

Le guide du logement décent
de la CAF et de l'ADIL
des Bouches-du-Rhône

POUR LA DÉCENCE DES LOGEMENTS

DANS LES
BOUCHES-DU-RHÔNE



SOMMAIRE

page 4	Editorial
page 6	Avant-propos
	Evaluation de la décence
page 8	Qu'est-ce-qu'un logement décent ?
page 9	Comment reconnaître un logement non-décent ?
page 10	Fiche 1 : L'accès au logement et le logement dans son ensemble
page 12	Fiche 2 : Les pièces principales (salon, salle à manger, chambres) et la cuisine
page 14	Fiche 3 : Les sanitaires (salle d'eau et WC)
page 16	Grille d'auto-diagnostic de la décence du logement
	Démarches et recours
page 18	Que faire pour mettre votre logement en conformité aux caractéristiques de décence ?
page 18	Démarches amiables
page 18	Etape 1 : Informer le propriétaire
page 19	Etape 2 : Informer l'organisme versant l'allocation logement
page 20	Etape 3 : Mise en demeure du propriétaire (LR/AR)
page 21	Etape 4 : La conciliation et la médiation
page 24	Saisir la justice
page 28	Schéma récapitulatif
page 30	Carnet d'adresses
	Annexes
page 36	Les caractéristiques de la décence définies par le décret du 30 janvier 2002
page 38	Modèles de lettres
page 42	Lexique

GUIDE LOGEMENT DÉCENT

EDITORIAL

Parce que le logement est un élément déterminant de l'insertion sociale et professionnelle d'une personne, les CAF ont depuis toujours mené une politique volontariste dans ce domaine. La mesure la plus connue reste le versement des allocations logement, qui permet à beaucoup de ménages de continuer à faire face malgré la montée des prix de l'immobilier de ces dernières années.

Mais au-delà de la simple accession et du maintien dans le logement, qui est déjà beaucoup, la CAF des Bouches-du-Rhône se mobilise au quotidien pour que ses allocataires soient non seulement logés, mais bien logés. La lutte contre la non décence est devenue un axe fondamental de l'action de notre Conseil d'Administration, incarnée aussi bien dans le rôle pivot joué par la CPLD (Commission Partenariale pour le Logement Décent), que par les actions menées par nos travailleurs sociaux sur le terrain.

Or, la lutte contre la non décence est difficile, car multi-dimensionnelle :

— Territoriale tout d'abord, car chaque territoire a ses propres spécificités. Les besoins des habitants et les réalités sociales diffèrent en fonction du lieu de vie.

— Préventive ensuite, car il faut résoudre les difficultés le plus en amont possible grâce, par exemple, à la médiation entre bailleur et locataire.

— Partenariale également, car nous sommes plus forts à plusieurs que seul. La commission partenariale pour le logement décent permet à ce titre de réunir l'ensemble des acteurs institutionnels de l'habitat autour d'une même table dans le but d'apporter les solutions les plus adaptées en cas de logement indécemment.

— Évolutive aussi, car nous devons en permanence veiller à nous adapter aux changements de réglementation et aux nouveaux outils déployés.

— Globale enfin, c'est-à-dire reliée aux autres problématiques que peuvent rencontrer les personnes victimes d'indécence.

C'est dans ce souci d'une action partenariale et concertée que j'ai le plaisir de vous proposer ce « guide décence » rédigé en étroite coopération avec l'ADIL. Ce guide a vocation à aider professionnels, bailleurs et allocataires dans leurs démarches et contribue plus largement à l'accès aux droits.

J'espère que vous apprécierez comme moi sa lisibilité et sa facilité d'accès et qu'il vous aidera à trouver un chemin dans la complexité réglementaire et la multitude des intervenants qui caractérisent souvent le domaine de l'habitat.

Jean-Pierre SOUREILLAT
Directeur Général de la CAF des Bouches-du-Rhône

Il ne suffit pas d'avoir un toit, encore faut-il que celui-ci réponde effectivement à la définition d'un logement décent. Depuis 2002, on connaît exactement les normes qu'un logement doit respecter pour être décent. Ces normes gravitent principalement autour des notions de santé, de sécurité et d'équipements.

D'un point de vue économique, le marché locatif manque de logements. Ce sont évidemment les plus modestes d'entre nous qui souffrent de cette situation de pénurie. Dès lors, ils peuvent être captifs d'un parc de logements « bas de gamme » et sont souvent contraints de conclure un bail portant sur un logement non décent et pour lequel le loyer sera parfois (mais pas toujours) en deçà des niveaux habituellement pratiqués.

Cette situation est évidemment inacceptable et il serait nécessaire pour les occupants de réagir. Or, ils se heurtent aux méandres de la législation, des dispositifs et à la multiplicité des acteurs pouvant intervenir pour les aider.

La lutte contre la non décence dans les logements est d'autant plus importante que l'inaction peut conduire à une dégradation encore plus significative du bâti et menacer la santé des occupants du fait de l'insalubrité des lieux. En effet, il est coutume de dire que la non décence est l'antichambre de l'insalubrité.

Il s'agissait donc pour l'ADIL des Bouches-du-Rhône, organisme d'information sur le logement, de mettre en place avec la CAF, un outil, en l'occurrence un guide, permettant aux locataires et allocataires, aux propriétaires ainsi qu'à tous les acteurs de l'habitat (travailleurs sociaux, associations, administrations, opérateurs techniques, juristes...), de trouver des solutions pratiques au problème de la non décence dans notre département des Bouches-du-Rhône.

Thierry MOALLIC
Directeur de l'ADIL des Bouches-du-Rhône

GUIDE LOGEMENT DÉCENT

AVANT-PROPOS

Le droit de disposer d'un logement décent a été consacré « objectif à valeur constitutionnelle » (décision du Conseil constitutionnel n° 94-359 DC du 19 janvier 1995).

Le décret du 30 janvier 2002 (n° 2002-120) est venu définir les caractéristiques du logement décent.

Toutefois, pour que ce droit au logement décent ne reste pas un vœu pieux du législateur, il faut le faire exister dans la réalité.

Comment exercer le droit au logement décent ? En le rendant intelligible et concret à tous ceux qui peuvent s'en prévaloir !

C'est la raison d'être du présent guide, élaboré conjointement par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) des Bouches-du-Rhône.

Le guide du logement décent présente l'essentiel de ce qu'il faut savoir sur la réglementation actuelle.

C'est un outil indispensable pour toute personne, locataire ou propriétaire bailleur, qui souhaite évaluer elle-même la conformité de son logement aux normes de décence, sans recourir à l'aide d'un professionnel.

Il est également destiné à aider les professionnels concernés par la décence des logements tels que les travailleurs sociaux, les associations, les administrations, les opérateurs techniques et les juristes.

Des fiches d'auto-diagnostic leur permettent de déterminer la décence ou non du logement en quatre étapes : l'accès au logement et le logement dans son ensemble, les pièces principales (salon, salle à manger, chambres), la cuisine, les sanitaires (salle d'eau, WC).

Ce guide décrit également toutes les actions à entreprendre pour obtenir la mise aux normes d'un logement non-décent : de la négociation amiable avec le propriétaire, jusqu'au recours en justice.

Il souligne aussi le rôle majeur de la CAF des Bouches-du-Rhône dans la lutte contre le logement non-décent.

Le locataire et le travailleur social trouveront par conséquent dans ce guide des informations utiles pour faciliter leurs démarches, étape par étape.

Ce guide se veut enfin pratique et propose un carnet d'adresses complet et des modèles de lettres.

EVALUATION DE LA DECENCE



QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?

➔ **Obligation du propriétaire**
Le propriétaire a l'obligation de louer un logement décent qui ne présente pas de risques manifestes pour la **sécurité physique** ou la **santé** des occupants, et doté des **éléments d'équipements et de confort** permettant de l'habiter normalement.

➔ **Obligation du locataire**
Attention, le locataire qui conteste la décence de son logement ne peut pas se faire justice lui-même, il doit **continuer à payer ses loyers et ses charges** au terme convenu.
Le locataire doit aussi utiliser son logement normalement afin de ne pas le dégrader. Il doit assurer l'**entretien courant** du logement et des équipements mentionnés au contrat et effectuer les **réparations locatives**.

Si vous voulez connaître vos obligations en tant que locataire ou propriétaire, contactez l'ADIL.

➔ **Tout logement loué doit être décent**
Aujourd'hui, tout logement loué ou sous-loué, à usage d'habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de décence, qu'il soit loué nu (vide) ou meublé.
Peu importe que le bailleur soit privé ou social.

➔ **Ne pas confondre non-décence, insalubrité et péril**
L'indécence, l'insalubrité et le péril ne doivent pas être confondus car les procédures sont différentes. Les situations d'insalubrité et de péril relèvent de l'action des pouvoirs publics au titre de la police de l'hygiène et de la santé publiques, alors que la décence relève des relations contractuelles bailleur - locataire.
L'insalubrité est définie par la notion de danger pour les occupants ou les voisins : dégradation du bâti et effets nocifs pour la santé (absence de lumière naturelle, par exemple).
La procédure de péril repose sur la notion de sécurité publique et de péril encouru par les occupants ou les passants : désordres tenant à la solidité du bâti (menace d'effondrement ou de chutes de matériaux, par exemple).

COMMENT RECONNAÎTRE UN LOGEMENT NON-DÉCENT ?

➔ **Les caractéristiques de décence**
Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définit les caractéristiques de décence, pièce par pièce (voir annexe p. 36).
Ces critères portent sur la surface minimale, le niveau d'équipement et de confort (eau, électricité, sanitaires, chauffage), et l'état du logement (gros œuvre, ventilation, luminosité et sécurité des personnes).

➔ **Les causes de non-décence les plus fréquentes**
Santé : ventilation (absence ou insuffisance)
Sécurité : électricité (dangerosité)
Équipement : chauffage (absence ou insuffisance)
Etude ADIL 13/DDASS - Juin 2006

➔ **La vérification de la décence**
La vérification de la conformité du logement aux critères de décence peut intervenir à tout moment de la location : lors de l'entrée dans les lieux (signature du bail, état des lieux) ou en cours de bail, lorsque le locataire habite déjà dans le logement.
Le locataire peut évaluer seul l'état de son logement.
Pour des informations sur cette auto-évaluation, il peut se rapprocher de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône (ADIL 13) ou d'autres associations spécialisées (voir carnet d'adresses p. 30).
Attention, l'ADIL ne visite pas les lieux. D'autres associations peuvent être habilitées à le faire.

Auto-évaluation : mode d'emploi
Pour déterminer la décence ou non du logement, il faut le visiter en plusieurs étapes :

1. l'accès au logement et le logement dans son ensemble
2. les pièces principales (le salon, la salle à manger, les chambres)
3. la cuisine (ou coin cuisine)
4. les sanitaires (la salle d'eau, les WC).

A chaque étape, il faut observer les différents désordres présents, en s'aidant de la fiche correspondante, et cocher les signes de non-décence sur la grille d'auto-diagnostic reproduite p. 16.
Attention, cette grille ne constitue ni un certificat, ni une attestation et n'ouvre aucun droit particulier.



Les textes :

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs (article 6)

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

EVALUATION DE LA DECENCE

Fiche 1

L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE LOGEMENT DANS SON ENSEMBLE



Absence d'isolation



Le logement assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.



Escalier dangereux



Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage.



Tableau électrique dangereux



Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité réglementaires et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

Question / Réponse - Chauffage

Je loue un appartement à Marseille, il n'est équipé que d'un petit convecteur électrique dans le salon. Est-ce suffisant ?

Non, votre logement n'est pas décent car il doit être doté d'une installation permettant un chauffage normal de toutes les pièces.

Question / Réponse - Ventilation

J'occupe un studio dans lequel des moisissures apparaissent sur les murs. Pour chasser l'humidité, j'aère mon appartement tous les jours, mais les moisissures subsistent. Mon propriétaire considère que je suis responsable, est-ce vrai ?

Si malgré l'aération, l'humidité et la moisissure demeurent, il est possible que votre logement soit dépourvu d'un système de ventilation suffisant. Il faut donc que votre propriétaire installe une ventilation adaptée permettant un renouvellement de l'air. La ventilation doit s'accompagner d'une isolation thermique performante.

Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.



Menuiserie non étanche

La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique.



Peinture écaillée contenant du plomb

Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès.



Eclairage insuffisant et dangereux

LE SAVEZ-VOUS ?
L'humidité par condensation n'est pas obligatoirement un signe de non-décente. Vérifiez que les grilles de ventilation ne sont pas bouchées. Toutefois, la ventilation doit être adaptée au logement et ne doit pas occasionner de gêne (froid, courant d'air...).

EVALUATION DE LA DECENCE

Fiche 2

LES PIÈCES PRINCIPALES (le salon, la salle à manger, les chambres) et LA CUISINE



Installation électrique dangereuse



Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers indispensables au quotidien.



Hauteur sous plafond insuffisante



Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Question / Réponse - Fenêtre

Je loue un petit deux-pièces à Aubagne. Ma chambre est dépourvue de fenêtre. Est-ce normal ?

Non, votre logement n'est pas décent car la chambre, en tant que pièce principale, doit être dotée d'une fenêtre qui s'ouvre sur l'extérieur.



LE SAVEZ-VOUS ?

La surface habitable est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Certaines superficies ne sont pas prises en compte : terrasses, loggias, balcons, vérandas, parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, par exemple (art. R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Question / Réponse - Prise de terre

Je loue un appartement à Arles. Je ne peux pas installer de cuisinière car il n'y a pas de prise de terre. Est-ce normal ?

Non, votre logement n'est pas décent car il doit obligatoirement être doté d'une prise de terre permettant d'utiliser un appareil électroménager.

Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité réglementaires et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.



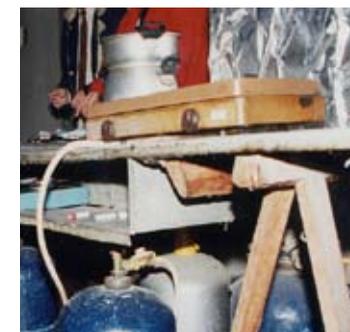
Absence de dispositif d'évacuation des gaz brûlés

Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.



Absence de siphon

Une cuisine ou un coin cuisine permettant d'utiliser un appareil de cuisson et comprenant un évier alimenté en eau chaude et froide et raccordé à une installation d'évacuation des eaux usées.



Coin cuisine de "fortune" hors norme et dangereux



LE SAVEZ-VOUS ?

La prise de courant doit être adaptée à la puissance d'une plaque chauffante.

Les caractéristiques de décence pour les pièces principales

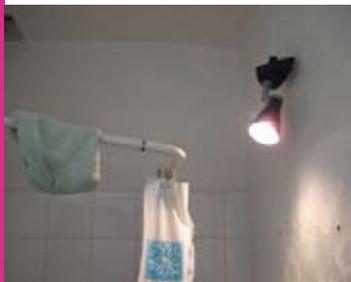
Extraits du décret du 30 janvier 2002

Les caractéristiques de décence pour la cuisine

Extraits du décret du 30 janvier 2002

EVALUATION DE LA DECENCE

Fiche 3 LES SANITAIRES (la salle d'eau, les WC)



Branchement électrique dangereux



Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité réglementaires et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.



Absence d'intimité



Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la salle à manger, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.

Question / Réponse - Eau chaude

L'évier de la salle d'eau du studio que je loue à Marseille n'est pas alimenté en eau chaude. Mon propriétaire me dit que c'est légal. Est-ce vrai ?

Non. L'équipement pour la toilette corporelle doit être alimenté en eau chaude et en eau froide.

Question / Réponse - Mauvaises odeurs

Après chaque douche, il y a des mauvaises odeurs d'égout qui remontent. Que puis-je faire ?

L'installation d'évacuation des eaux usées doit empêcher le refoulement des odeurs. Vous devez donc contacter votre propriétaire.

Question / Réponse - Pression de l'eau

Il y a juste un filet d'eau qui coule de l'évier de la salle de bain. La pression de l'eau dans les logements fait-elle l'objet d'une norme chiffrée ?

La réglementation est peu contraignante. La pression de l'eau minimale doit être de 0,3 bars en tout point de mise à disposition (décret du 3.01.01 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, JO du 22.12.01). Quoi qu'il en soit, la pression et le débit doivent être suffisants pour une utilisation normale : se rincer facilement les cheveux après un shampoing, par exemple.

Question / Réponse - WC

Je loue un studio à Marseille dépourvu de WC intérieur. Mon logement est-il décent ?

Dans un logement d'une seule pièce, l'installation sanitaire peut être limitée à un WC extérieur au logement, à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.



LE SAVEZ-VOUS ?

Dans les logements d'une seule pièce, la douche ou la baignoire ne sont pas obligatoires et le lavabo n'est pas non plus obligatoire s'il existe déjà un point d'eau, dans la cuisine par exemple.

EVALUATION DE LA DECENCE



GRILLE D'AUTO-DIAGNOSTIC DE LA DÉCENCE DU LOGEMENT DÉLIVRÉE PAR LA CAF (extrait)

Les signes de non-décence repérés

NOM, Prénom :

N° d'allocataire :

► L'accès au logement et le logement dans son ensemble (fiche 1)

- la toiture n'est pas étanche
- présence d'infiltrations ou de remontées d'eau
- les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau, à l'air
- les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- la rampe de l'escalier est en mauvais état
- les garde-corps sont descellés ou absence de garde-corps
- les revêtements sont dégradés et présence de plomb dans les peintures
- matériaux de construction en amiante dont le mauvais état de conservation entraîne une dissémination de fibres dans le logement
- les canalisations de gaz ou d'eau sont abîmées
- les fils électriques sont dénudés
- les dominos sont apparents
- présence d'humidité et/ou de moisissures dans certaines pièces
- les moyens de chauffage sont insuffisants ou inadaptés (présence de poêle à pétrole) ou hors état de marche
- l'éclairage est insuffisant

► Les pièces principales (fiche 2)

- 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
- surface habitable inférieure à 9m² ou volume habitable inférieur à 20m³

► La cuisine (fiche 2)

- absence de coin cuisine
- il n'y a pas d'évier
- il n'y a pas d'évacuation des eaux usées
- la pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- il n'y a pas d'alimentation en eau potable
- il n'y a pas d'alimentation en eau chaude
- l'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson
- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz ne sont pas en bon état d'usage et de fonctionnement
- absence de dispositif de ventilation
- absence d'éclairage
- absence de prise de terre empêchant l'utilisation d'un appareil électroménager

► Les sanitaires (fiche 3)

- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz ne sont pas en bon état d'usage et de fonctionnement
- il n'y a pas de séparation entre les WC et la cuisine ou la salle à manger
- l'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité (pour les logements de plus d'une pièce)
- la pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- il n'y a pas d'eau chaude
- il n'y a pas de siphon
- l'évacuation est défectueuse
- absence de dispositif de ventilation

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 :



Attention : cette liste n'est pas exhaustive. Seul le décret du 30 janvier 2002 définit toutes les caractéristiques du logement décent (voir annexe p. : 36).

DEMARCHES ET RECOURS

Qui peut vous aider dans vos démarches ?

Les travailleurs sociaux peuvent aider le locataire dans ses démarches.

Vous pouvez les rencontrer au sein des organismes sociaux, notamment à la Caisse d'Allocations Familiales ou au Conseil Général des Bouches-du-Rhône.

Des actions peuvent également être menées avec l'assistance du secteur associatif spécialisé dans l'habitat qui peut apporter une aide à la rédaction de certains courriers.

Voir carnet d'adresses, p. 30.

QUE FAIRE POUR METTRE VOTRE LOGEMENT EN CONFORMITÉ AUX CARACTÉRISTIQUES DE DÉCENCE ?

Avertissement

Le locataire peut exiger de son propriétaire l'exécution de travaux de mise en conformité lorsque le logement n'est pas décent. Il ne peut en aucun cas l'obliger à lui fournir un autre logement.

Le locataire dispose de plusieurs outils pour convaincre son propriétaire à réaliser les travaux de décence. Il est inutile de saisir la justice tout de suite : c'est en effet l'ultime recours. Le locataire doit au préalable utiliser la voie amiable. Parfois, le propriétaire n'est pas au courant du mauvais état du logement ou de ses obligations légales.

→ DÉMARCHES AMIABLES

▶ Etape 1 : Informer le propriétaire

Le locataire doit signaler au propriétaire les points de non-décence constatés dans le logement et lui demander d'y remédier.

Lorsque le propriétaire n'est pas au courant, le locataire peut commencer par l'informer oralement, lors d'une rencontre ou d'un appel téléphonique.

Il peut également lui envoyer une simple lettre ([modèle en annexe p. 38](#)).

Le propriétaire dispose d'un délai de quinze jours à un mois pour répondre.

Plusieurs cas sont possibles :

- Le propriétaire accepte de réaliser les travaux.

Il doit préciser par écrit ([lettre recommandée avec accusé de réception](#)) au locataire quels sont les travaux prévus et leur délai de réalisation.

- Le propriétaire refuse de réaliser les travaux. **Voir étape 2.**

▶ Etape 2 : Informer l'organisme versant l'allocation logement

La CAF des Bouches-du-Rhône, une aide précieuse

Pour bénéficier de l'allocation logement de la CAF (ou de la Caisse de la Mutualité Sociale Agricole - CMSA), le logement doit être décent. En cas de non-décence, l'allocataire doit saisir l'organisme payeur pour maintenir ses droits.

Pour à la fois gérer les aides au logement tout en protégeant l'allocataire, le Conseil d'administration de la CAF a mis en place une [Commission Partenariale pour le Logement Décent \(CPLD\)](#) à laquelle participent aujourd'hui l'ADIL, la DDASS, la Préfecture et la Ville de Marseille.

Comment saisir la CAF ?

Pour informer la CAF, le locataire doit retourner [une fiche d'auto-diagnostic logement](#) (disponible dans tous les accueils de la CAF), accompagnée d'une copie du courrier adressé au propriétaire faisant état des travaux à effectuer.

Que fait la CAF ?

Examen du dossier par la CPLD

Une fois saisie, la CPLD examine et étudie la présomption de non-décence. La CAF informe ensuite par courrier le propriétaire de la saisine de la commission et de ses obligations, notamment de son engagement de louer un logement conforme aux caractéristiques de décence.

Il est rappelé au propriétaire qu'il a six mois pour entreprendre les travaux de mise en conformité du logement.

Les moyens d'action de la CAF

- En cas de difficulté à apprécier convenablement la dégradation du logement et/ou lorsque les relations entre le locataire et le bailleur sont tendues, voire bloquées, la CAF peut demander à un opérateur d'établir un diagnostic précis du logement et d'entamer une médiation entre les parties. L'opérateur va également évaluer et préciser les travaux à réaliser, en estimer le coût et indiquer les aides financières mobilisables par le bailleur.

Durant ces six mois, l'allocation logement est maintenue ainsi que le [tiers payant](#) s'il a été mis en place (le tiers payant correspond au versement de l'allocation logement directement au bailleur, à sa demande).

DEMARCHES ET RECOURS

- Au terme de cette période, un contrôleur de la CAF vient vérifier la réalisation des travaux.

Si les travaux ne sont pas réalisés, le versement de l'allocation logement en tiers payant est suspendu. L'allocation logement est alors versée directement au locataire.

■ **Attention**, le locataire doit reverser cette aide au logement au propriétaire, au titre du paiement de son loyer.

▶ Etape 3 : Mise en demeure du propriétaire (lettre recommandée AR)

Si le propriétaire ne réagit pas au courrier de la CAF, le locataire doit le mettre en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception ([modèle en annexe p. 40](#)), de réaliser les travaux. Cette formalité est indispensable pour toutes les actions à mener ultérieurement.

▶ Etape 4 : La conciliation et la médiation

La conciliation

Si le propriétaire ne répond pas à la mise en demeure ou s'il conteste certains points, le locataire peut décider d'engager une conciliation afin d'aboutir à une solution amiable.

La [procédure de conciliation est entièrement gratuite et facultative](#).

La conciliation peut être engagée en s'adressant à un **conciliateur de justice** ou en saisissant la **commission départementale de conciliation**.

Mais attention, la conciliation nécessite l'accord du propriétaire et sa présence à la réunion de conciliation.

Le locataire peut être accompagné par une personne de son choix (avocat, conjoint, concubin, ami, membre d'une association de locataires ...).

Devant la commission départementale de conciliation, il est possible de se faire représenter par une personne munie d'un mandat exprès de conciliation.

Le conciliateur de justice

Le conciliateur de justice a pour mission de faciliter le règlement à l'amiable de certains conflits entre particuliers. Le conciliateur peut se déplacer éventuellement dans le logement pour proposer une solution adaptée.

Pour connaître le lieu et ses heures de permanence, il faut s'adresser à la mairie de son domicile.

Le recours au conciliateur de justice se fait par simple lettre, par téléphone ou en se présentant devant lui.

Accord des parties

En cas d'accord, le conciliateur remet un exemplaire du constat de la transaction à chaque partie et en dépose un au tribunal d'instance. Le document indique brièvement le litige et la solution acceptée. Le juge d'instance peut donner force exécutoire à l'acte si les parties le demandent. Le constat d'accord aura ainsi la même valeur qu'un jugement et si le propriétaire ne respecte pas ses engagements, le locataire pourra l'y contraindre, au besoin avec l'aide d'un huissier de justice.

Désaccord

En cas de désaccord, le locataire reste libre de saisir la justice.

DEMARCHES ET RECOURS

La commission départementale de conciliation

La commission départementale de conciliation est compétente pour régler les problèmes de décence du logement.

Il faut la saisir par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son secrétariat, en mentionnant son nom et son adresse ainsi que ceux du bailleur et l'objet du litige. Il faut également joindre la copie du bail, la copie de la lettre de mise en demeure adressée préalablement au propriétaire et tout justificatif établissant la non-décence du logement. La lettre de saisine et les documents joints doivent être adressés en double exemplaire. ([carnet d'adresse p. 33](#) et [modèle de saisine en annexe p. 41](#)).

Accord des parties

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties. Si le propriétaire ne respecte pas ses engagements, le locataire devra alors saisir la justice pour l'y contraindre.

Désaccord

A défaut de conciliation, la commission rend un avis qui constate la situation. Le locataire peut transmettre cet avis au juge.



A SAVOIR : ni la saisine de la commission, ni la remise de son avis si elle est saisie, ne constituent un préalable à la saisine du juge. Par conséquent, lorsque la commission est saisie, le locataire peut saisir le juge sans attendre qu'elle ait rendu son avis.

La médiation

Elle fait intervenir un tiers neutre et impartial dans le but de mettre en relation les parties en conflit, en l'occurrence le locataire et le bailleur, et de rechercher une solution sur la base du dialogue.

La médiation peut revêtir la forme conventionnelle quand la mission a été confiée au médiateur par les parties, hors intervention du juge, soit dans le cadre d'un accord préalable fixé par convention soit par une volonté conjointe exprimée à l'occasion d'un conflit.

La médiation peut également être judiciaire quand la mission de médiation est confiée par le juge au médiateur.

Dans les Bouches-du-Rhône et selon les territoires, plusieurs organismes peuvent proposer des médiations.

L'Association de Soutien à la Médiation et aux Antennes Juridiques (ASMAJ, [voir carnet d'adresse p. 33](#)) a, dans ce domaine et en particulier à Marseille, Aubagne et La Ciotat, développé un concept particulier de médiation. Dans le cadre des consultations juridiques de l'ASMAJ, le médiateur se positionne en régulateur de la consultation, jouant l'interface entre les différents interlocuteurs : usager, avocat, travailleur social.

DEMARCHES ET RECOURS

Qui peut vous aider dans vos démarches ?

Le locataire peut donner par écrit mandat d'agir en justice en son nom et pour son compte à (article 24-1 de la loi de 1989) :

- une association siégeant à la Commission nationale de concertation (CNC) et aux associations régionales ou départementales affiliées à ces associations,

A titre d'information, les associations de locataires membres de la CNC sont 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), et l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

➔ SAISIR LA JUSTICE

Avertissement

Si les démarches amiables échouent, le locataire n'a pas d'autre solution que de saisir la justice. Seul un jugement peut contraindre le propriétaire à réaliser les travaux de mise en conformité.

Les litiges relatifs à la décence relèvent de la compétence du **tribunal d'instance** du lieu où se trouve le logement.

Attention, pour faire valoir ses droits en justice, le locataire doit apporter la preuve au juge de la non décence de son logement.

Pour cela, il peut joindre à sa demande sa 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 (en complément des autres preuves), etc.

L'avocat n'est pas obligatoire devant le tribunal d'instance.

Le locataire peut se faire assister ou représenter par son conjoint ou un parent. Il peut aussi mandater une association agréée pour le représenter (locataire soumis à la loi de 1989) (voir « Qui peut vous aider dans vos démarches ? » p. 18 et carnet d'adresses p. 30).

Le représentant doit justifier d'un mandat ou d'un pouvoir spécial remis par le locataire, sauf pour les avocats.

▶ La procédure classique (au fond)

Comment saisir le juge ?

- Par assignation délivrée par un huissier de justice (acte payant)
- Par déclaration au greffe (dépôt ou envoi d'une déclaration au greffe)

La déclaration au greffe concerne les litiges inférieurs à 4 000 €. Elle doit être datée et signée, et comporter les éléments suivants :

- nom, prénom, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance du demandeur,
- noms et domicile du défendeur,
- objet de la demande rédigée en termes clairs,
- montant chiffré de la demande en principal, les intérêts, frais, demande de dépens...

Que peut-on demander au juge ?

La mise en conformité du logement, c'est-à-dire les travaux (les décrire) ou l'installation d'un équipement (ex. : chauffage)

Comment se déroule l'audience ?

Le locataire et le propriétaire sont convoqués à une audience par le tribunal d'instance

Chacune des parties doit alors exposer oralement ses arguments devant le juge et lui remettre les pièces justificatives.

Le jugement est le plus souvent renvoyé à une date ultérieure. Il est alors mis « en délibéré ».

Quand les rapports sont détaillés et les désordres importants, le juge ordonne la réalisation de travaux et le délai de leur exécution. Il peut aussi prévoir une astreinte par jour de retard.

A NOTER : si le propriétaire ne se présente pas et ne se fait pas représenter, le jugement est rendu en son absence. Dans ce cas, le propriétaire peut faire opposition au jugement. Le tribunal convoque de nouveau les parties pour rejuger l'affaire.

L'expertise

Lorsque les informations fournies sont insuffisantes, le juge ordonne une expertise. Il reporte alors sa décision dans l'attente du résultat de cette expertise.

L'expert judiciaire qui intervient doit :

- énumérer les travaux obligatoires à réaliser pour que le logement corresponde aux critères de décence ainsi que le délai imparti pour leur réalisation,
- fixer le coût des travaux,
- fixer la valeur locative du logement dans l'état,
- définir le « trouble de jouissance » dont le montant sera apprécié par le juge.

C'est à partir de ce rapport que le juge fixe l'éventuelle diminution de loyer.

A NOTER : une avance sur ces frais d'expertise est souvent mise à la charge d'une ou des parties par le juge. Au final, la totalité de ces frais est mise à la charge de la partie perdante.

La décision de justice

Une fois rendue par le tribunal, la décision de justice doit être signifiée par un huissier de justice au propriétaire pour pouvoir produire ses effets. La signification fait courir les délais pour contester la décision (appel ou opposition). En l'absence de recours, le jugement pourra faire l'objet d'une exécution forcée, sur demande du locataire.

L'appel du jugement du tribunal d'instance n'est possible que si les

- une association agréée dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées,
- ou encore à une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Adresses des associations, carnet d'adresses p. : 30.

DEMARCHES ET RECOURS

montants en jeu sont supérieurs à 4 000 euros. Le délai d'appel est d'un mois à compter de la signification du jugement. La présence d'un avocat est alors indispensable.

► Le référé (procédure d'urgence)

En cas d'urgence, il est possible de saisir le juge des référés du tribunal d'instance.

Une assignation par huissier de justice est nécessaire.

Le référé est une procédure rapide et simplifiée pour régler un litige urgent.

L'urgence peut être constituée par tout désordre mettant en cause les conditions de vie, par exemple l'absence de chauffage dans le logement en plein hiver ou encore des infiltrations d'eau entraînant des écoulements dans les gaines électriques.

Que peut-on demander au juge des référés ?

- Une expertise
- Des mesures conservatoires ou de remise en état nécessaires pour prévenir un dommage imminent ou faire cesser un trouble manifestement illicite :
 - réparations ou travaux urgents,
 - autorisation de consigner les loyers,
 - dommages-intérêts sous forme de provision.

ATTENTION : le juge des référés peut rejeter la demande ou la limiter en cas de contestation sérieuse du bailleur.

► L'aide juridictionnelle

Le locataire peut demander à bénéficier de l'aide juridictionnelle pour supporter les frais de procédure (honoraires d'avocat s'il décide de se faire représenter par un avocat, rémunération d'huissier de justice, frais d'expertise...).

L'aide juridictionnelle (totale ou partielle) est délivrée sous conditions de ressources.

Le bénéficiaire du Revenu Minimum d'Insertion (RMI) ou du Fonds national de solidarité ou d'insertion bénéficie de l'aide juridictionnelle de droit, sans avoir à prouver ses ressources.

Le formulaire de demande d'aide juridictionnelle est disponible dans les tribunaux, les Maisons de Justice et du Droit ou les mairies.

Le dossier complété doit être déposé au bureau d'aide juridictionnelle du tribunal de grande instance du domicile du locataire ([voir carnet d'adresses p. 34](#)).



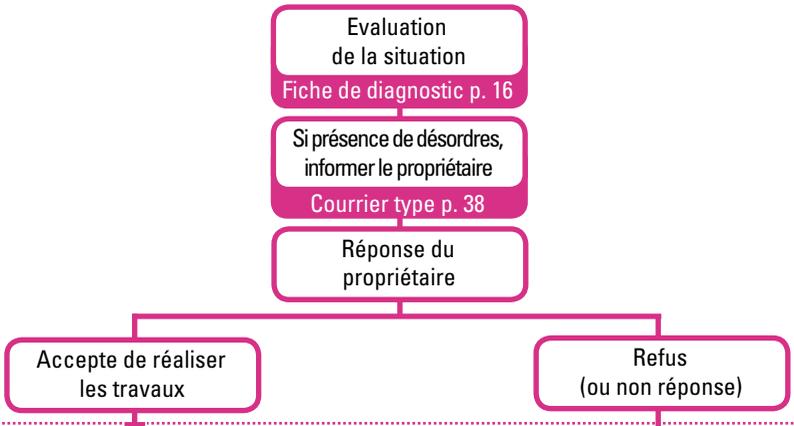
A SAVOIR : lorsque le contrat d'assurance du logement comprend une protection juridique, la compagnie d'assurance peut, selon le contrat, prendre en charge certains frais du procès.

SCHEMA RECAPITULATIF

Processus de traitement des situations de non-décence

PROCÉDURE
AMIABLE

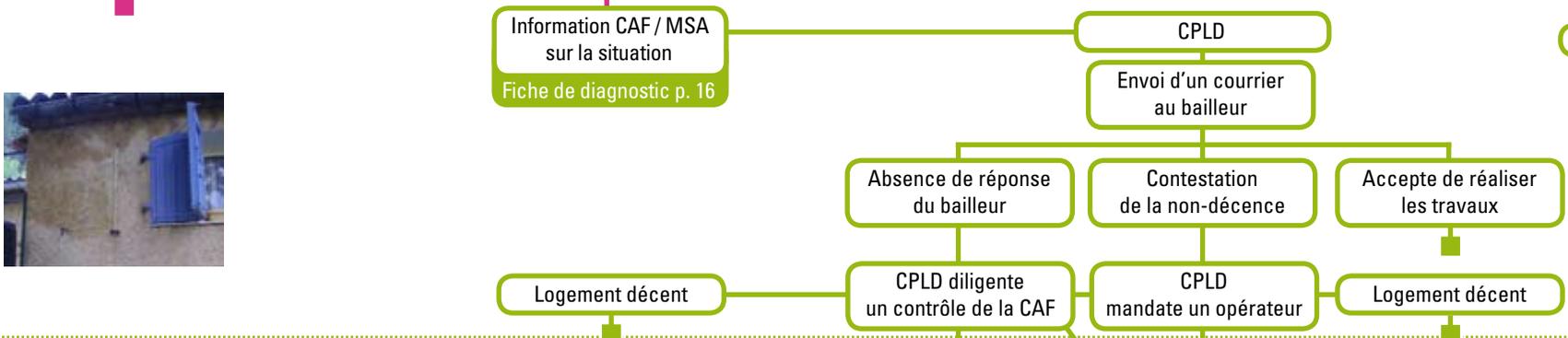
Etape 1



INTERLOCUTEURS

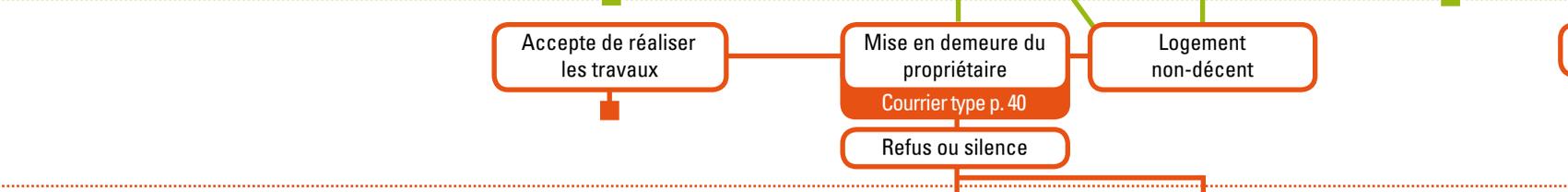
- Evaluation et constats
SCHS, DDASS, Huissiers de justice
- Information et conseil
ADIL, CDAD, MJD
- Défense des intérêts
Associations de défense des locataires, des consommateurs
- Accompagnement social
CAF, MSA, Conseil Général, CCAS, associations
- Aides financières
ANAH

Etape 2



Informier l'organisme payeur
CAF / CPLD, MSA

Etape 3



Mise en demeure du propriétaire (LR/AR)
ADIL, associations de défense des locataires, des consommateurs

Etape 4



Conciliation et médiation
CDC, conciliateurs de justice, opérateurs associatifs spécialisés

JUDICIAIRE



Justice
Avocats, bureaux d'aide juridictionnelle



CARNET D'ADRESSES

→ Démarche amiable

► INFORMATION ET CONSEIL

✓ ADIL 13

Agence Départementale
d'Information sur le Logement

Tél. : 04 96 11 12 00
Internet : <http://www.adil13.org>

7, cours Jean Ballard
13001 MARSEILLE

8, rue de la Molle
13100 AIX-EN-PROVENCE

*Permanences : Arles, Aubagne, Gardanne,
La Ciotat, Marseille 11^{ème}, Marseille 13^{ème},
Marseille 14^{ème}, Marseille 15^{ème}, Martigues,
Port-de-Bouc, Rognac, Salon-de-Provence,
et Vitrolles*

✓ CDAD

Conseil Départemental de l'Accès au
Droit des Bouches du Rhône
6 rue Joseph Autran
13006 MARSEILLE
Tél. : 04 91 15 53 92 / Fax : 04 91 15 53 93
Internet : <http://www.cdad-bouchesdurhone.justice.fr>

✓ Maison de la Justice et du Droit d'Aix-en-Provence

Bat. I LOGIREM
2, rue Raoul Follereau
13100 AIX-EN-PROVENCE
Tél. : 04 42 20 90 32

✓ Maison de la Justice et du Droit d'Arles

16, avenue J. F. Kennedy
13200 ARLES
Tél. : 04 90 52 20 61

✓ Maison de la Justice et du Droit d'Aubagne

26, Cours Voltaire
13400 AUBAGNE
Tél. : 04 42 36 98 10 / Fax : 04 42 36 98 19

✓ Maison du Droit et du citoyen de Gardanne

146, avenue Mistral
13120 GARDANNE
Tél. : 04 42 12 67 15 / Fax : 04 42 65 42 81
E-mail : maisondu droit@ville-gardanne.fr

✓ Maison de la Justice et du Droit du Pays Martégal

Place Paradis-St Roch
13500 MARTIGUES
sur rendez-vous uniquement
Tél. : 04 42 41 32 20 / Fax : 04 42 41 32 40

✓ Maison du Droit de Miramas

Place des Vents provençaux
13140 MIRAMAS
Tél. : 04 90 50 30 96

✓ Maison de la Justice et du Droit de Salon-de-Provence

Place Passelaïque
13300 SALON-DE-PROVENCE
Tél. : 04 90 45 32 80 / Fax : 04 90 45 32 88

✓ Maison du Droit de Vitrolles

Bâtiment la Ginestière - Quartier des Plantiers
13127 VITROLLES
Tél. : 04 42 89 03 31 / Fax : 04 42 79 21 60

► DÉFENSE DE VOS INTÉRÊTS

AIX-EN-PROVENCE

✓ UFC - QUE CHOISIR

4, place Coimbra - Le Félibrige - Bât. B
13090 AIX-EN-PROVENCE
Tél. : 04 42 93 74 57 / Fax : 04 42 27 73 92
E-mail : aixenprovence@ufc-quechoisir.org
Internet : www.ufc-aix.com

ARLES

✓ CLCV (union départementale*)

10, rue Jean Roch Isnard
13200 ARLES
Tél. : 04 90 96 76 17 / Fax : 04 90 93 33 42
E-mail : clcvud13@orange.fr

MARSEILLE

✓ AFOC (siège départemental*)

Vieille Bourse du travail - Place L. Jouhaux
13232 MARSEILLE CEDEX 1.
Tél. : 04 91 00 34 12 / Fax : 04 91 33 55 62

✓ CGL 13 (siège départemental*)

5, rue Lafon
13006 MARSEILLE
Tél. : 04 91 54 76 26 / Fax : 04 91 54 77 13

✓ CNL 13 (siège départemental*)

12 rue Haxo
13001 Marseille
Tél. : 04 91 54 21 14 / Fax : 04 91 54 21 18
E-mail : cnl2@wanadoo.fr

✓ CSF 13 (siège départemental*)

10, boulevard Cassini
13004 MARSEILLE.
Tél. : 04 91 48 75 26 / Fax : 04 91 42 15 69
E-mail : udcsf13@wanadoo.fr

✓ FF 13 (siège départemental*)

Résidence du Vieux Moulin Arnavaux
Bât. D15 - 435, rue Jean Queillau
13014 MARSEILLE
Tél. : 04 91 02 03 17 / Fax : 04 91 98 00 08

✓ INDECOSA CGT (siège départemental*)

Union Centrale CGT - Bourse du Travail
23, Boulevard Charles Nédélec
13003 MARSEILLE.
Tél/Fax : 04 91 05 90 52

✓ ORGECO

Contactez le siège national pour
connaître le correspondant local
64, avenue Pierre Grenier
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél. : 01 46 08 60 60

✓ UDAF

143, avenue des Chutes-Lavie
13457 MARSEILLE CEDEX 13
Tél. : 04 91 10 06 00 / Fax : 04 91 10 06 05
E-mail : contact@udaf13.fr
Internet : <http://www.udaf13.fr>

✓ UFC - QUE CHOISIR

9, rue Dragon
13006 MARSEILLE
Tél. : 04 91 90 05 52 / Fax : 04 91 90 33 88
E-mail : marseille@ufc-quechoisir.org
Internet : www.quechoisirmarseille.fr

MARTIGUES

✓ UFC - QUE CHOISIR

8, boulevard Joliot Curie
13500 MARTIGUES
Tél. : 04 42 81 10 21
E-mail : ufcmartigues@free.fr
Internet : <http://ufc.martigues.free.fr>

SALON DE PROVENCE

✓ UFC - QUE CHOISIR

107, rue de Bucarest - BP 260
13666 SALON-DE-PROVENCE
Tél. : 04.90.42.19.80 / Fax : 04.90.45.04.54
E-mail : salondeprovence@ufc-quechoisir.org

*Veuillez contacter le siège pour connaître
les horaires et lieux de permanence dans le
département.

→ Soutien et accompagnement

✓ Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône (CAF 13)

215, chemin de Gibbes
13348 MARSEILLE CEDEX 20
Tél. : 0 820 251 310
Internet : <http://www.caf.fr>

✓ Mutualité Sociale Agricole (MSA)

152, avenue de Hambourg
13416 MARSEILLE CEDEX 20
Tél. : 04 91 16 58 58 / Fax : 04 91 72 28 01
Internet : <http://www.msa13.fr>

✓ Conseil Général des Bouches- du-Rhône (CG 13)

Hôtel du Département
52, avenue de Saint Just
13256 MARSEILLE CEDEX 20
Tél. : 04 91 21 13 13

Retrouvez les adresses des Maisons
Départementales de la Solidarité sur le
site internet <http://www.cg13.fr>

✓ Centre Communal d'Action Sociale de Marseille (CCAS)

11, Boulevard des Dames
13235 MARSEILLE CEDEX 02
Tél. : 04 91 90 85 85 / Fax : 04 91 91 99 10

✓ Centre Communal d'Action Sociale d'Aix-en-Provence (CCAS)

Siège : « Le Ligourès »
Place Romée de Villeneuve
13100 AIX-EN-PROVENCE
Tél. : 04 42 17 99 61

Antennes :

25, rue Lisse des Cordeliers
Tél. : 04 42 37 08 50
2, rue Charloun Rieu - Jas de Bouffan
Tél. : 04 42 20 93 27

✓ Centre Communal d'Action Sociale d'Arles (CCAS)

2, rue Aristide Briand
13200 ARLES
Tél. : 04 90 18 46 90

✓ Centre Communal d'Action Sociale d'Aubagne (CCAS)

Avenue Antide Boyer
13400 AUBAGNE
Tél. : 04 42 18 19 54 / Fax : 04 42 18 18 18

CARNET D'ADRESSES

✓ Centre Communal d'Action Sociale de La Ciotat (CCAS)

Hôtel de ville
Rond-point des Messageries Maritimes
13600 LA CIOTAT
Tél. : 04 42 08 88 39 / Fax : 04 42 08 47 59
E-mail : direction.ccas@mairie-laciotat.fr

✓ Centre Communal d'Action Sociale de Gardanne (CCAS)

Square Deleuil
13120 GARDANNE
Tél. : 04 42 65 79 10 / Fax : 04 42 58 28 86

✓ Centre Communal d'Action Sociale de Martigues (CCAS)

Hôtel de Ville
Avenue Louis Sammut
BP 101
13692 MARTIGUES
Tél. : 04 42 44 30 11 / Fax : 04 42 44 30 84

✓ Centre Communal d'Action Sociale de Salon-de-Provence (CCAS)

Boulevard Lamartine
13300 SALON-DE-PROVENCE
Tél. : 04 90 56 88 66

✓ Centre Communal d'Action Sociale de Vitrolles (CCAS)

2, Chemin Vignes
13127 VITROLLES
Tél. : 04 42 15 41 02

▶ ÉVALUATION ET CONSTATS

✓ Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville d'Aix-en-Provence (SCHS)

6, avenue Pasteur
13100 AIX-EN-PROVENCE
Tél. : 04 42 91 93 37

✓ Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville d'Arles (SCHS)

Espace Chiavary - 12, boulevard Emile Zola
13200 ARLES
Tél. : 04 90 49 35 56

✓ Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Marseille (SCHS)

Direction de la santé publique
23, rue Louis Astruc
13005 MARSEILLE
Tél. : 04 91 55 32 84

✓ Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Salon-de-Provence (SCHS)

123, rue de Bucarest
13300 SALON-DE-PROVENCE
Tél. : 04 90 45 06 30
ou contacter votre mairie pour connaître les coordonnées de l'inspecteur communal de salubrité

✓ DDASS (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales)

Service Santé Environnement
66 A, rue Saint Sébastien
13281 MARSEILLE CEDEX 06
Tél. : 04 91 00 57 00

✓ Chambre Départementale des Huissiers de Justice

42, rue Montgrand - BP 38
13251 MARSEILLE CEDEX 20
Tél. : 04 91 54 08 61 / Fax : 04 91 33 02 43
E-mail: huissier13@wanadoo.fr
Internet : <http://www.huissier13.com>

▶ OPÉRATEURS ASSOCIATIFS SPÉCIALISÉS

✓ ADAI 13

Service Logement
99, Boulevard National
13003 MARSEILLE
Tél. : 04 91 08 26 98
E-mail : logement@adai13.asso.fr
Internet : <http://www.adai13.asso.fr>

✓ AMPIL

44 Cours Belsunce
13001 MARSEILLE
Tél. : 04 96 17 63 40 / Fax : 04 96 12 24 80

✓ Compagnons Bâisseurs Provence

49, rue de Village
13006 MARSEILLE
Tél. : 04 91 50 03 83 / Fax : 04 91 50 04 64
E-mail : cbprovence@compagnonsbâisseurs.org
Internet : <http://www.compagnonsbâisseurs-grandsud.org/>

✓ PACT ARIM

L'Estello - 1, Chemin de Grives - BP 69
13013 MARSEILLE
Tél. : 04 91 11 63 10 / Fax : 04 91 02 92 91
E-mail : pact-arim13@pact-arim13.org

✓ Service d'Accompagnement Social et de Suivi La Chaumière

2, rue Alphonse Daudet
13640 LA ROQUE D'ANTHERON
Tél. : 04 42 50 95 00

➔ Conciliation et médiation

✓ ASMAJ

120, rue de Rome
13006 MARSEILLE
Tél. : 04 91 33 37 40
Fax : 04 91 54 76 04
E-mail : asmaj@wanadoo.fr

Permanences : Marseille, Aubagne et La Ciotat

✓ Commission Départementale de Conciliation

Direction Départementale de l'Équipement
Secrétariat de la Commission
Départementale de Conciliation
16, rue Antoine Zattara
13332 MARSEILLE CEDEX 3

✓ Conciliateurs de justice

Pour connaître le lieu et les heures de permanence du conciliateur de justice, adressez-vous à la mairie de votre domicile. Pour toute information, adressez-vous au service d'accueil et de renseignements du tribunal d'instance, (renseignez-vous auprès de la mairie ou du tribunal d'instance).

➔ Justice

▶ TRIBUNAUX D'INSTANCE

✓ Tribunal d'Instance d'Aix-en-Provence

32 A, Boulevard Emile Zola
13100 AIX-EN-PROVENCE
Tél. : 04 42 17 55 00

Ressort : Aix-en-Provence, Beaucueil, Bouc-Bel-Air, Cabries, Châteauneuf-le-Rouge, Eguilles, Fuveau, Gardanne, Jouques, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Les Pennes-Mirabeau, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Le Puy-Sainte-Réparate, Puylobier, Rousset, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-Lez-Durance, Septèmes-Les-Vallons, Simiane-Collongue, Le Tholonet, Trets, Vauvenargues, Venelles

✓ Tribunal d'Instance d'Arles

41, rue de la République - B.P. 177
13200 ARLES
Tél. : 04 90 52 21 30

Ressort : Arles, Fontvieille, Port-Saint-Louis-du-Rhône, Saintes-Maries-de-la-Mer, Saint-Martin-de-Crau.

✓ Tribunal d'Instance d'Aubagne

Avenue de Verdun « La Malouinière »
13400 AUBAGNE
Tél. : 04 42 82 01 88

Ressort : Aubagne, Auriol, Belcodène, La Bouilladisse, Cadolive, Carnoux-en-Provence, Cassis, Ceyreste, La Ciotat, Cuges-les-Pins, La Destrousse, Gréasque, Gémenos, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Roquefort-la-Bédoule, Saint-Savournin.

✓ Tribunal d'Instance de Marseille

Palais de Justice - Place Monthyon
13006 MARSEILLE CEDEX 6
Tél. : 04 91 15 56 56

Ressort : Marseille, Allauch, Plan-de-Cuques.

CARNET D'ADRESSES

✓ Tribunal d'Instance de Martigues

Place de la Libération
13500 MARTIGUES
Tél. : 04 42 13 50 13

Ressort : Berre-l'Étang, Carry-le-Rouet, Châteauneuf-les-Martigues, Ensuès-la-Redonne, Fos-sur-Mer, Gignac-la-Nerthe, Istres, Marignane, Martigues, Miramas, Port-de-Bouc, Le Rove, Rognac, Saint-Mitre-les-Remparts, Saint-Victoret, Saint-Chamas, Sausset-les-Pins, Vitrolles.

✓ Tribunal d'Instance de Salon-de-Provence

481, boulevard de la République - B.P. 19
13651 SALON-DE-PROVENCE
Tél. : 04 90 56 05 46

Ressort : Aurons, La Barben, Charleval, Cornillon-Confoux, Coudoux, La Fare-les-Oliviers, Grans, Lambesc, Lançon-de-Provence, Péllissanne, Rognes, La Roque-d'Anthéron, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Salon-de-Provence, Velaux, Ventabren.

✓ Tribunal d'Instance de Tarascon

34, rue Auguste Blanqui
13150 TARASCON
Tél. : 04 90 91 49 89

Ressort : Alleins, Aureille, Barbentane, Les Baux-de-Provence, Boulbon, Cabannes, Châteaurenard, Eygalières, Eyguières, Eyragues, Graveson, Lamanon, Maillane, Mallemort, Mas-Blanc-des-Alpilles, Maussane-les-Alpilles, Mollégès, Mouriès, Noves, Orgon, Le Paradou, Plan-d'Orgon, Rognonas, Saint-Andiol, Saint-Etienne-du-Grès, Saint-Pierre-de-Mézoargues, Saint-Rémy-de-Provence, Sénas, Tarascon, Vernègues, Verquières.

▶ AVOCATS

✓ Ordre des avocats du Barreau d'Aix-en-Provence

5, rue Riffle Rafle
13100 AIX-EN-PROVENCE
Tél. : 04 42 21 72 30 / Fax : 04 42 21 72 43
Internet : <http://www.barreau-aixenprovence.avocat.fr>

✓ Ordre des avocats du Barreau de Marseille

51, rue Grignan
13006 MARSEILLE
Tél. : 04 91 15 31 13 / Fax : 04 91 55 02 10
Internet : <http://www.barreau-marseille.avocat.fr>

✓ Maison de l'Avocat

56, rue Montgrand
13006 MARSEILLE
Tél. : 04 91 15 31 00

✓ Ordre des avocats du Barreau de Tarascon

Maison de l'Avocat
3, rue Frédéric Mistral
13150 TARASCON
Tél. : 04 90 91 23 61 / Fax : 04.90 91 28 65

▶ BUREAUX D'AIDE JURIDICTIONNELLE

✓ Bureau d'Aide Juridictionnelle du Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence

40, boulevard Carnot
13100 AIX-EN-PROVENCE
Tél. : 04 42 33 83 59

✓ Bureau d'Aide Juridictionnelle du Tribunal de Grande Instance de Marseille

Palais de Justice
6, rue Joseph Autran
13006 MARSEILLE
Tél. : 04 91 15 50 83

✓ Bureau d'Aide Juridictionnelle du Tribunal de Grande Instance de Tarascon

Place du Docteur Bray
13150 TARASCON
Tél. : 04 90 91 70 00

➔ Aides financières et fiscales

✓ ADIL 13 / Information sur les aides financières et fiscales

Agence Départementale d'Information sur le Logement

7, cours Jean Ballard
13001 MARSEILLE

8, rue de la Molle
13100 AIX-EN-PROVENCE

Tél. : 04 96 11 12 00
Internet : www.adil13.org

✓ ANAH / Agence Nationale de l'Habitat - Délégation locale

16, rue Antoine Zattara
13332 MARSEILLE CEDEX 03
Tél. : 04 91 28 40 80 / Fax : 04 91 28 43 45
Internet : <http://www.anah.fr>

✓ Espaces Info Énergie

ATELIER ENVIRONNEMENT
CPIE DU PAYS D'AIX
1, cours Sextius
13100 AIX-EN-PROVENCE
Tél. : 04 42 93 03 69
E-mail : eiepaysdaix@wanadoo.fr

CLCV PAYS D'ARLES
6, rue Jean Bouin
13200 ARLES
Tél. : 04 90 96 43 86
E-mail : eie.clcvarles@free.fr

ÉCOPOLENERGIE
2bis, avenue de la Libération
13120 GARDANNE
Tél. : 04 42 58 22 40
E-mail : eie@ecopolenergie.com

GERES

2, cours Foch
13400 AUBAGNE
Tél. : 04 42 03 88 16
E-mail : eie.paysdaubagne@geres.eu

40, rue Saint Jacques
13006 MARSEILLE
Tél. : 04 91 37 21 53
E-mail : eie.marseille@geres.eu

ANNEXES

LES CARACTÉRISTIQUES DE LA DÉCENCE DÉFINIES PAR LE DÉCRET N° 2002-120

DU 30 JANVIER 2002 (Journal Officiel du 31 janvier 2002)

→ **Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires (article 2) :**

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation ;

2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

6. Les pièces principales, au sens du Code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

→ **Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants (article 3) :**

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à

l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

→ **Le logement doit répondre à des normes de surface ou de volume (article 4) :**

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

ANNEXES

MODÈLES DE LETTRES

➔ **Information au propriétaire sur la présence de désordres dans le logement loué (LR/AR)**

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Nom propriétaire

Adresse propriétaire

Madame, Monsieur,

Le logement que vous m'avez donné en location situé à (adresse) en vertu du bail en date du (date conclusion contrat) ne satisfait pas aux conditions de décence exigées par l'art 6 de la loi du 6 juillet 1989 et le décret du 30 janvier 2002.

Comme je vous invite à venir le constater (mentionnez le problème rencontré)

Ce problème ne relevant pas des réparations locatives, il vous appartient d'y remédier en faisant effectuer les travaux nécessaires.

Je vous serais 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 mes considérations distinguées.

Fait le (date) à (lieu)

Signature

➔ **Lettre type adressée à la DDASS ou au SCHS de Marseille, Arles, Aix, Salon-de-Provence (LR/AR)**

Lettre à accompagner d'un dossier détaillé expliquant la situation et comportant un début de preuves.

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Numéro d'allocataire

A Monsieur le directeur
(adresse DDASS ou SCHS)

Madame, Monsieur,

Je suis actuellement locataire d'un logement de type..., situé à (adresse), qui présente des désordres ne me permettant pas de disposer de mon logement dans des conditions normales (mentionnez les anomalies)

Aussi, je vous sollicite pour bénéficier d'un diagnostic permettant de clarifier ma situation.

Je m'engage par ailleurs à informer mon propriétaire de la situation et à lui demander de réaliser des travaux de mise en conformité de mon logement.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes considérations distinguées.

Signature

ANNEXES

MODÈLES DE LETTRES

➔ Mise en demeure de mettre en conformité les locaux (LR/AR)

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

Nom propriétaire

Adresse propriétaire

Madame, Monsieur,

Comme je vous en ai informé à plusieurs reprises, le logement que vous m'avez donné en location situé à (adresse) en vertu d'un bail en date du... ne satisfait pas aux conditions de décence exigées par la loi.

- Comme vous avez pu le constater lors de notre visite du...,
- Comme je vous invite à venir le constater,
- Comme l'atteste le constat d'huissier établi par Maître...,

il convient pour y remédier de mettre en œuvre la solution préconisée par l'entreprise... pour un total de... euros.

Dans le souci d'un règlement amiable de ce litige, je vous saurais gré :

Soit : de me confirmer votre accord de bien vouloir entreprendre les travaux nécessaires, (la date du début des travaux, ainsi que leur durée de réalisation.)

Soit : de m'autoriser à engager les travaux à vos frais dans la limite du devis ci-joint, dont le coût sera imputé sur les loyers à venir.

A ajouter en dernière instance si les demandes précédentes sont demeurées infructueuses :

Veillez considérer la présente comme valant « mise en demeure ». A défaut de la confirmation de votre accord, sous huitaine, je me verrai contraint d'engager une procédure à votre encontre.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes considérations distinguées.

Fait le... à...

Signature

➔ Saisine de la Commission Départementale de Conciliation (LR/AR)

Pièces à joindre à la demande : - bail

- état des lieux

- constat d'huissier

- devis

- lettres adressées au propriétaire

Nom et prénom locataire

Adresse locataire

Tél. locataire

A Monsieur le Président
de la commission départementale
de conciliation
(adresse)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir convoquer (nom et adresse propriétaire) à une tentative de conciliation, comme le prévoit les articles 20 et 20-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Effectivement, un litige relatif à la non-décence de mon logement m'oppose à (nom propriétaire).

Le logement présente les désordres (mentionnez les anomalies observées dans le logement)

J'ai tenté de régler ce conflit à l'amiable (exposez les faits) mais le propriétaire refuse les travaux de mise en conformité du logement/ n'a pas donné suite à la mise en demeure.

Vous trouverez ci-joint les copies des lettres de réclamations et/ou de proposition que j'ai adressées à mon propriétaire.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes considérations distinguées.

Fait le... à...

Signature

ANNEXES

LEXIQUE

Amiable : désigne l'accord ou l'arrangement passé entre des personnes en conflit, qui se font des concessions, pour éviter ou mettre fin à un procès.

Appel : voie de recours permettant à une personne mécontente d'une décision de justice de faire juger une seconde fois l'affaire devant une juridiction supérieure.

Assignation : acte de procédure qui permet à une personne (le demandeur) d'informer son adversaire (le défendeur) qu'elle engage un procès contre lui et l'invite à comparaître devant une juridiction. L'assignation est établie et délivrée par un huissier de justice.

Déclaration au greffe : présentation orale ou écrite au greffe du tribunal d'instance d'une demande en justice et de ses motifs.

Greffes : ensemble des services d'une juridiction composés de fonctionnaires de justice qui assistent les magistrats dans leur mission. Il est dirigé par un greffier en chef, dépositaire des actes de la juridiction, qui assure également la responsabilité et le fonctionnement des services administratifs.

Huissier de justice : personne chargée de faire appliquer les décisions de justice, de faire payer des dettes et de constater certaines situations.

Juridiction : tribunal {ou} ensemble de tribunaux.

Litige : conflit entre des personnes, qui peut entraîner un procès.

Mise en demeure : rappel adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à un débiteur défaillant, lui ordonnant d'exécuter son obligation dans un délai déterminé, faute de quoi une procédure sera engagée à son encontre.

Notification : lettre (simple ou recommandée avec demande d'avis de réception) du greffe qui porte un acte ou une décision de justice à la connaissance d'une personne.

Opposition : voie de recours ouverte à la personne contre laquelle un jugement a été rendu par défaut (absente à l'audience) lui permettant de demander au tribunal qui a déjà statué de rejurer l'affaire.

Ordonnance : décision rendue par le président de la juridiction compétente (ex. : ordonnance en référé du président du TGI).

Saisine : action consistant à saisir une juridiction.

Saisir : porter un litige devant une juridiction.

Signification : formalité par laquelle une personne porte à la connaissance de son adversaire un acte ou une décision de justice par l'intermédiaire d'un huissier de justice.

Tribunal d'instance : juridiction à juge unique chargée de régler les affaires civiles portant sur des sommes jusqu'à 10 000 euros, ainsi que certains contentieux prévus par la loi quel que soit leur montant : bail d'habitation, procédures d'injonction de payer, protection des personnes (tutelles) ...



CAF 13

Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône

215, chemin de Gibbes

13348 MARSEILLE

Téléphone : 0 820 251 310

Internet : <http://www.caf.fr>



ADIL 13

Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône

7, cours Jean Ballard

13001 MARSEILLE

8, rue de la Molle

13100 AIX-EN-PROVENCE

Téléphone : 04 96 11 12 00

Internet : www.adil13.org