties communes ainsi que d'autres services collectifs de l'immeuble. La date de cessation des loyers est le premier jour du mois qui suit l'envoi (la notification) de l'arrêté qui vous a été fait ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble (cas des hôtels, par exemple).

Si, par exemple, vous avez reçu l'arrêté le 5 novembre, ou s'il a été affiché à cette date, vous n'avez plus à payer votre loyer à compter du 1 décembre.

Vous êtes protégé par la loi et votre propriétaire (ou logeur) n'a pas le droit de vous réclamer ce loyer. Si vous avez payé, vous devez conserver la preuve des paiements effectués (ex : mandat, quittance) car votre propriétaire (ou logeur) devra vous restituer ces sommes.

ATTENTION : votre propriétaire (ou logeur) n'a pas le droit de vous mettre dehors, de changer vos serrures, de vous couper l'eau, de vous menacer, de vous harceler, pour vous faire partir, ou de demander votre expulsion.

Si un de ces événements vous arrive, vous devez avertir la mairie ou la délégation départementale de l'ARS, vous devez porter plainte au commissariat de police, ou à la gendarme-

rie, et ceux-ci ne peuvent refuser de prendre votre plainte. Vous pouvez aussi écrire directement au procureur de la République³⁵.

Le fait que vous dénonciez votre situation à la mairie ou directement à l'ARS n'a aucune incidence pour votre famille ni pour vos enfants : les services sanitaires sont chargés de vérifier l'état de votre logement et vous n'avez pas à redouter, par exemple que l'on vous retire vos enfants pour les placer...

Une fois les travaux effectués, vous recevrez un autre arrêté prenant acte de ces travaux et portant « mainlevée » du premier arrêté ou celui-ci sera affiché sur l'immeuble et à la mairie : vous devez alors reprendre le paiement de votre loyer, à compter du premier jour du mois suivant cet envoi (ou de son affichage).

ATTENTION : votre propriétaire (ou logeur) ne peut vous réclamer le paiement des loyers pour la période durant laquelle l'arrêté était en vigueur.

Si vous avez payé des loyers, à tort, votre propriétaire doit vous les rembourser ou les déduire des prochains loyers qui seront payés suite à la levée de l'arrêté.

Votre allocation logement est suspendue

Les arrêtés de péril et d'insalubrité des maires et des préfets sont transmis à la caisse d'allocations familiales (CAF) ou à la caisse de mutualité sociale agricole (MSA).

Ainsi, si vous percevez une allocation logement (ou si votre propriétaire la perçoit directement) celle-ci sera suspendue pendant tout le temps où vous ne devez plus payer plus de loyers (ou redevance).

Elle sera rétablie dès la levée de l'arrêté et la reprise du paiement du loyer.

31. Ou un arrêté du maire prescrivant des travaux de sécurité à votre hôtelier. Pour les situations de locaux impropres à l'habitation ou de suroccupation manifeste, voir les FICHES n° 8 et 9 **32.** Voir FICHE n° 1 et 2 **33.** Voir FICHE n° 4 **34.** Article L521-2 code de la construction et de l'habitation **35.** Voir modèle de lettre n°6

Votre contrat de location reste valable

Lorsqu'un arrêté du maire ou du préfet a prescrit des travaux dans votre logement ou votre immeuble, interdit temporairement à l'habitation, ou non, **votre contrat de location (écrit ou verbal) est suspendu** jusqu'à la fin des travaux et sa durée est prolongée de celle qui s'est écoulée entre le premier arrêté et l'arrêté qui en prononce la levée, suite à la réalisation des travaux ordonnés.

EXEMPLE : *Vous avez un contrat de location de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2009. La fin du contrat est normalement le 31 décembre 2011. Si la notification de l'arrêté a été envoyée le 4 janvier 2010 et que la notification de l'arrêté de levée est envoyée le 4 juin 2010, votre bail est prorogé de 5 mois et se terminera donc le 31 mai 2012.*

Si l'arrêté prévoit une interdiction définitive d'habiter l'immeuble, **votre contrat de location (écrit ou verbal) reste valable** jusqu'à son échéance normale ou jusqu'à votre départ des lieux (relogement).

La réalisation des travaux et ses conséquences

Vous ne pouvez pas empêcher votre propriétaire (ou votre logeur) de faire les travaux chez vous ou empêcher les entreprises d'entrer chez vous.

Si les travaux peuvent être réalisés sans que vous ayez à quitter votre logement, votre propriétaire (ou votre logeur) ne peut pas vous obliger à partir et vous avez le droit de rester dans votre logement. Si les travaux nécessitent vraiment la libération temporaire de votre logement vous devez le quitter et accepter un hébergement temporaire : **vous reviendrez dans votre logement après réalisation des travaux.**

Une fois les travaux terminés, vous devrez, de nouveau, payer votre loyer, mais celui-ci ne peut pas être augmenté, car votre bail reprend son cours sans modification.

Votre propriétaire – ou la copropriété – n'a pas engagé les

travaux ? Rappelez cette obligation par courrier (en recommandé avec accusé de réception) à votre propriétaire (ou votre logeur).

Il ne répond pas, il ne se passe rien ?

Alertez les services de la mairie (**voir modèle de lettre n° 8**) et rappelez que les travaux ordonnés par l'arrêté du maire ou du préfet doivent être exécutés et qu'ils doivent y veiller : les services de la mairie ou de la délégation territoriale de l'agence régionale de santé – ARS³⁶ – relanceront votre propriétaire – ou la copropriété, et, si nécessaire, engageront les travaux, aux frais de votre propriétaire ou de la copropriété..

Vous avez droit à un hébergement gratuit ou à un relogement définitif dans certains cas

- **Si l'arrêté prévoit une interdiction temporaire d'habiter ou si la nature des travaux à faire impose votre hébergement provisoire,** votre propriétaire, (ou votre logeur) doit vous proposer un hébergement temporaire³⁷ correspondant à vos besoins : il est gratuit pour vous car son coût et les charges locatives éventuelles sont payés par votre propriétaire (ou votre logeur). Vous devez alors quitter temporairement votre logement et vous ne pouvez vous y opposer. (**sauf si l'hébergement proposé est manifestement dégradé, trop éloigné ou vraiment inapproprié pour votre famille, et il vous faudra justifier votre refus, comme ne correspondant pas à vos besoins**).

Après réalisation des travaux et suite à l'arrêté de mainlevée, **vous devrez revenir dans votre logement : c'est votre droit. Vous ne pouvez rester dans votre hébergement.**

Si votre propriétaire (ou votre logeur) ne vous propose pas d'hébergement, le maire, ou le préfet, doit le faire et vous pouvez l'exiger, car c'est votre droit (**modèle de lettre n°8**).

- **Si l'arrêté prévoit une interdiction définitive d'habiter,** votre propriétaire (ou votre logeur) doit vous proposer un relogement définitif³⁸ correspondant à vos besoins et à vos

³⁶. Qui remplace la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales DDASS.

³⁸. Il de l'article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

³⁷. I de l'article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation

possibilités (notamment financières) : il doit vous faire une proposition précise (type de bien, nom du bailleur, taille du logement, prix du loyer, adresse, étage...) et non vous renvoyer simplement vers une liste d'adresse, une agence immobilière ou un organisme d'HLM. Cette proposition doit normalement être faite avant la date fixée dans l'arrêté. Le loyer de votre nouveau logement est à votre charge.

Votre propriétaire (ou votre logeur) doit vous verser une indemnité égale à trois mois de votre nouveau loyer pour couvrir vos frais de déménagement et de réinstallation. **Vous devez demander vous-même cette indemnité à votre propriétaire, en joignant la copie de votre nouveau bail. (voir modèle de lettre n°7). Si votre propriétaire ne vous verse pas cette somme, vous pouvez saisir le tribunal d'instance par injonction de payer (procédure gratuite).**

- **Si votre propriétaire (ou votre logeur) ne vous propose pas de relogement**, le préfet, ou le maire, doit le faire, et vous pouvez l'exiger, car c'est votre droit.

DISPOSITIONS COMMUNES : *Votre propriétaire (ou logeur) n'a pas le droit de vous mettre dehors, de changer vos serrures, de vous couper l'eau, de vous menacer, de vous harceler, pour vous faire partir... Si un de ces événements vous arrive, vous devez avertir la mairie ou l'ARS, vous devez porter plainte au commissariat de police et celui-ci ne peut refuser de prendre votre plainte. Vous pouvez aussi écrire directement au procureur de la République³⁹.*

Votre propriétaire ou votre logeur n'a pas le droit de demander votre expulsion, si vous êtes resté dans votre logement au-delà de la date d'interdiction d'habiter s'il ne vous a pas proposé un hébergement ou un relogement.

ATTENTION : *si vous avez refusé un relogement définitif correspondant à vos besoins et capacités, ou un hébergement correct, votre propriétaire (ou votre logeur) peut engager une procédure d'expulsion contre vous devant le tribunal d'instance.*

Si votre propriétaire (ou logeur) vous propose un relogement, par exemple trop cher ou trop petit, ou vétuste ou dégradé,

que vous refusez d'habiter, ou un hébergement inadapté, vous devez justifier votre refus en expliquant vos raisons par un courrier envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception. (Gardez la copie de la lettre et l'avis de réception pour prouver votre bonne foi). Vous pouvez en adresser une copie au service de la mairie ou de la préfecture qui suit votre dossier.

Dans tous les cas, si vous êtes convoqué par le tribunal d'instance à la demande de votre propriétaire (ou de votre logeur), apportez la copie de l'arrêté et des courriers échangés avec votre propriétaire (ou avec votre logeur) (Voir FICHE n° 7).

39. Voir modèle de lettre n°6

Votre propriétaire n'a pas exécuté les travaux ordonnés par l'arrêté, il exige le paiement d'un loyer, il ne vous a pas proposé de relogement, à titre temporaire ou définitif, il vous menace, Que faire ? Il risque des sanctions pénales.

En tant que locataire, ou occupant de bonne foi, vous êtes protégé par la loi.

Votre propriétaire (ou votre logeur) n'a pas le droit de vous mettre dehors, de changer vos serrures, de vous couper l'eau, de vous menacer, de vous harceler pour vous faire partir, ou de demander votre expulsion.

Si un de ces événements vous arrive, vous devez avertir la mairie ou la délégation départementale de l'ARS, vous devez porter plainte au commissariat de police ou à la gendarmerie et ceux-ci ne peuvent refuser de prendre votre plainte. Vous pouvez aussi écrire directement au procureur de la République⁴⁰.

Votre propriétaire est obligé d'exécuter les travaux qui ont été prescrits par un arrêté et il est obligé de vous proposer un hébergement temporaire ou un relogement définitif dans les cas prévus par l'arrêté.

ATTENTION : *le fait que vous dénonciez votre situation à la mairie ou directement à l'ARS n'a aucune incidence pour votre famille ni pour vos enfants : les services sanitaires, ou les services techniques de la mairie, sont chargés de vérifier l'exécution de l'arrêté et vous n'avez pas à redouter, par exemple, que l'on vous retire vos enfants pour les placer...*

Si votre propriétaire ou votre logeur ne respecte pas vos droits, il risque des sanctions pénales, c'est-à-dire qu'il pourra être condamné à une peine de prison et/ou à payer une forte amende, à la demande du procureur de la République :

- S'il casse votre porte d'entrée ou enlève les fenêtres pour vous empêcher d'habiter votre logement, il peut être condamné à 3 ans de prison et 100 000 € d'amende au maximum.
- S'il vous loue une cave ou un grenier, il peut être condamné à 3 ans de prison et 100 000 € d'amende au maximum.
- S'il vous oblige à payer le loyer alors que vous ne le devez pas, il peut être condamné à 3 ans de prison et 100 000 € d'amende au maximum.
- S'il refuse de faire des travaux dans le logement alors qu'il y est obligé, il peut être condamné à un an d'emprisonnement et à une amende de 50 000 €.
- S'il vous loue des locaux en suroccupation, en toute connaissance de cause, il est passible de 2 ans d'emprisonnement et 75 000 € d'amende.
- S'il vous loue une pièce dans un logement ou un pavillon divisé illégalement, il est passible de 2 ans d'emprisonnement et 75 000 € d'amende.
- S'il ne respecte pas l'interdiction d'habiter et ne vous propose pas de relogement alors qu'il a la possibilité de le faire, il peut être condamné 3 ans de prison et à 100 000 € d'amende.

Vous pouvez aussi demander des dommages et intérêts en vous constituant « partie civile » lors de l'enquête menée suite à la plainte que vous avez déposée, ou lors du procès si des poursuites ont été engagées par le procureur de la République.

40. Voir modèle de lettre n°6