



L'habitat indigne pour les locataires

VOS DROITS

Article 6 de la loi du 6 juillet 1989 : «Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation »

L'article 1719 dispose que le bailleur de locaux à usage d'habitation est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée

Le propriétaire est tenu de :

- remettre au locataire un logement décent,
- délivrer au locataire un logement et des équipements en bon d'état d'usage et de réparations,
- assurer au locataire la jouissance paisible des lieux,
- entretenir les locaux et faire les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en bon état des locaux.

VOS DEVOIRS

Article 7 de la loi du 6 juillet 1989 : **Le locataire est obligé de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien normal des locaux loués.**

Le locataire est tenu de :

- payer le loyer et les charges,
- **maintenir les lieux en bon état et les restituer tels qu'ils étaient lors de l'état des lieux,**
- assurer les travaux d'entretien courant,
- ne pas transformer le logement,
- souscrire une assurance contre les risques locatifs.

Distinguer les notions de l'habitat indigne

NON DECENCE

→ Absence d'équipement et de confort permettant un usage normal des lieux

→ Non respect des normes de surfaces et volumes des pièces

→ atteinte manifeste à la sécurité physique ou à la santé des occupants

MANQUEMENT A LA SALUBRITE

→ Infraction aux règles du RSD

→ Manquements à des règles d'hygiène

PERIL

Immeubles menaçant ruine

→ Atteinte à la solidité de l'immeuble

→ Danger réel pour la sécurité des occupants, voisins et passants

INSALUBRITE

→ Dégradation du bâti

Associée à :

→ Danger pour la santé des occupants ou des voisins

Quelles démarches effectuer ?

Que faire si le propriétaire ne respecte pas son obligation de décence ?



<u>1^{ère} étape :</u>	Informez votre bailleur par lettre simple des désordres touchant le logement
<u>2^{ème} étape :</u>	Mise en demeure adressée au bailleur par lettre RAR d'exécuter les travaux (Modèle 1) Joindre une copie d'un constat d'expert attestant de la présence de désordres
<u>3^{ème} étape :</u>	Possibilité de saisir la commission de conciliation par lettre RAR adressée à son secrétariat
<u>4^{ème} étape :</u>	Saisine du tribunal d'instance

Ce que vous pouvez obtenir ?

- Mise en conformité du logement,
- Réduction ou suspension du loyer,
- Obtention de dommages et intérêts.

LE LOCATAIRE EST TENU DE PAYER SON LOYER TANT QU'UN JUGEMENT DU TRIBUNAL D'INSTANCE NE LE REDUIT PAS OU NE LE SUSPEND PAS

Quelles démarches effectuer lorsque le logement loué manque à des règles de salubrité publique ?

<u>1^{ère} étape :</u>	Informez votre bailleur et le mettez en demeure d'effectuer les travaux nécessaires par lettre RAR (modèle 1)
<u>2^{ème} étape :</u>	Saisir le maire compétent en matière de salubrité publique, (modèle 2) il fera constater les manquements au règlement sanitaire départemental
<u>3^{ème} étape :</u>	Le maire adresse une mise en demeure au propriétaire d'effectuer les travaux, au besoin il dresse un procès verbal d'infraction

Ce que vous pouvez obtenir ?

- Peu de protection, le propriétaire peut être condamné pénalement s'il n'exécute pas les travaux,
- L'avantage de la procédure : se constituer une preuve solide de l'état de l'appartement par l'intervention des services municipaux compétents pour agir ensuite en non décence devant le TI.

LES LOYERS RESTENT DÛS PAR LE LOCATAIRE



Quelles démarches effectuer lorsque le logement loué est insalubre ?

1^{ère} étape :

Informez le bailleur des désordres touchant le logement
Et le mettez en demeure d'effectuer les travaux (**modèle 1**)

2^{ème} étape :

Informez par courrier le maire de la commune lorsqu'elle possède un SCHS (**modèle 2**)
Il fera intervenir les autorités compétentes pour constater les désordres

Ou

Informez la DDASS qui établira un rapport sur la nature des désordres

3^{ème} étape :

La mairie ou la DDASS transmettront au préfet qui prendra un arrêté d'insalubrité si besoin est.

Ce que vous pouvez obtenir ?

- Une mise en conformité du logement lorsqu'elle est possible c'est-à-dire en cas d'arrêté d'insalubrité réparable,
- Un hébergement aux frais du bailleur pendant les travaux
Une offre de relogement + une indemnité lorsque la mise en conformité du logement est impossible (insalubrité irréparable),
- La suspension du loyer jusqu'à la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité.

LE LOYER N'EST PLUS DÛ MAIS LES CHARGES ELLES RESTENT DÛES PAR LE LOCATAIRE

Quelles démarches effectuer lorsque le logement loué est en situation de péril ?

1^{ère} étape :

Informez le bailleur et le mettez en demeure de remédier à la situation (**modèle 1**)

2^{ème} étape :

Informez le maire compétent en matière de péril, il fera intervenir les services compétents pour constater les désordres (**modèle 3**)

3^{ème} étape :

Le maire prendra un arrêté de péril ordinaire si le danger n'est pas imminent, sinon il prendra un arrêté de péril imminent

Ce que vous pouvez obtenir ?

- Mise en conformité du logement lorsqu'elle est possible + droit à l'hébergement pendant la durée des travaux à la charge du bailleur,
- Une offre de relogement présentée par le bailleur et une indemnité lorsque la mise en conformité du logement n'est pas réalisable,
- La suspension du loyer jusqu'à la mainlevée de l'arrêté

LES LOYERS NE SONT PLUS DÛS MAIS LE LOCATAIRE EST REDEVABLE DES CHARGES