

Votre logement est non décent, que faire ?

06/2025



Un préalable : droits et devoirs

Le locataire est tenu de l'entretien et des menues réparations dans son logement (article 7 loi 6.7.1989). Vous trouverez un exemplaire du guide des réparations locatives sur [ce lien](#)

Le propriétaire peut engager la responsabilité du locataire qui ne justifie pas d'un entretien régulier ou qui est à l'origine de dégradations.

Les obligations du locataire sont encadrées par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (article 7) et les articles 1728 et 1729 du **Code Civil**. Elles sont inscrites dans le **contrat de location** au même titre que les obligations du propriétaire. En signant le bail, les deux **parties** s'engagent à respecter leurs **obligations** respectives.

Les obligations du locataire :

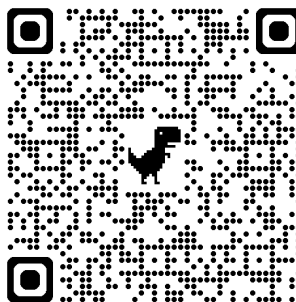
- Payer le loyer et les **charges** conformément aux dispositions du bail ;
- Utiliser paisiblement le logement loué en respectant la destination (l'affectation) définie dans le **contrat** ;
- Prendre en charge **l'entretien** courant du logement ;
- Permettre l'accès aux **locaux** pour effectuer des **travaux d'amélioration** ;
- **S'abstenir de transformer** le logement sans accord écrit du bailleur ;
- Souscrire une **assurance** contre les risques locatifs.

Les obligations du propriétaire :

- Mettre à disposition un logement décent ne présentant pas de risques pour la santé et la sécurité des occupants ;
- Remettre les diagnostics obligatoires et l'information utile relative à la performance énergétique du logement ;
- Éradiquer les nuisibles et parasites en cas d'infestation ;
- Prendre en charge les réparations dues à la vétusté ;
- Assurer une jouissance paisible du logement.

A savoir :

Les obligations du locataire et du propriétaire mentionnées dans le bail sont assorties de **droits des locataires et des propriétaires**.



https://www.caf.fr/sites/default/files/medias/cnaf/Nous_connaitre/Presse/2024/ANIL%20Guide%20d%C3%A9cence_0.pdf

Le logement fourni à un locataire doit être décent pendant toute la durée de la location.

La notion de décence

Un logement décent répond aux caractéristiques suivantes :

- Surface et performance énergétique minimales,
- Absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire,
- Absence d'animaux nuisibles et de parasites,
- Mise à disposition de certains équipements.

Vous pensez que votre logement ne correspond pas à ces critères ?

Adressez un premier courrier d'information au propriétaire. À défaut de réponse, confirmez ce premier courrier en lettre recommandée avec accusé de réception (modèles de lettre disponibles sur le site de l'ANIL <https://www.anil.org/modele-lettre-courrier-type-location/>)

Cette démarche est nécessaire même si vous pensez que le propriétaire ne répondra pas ou n'ira pas récupérer le courrier.

Le propriétaire ne répond toujours pas ? Vous pouvez signaler les problèmes rencontrés dans votre logement sur la plateforme Signal-Logement : signal-logement.beta.gouv.fr

Votre demande sera prise en compte par les professionnels concernés. Un contrôle pourra être réalisé.

Votre logement est qualifié de non décent après la réalisation d'un contrôle : la conservation de l'aide au logement

Le propriétaire est informé par la Caf de la conservation de l'aide au logement dont vous êtes bénéficiaire. Les sommes retenues ne sont pas constitutives d'un impayé, le bailleur ne peut pas demander la résiliation du bail sur ce motif.

Vous devez impérativement continuer à payer le reste à charge qui vous incombe.

1/ La réalisation des travaux

La Caf informe par courrier le propriétaire des réparations à effectuer. Le locataire est tenu de prendre toutes les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation des travaux après avoir été informé par le bailleur de la nature et des modalités d'exécution.

Attention : la Caf ne peut pas contraindre le propriétaire à réaliser les mises aux normes nécessaires. Si le propriétaire ne répond pas dans un délai raisonnable (1 à 2 mois), il appartient au locataire d'engager les démarches utiles.

2/ Le propriétaire a réalisé les travaux

- Il en informe la Caf qui réalisera la démarche de contrôle ;
- Le rappel de l'ensemble des sommes retenues sera effectué auprès du bailleur si les travaux sont jugés conformes par la Caf.

3/ Remise en paiement de l'aide au logement

- Si vous perceviez l'aide, celle-ci vous sera à nouveau versée.
- Si l'aide au logement était versée à votre propriétaire, elle lui sera versée automatiquement.

4/ Le propriétaire ne s'engage pas de manière formelle à faire les travaux :

Vous devez lui adresser une lettre recommandée avec accusé de réception lui rappelant ses obligations au regard du rapport réalisé. À défaut de réponse après un délai raisonnable (1 mois environ), le locataire doit engager les démarches utiles : conciliation puis saisine du tribunal judiciaire le cas échéant.

Attention : si vous ne réalisez pas ces démarches, le propriétaire sera en droit de vous demander la totalité des loyers au terme des 18 mois.

Infos et adresses utiles

Les recours dont vous disposez

La commission de conciliation

Cette commission s'efforce de trouver un règlement amiable à un conflit entre un bailleur et son locataire. Elle est composée à égalité de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. C'est une démarche amiable.

Vous pouvez saisir la commission par mail à : ddtm-cdc@pyrenees-orientales.gouv.fr ou par courrier recommandé à : Direction départementale des territoires et de la mer - Commission départementale de conciliation - 2, rue Jean Richepin - BP 50909 - 66020 Perpignan Cedex

www.pyrenees-orientales.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Habitat-Logement/Information-des-proprietaires-et-des-locataires/La-commission-departementale-de-conciliation

La conciliation

Si votre propriétaire ne réagit pas ou s'il n'est pas d'accord, vous pouvez saisir le conciliateur de justice. Cette procédure est gratuite.

Le conciliateur ne prend pas de décision mais peut vous aider à régler la situation à l'amiable.

www.conciliateurdejustice.fr

Saisine de la justice

Si la conciliation échoue, vous pouvez saisir le Tribunal judiciaire de votre lieu de résidence.

Vous pouvez vous faire représenter en justice par une association agréée (Confédération nationale du logement).

Si vos ressources sont modestes, vous pouvez obtenir l'aide juridictionnelle pour vous faire assister d'un avocat. En fonction de vos revenus, vous pourrez bénéficier d'une prise en charge partielle ou totale des frais de justice.

Injonction de faire : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1463

Aide juridictionnelle : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18074

A qui vous adresser ?

Pour la déclaration de présomption de non-décence du logement :

- **Caf des Pyrénées Orientales** - 112 rue Docteur Henri Ey – BP 49 927 - 66019 PERPIGNAN CEDEX 9

Signalez la présomption de non-décence en vous connectant sur <https://signal-logement.beta.gouv.fr/>

Pour vous accompagner

- **Agence Départementale d'Information sur le Logement (Adil 66)** - 2 rue Pierre Dupont - 66000 Perpignan - Tél : 04 68 52 00 00 - Mail : contact@adil66.org

Informations gratuites sur les questions relatives au logement et à l'habitat

- **Maison de justice et du droit de Perpignan** - 210 avenue du Languedoc - 66000 Perpignan - Tél : 04 68 68 54 60

Lieu d'information sur les droits et devoirs, consultations juridiques gratuites (médiateur, conciliateur de justice, avocat, notaire, huissier)

- **Centre d'Information sur les Droits des Femmes et des Familles (Cidff)** - 52 rue Maréchal Foch - 66000 Perpignan - Tél : 04 68 51 16 37

Lieu d'accueil, d'écoute et d'orientation sur le juridique, l'emploi et la vie quotidienne

- **Maison d'accès au droit** - 1 rue de la Savonnerie - Place Carola - 66000 Perpignan
Tél : 04 68 66 34 56.
- **Confédération nationale du logement** - 7bis avenue de Grande-Bretagne - 66000 Perpignan -
Tél : 04 68 89 74 71

www.lacnl.com

Besoin d'information concernant votre situation ?

Contactez gratuitement des juristes à l'agence départementale d'information sur le logement sur les questions relatives au logement et à l'habitat.

Adil 66 - 2 rue Pierre Dupont - 66000 Perpignan – 04 68 52 00 00 - contact@adil66.org