

# Le logement décent : une obligation du bailleur

***Applicable à tous les contrats en cours (suite loi ALUR)***

Locataires, votre propriétaire a l'obligation de vous fournir un logement conforme à certains critères. Vous pensez que votre logement ne répond aux normes de décence ?

***Qu'est-ce qu'un logement décent ?  
Quels sont vos droits ?  
Que faire en cas d'indécence ?***

**Union Départementale de l'Isère - Siège Social  
31, rue Alfred de Musset 38100 Grenoble**

Siret : 321 044 067 00031 – APE : 9499Z – N° inscription Préfecture : W381001066

**Tél. : 04 76 22 06 38 - Fax : 04 76 22 88 41 - Courriel : [isere@clcv.org](mailto:isere@clcv.org)**

---

Association nationale de consommateurs, de défense de l'environnement, d'éducation populaire, association éducative complémentaire de l'enseignement public, représentative des locataires et des copropriétaires – Membre du Bureau Européen des Unions de Consommateurs et de Consumers International

« Le bailleur est tenu de remettre 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**. »

*Article 6 de la loi n° 89-462*

### **Le logement est décent si...**

#### **... il correspond aux caractéristiques suivantes :**

- \* Clos et couvert assuré (protection contre les intempéries)
- \* Menuiseries assurant la protection contre les infiltrations
- \* Réseaux et branchements électriques / gaz conformes aux normes de sécurité en vigueur
- \* Dispositifs d'ouverture et de ventilation adaptés
- \* Éclairage naturel suffisant

#### **... et il comporte les éléments d'équipement suivant :**

- \* Installation permettant un chauffage normal et adaptée aux caractéristiques du logement
- \* Alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées
- \* Coin cuisine
- \* Installation sanitaire comprenant un WC séparé de la cuisine (il peut être à l'extérieur dans le cas des logements d'une pièce)
- \* Réseau électrique adapté aux appareils ménagers courants
- \* Une pièce principale ayant soit une surface habitable d'au moins 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafonds au moins égale à 2,20 m soit un volume habitable d'au moins 20 m<sup>3</sup>

*Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002*

## De quels logements parle-t-on ?

Est concerné tout logement locatif dès lors qu'il s'agit de l'habitation principale :

- \* Tous les logements : meublés, non meublés, HLM, conventionnés, locations soumises à la loi de 1948...
- \* Les foyers-logements
- \* Les locations consenties aux travailleurs saisonniers
- \* Les logements de fonction

## Que faire en cas d'indécence ?

D'abord, vérifiez de manière objective que votre logement ne remplit pas tous les critères de décence énoncés ci-contre.



### **L'indécence, ce n'est pas l'insalubrité !**

**En cas d'indécence, seul le locataire est fondé à agir.  
La puissance publique ne peut pas intervenir.**

Si votre logement est reconnu indécemment, **la CAF peut suspendre le versement de vos aides au logement SAUF si vous pouvez apporter la preuve d'une démarche engagée à l'encontre de votre propriétaire** (copie de courrier adressé au bailleur, de la requête auprès du tribunal, par exemple). Cela vous permettra alors de continuer à percevoir vos aides.

En cas de non décence de votre logement, **vous ne pouvez décider seul de suspendre le paiement de votre loyer mais la CAF peut suspendre l'aide au logement versée à votre bailleur (vous ne payerez que le résiduel)**

## **La procédure amiable**

Locataire, vous pouvez engager vous-même la démarche. Envoyez à votre propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception pour lui demander d'effectuer les travaux de nature à rendre le logement conforme en précisant bien les éléments concernés.

## **La procédure judiciaire**

Si le propriétaire ne veut pas intervenir ou tarde trop, vous pouvez engager une procédure auprès du tribunal d'instance. Le juge pourra alors décider, si des preuves tangibles sur l'état du logement sont apportées, l'exécution des travaux dans un délai déterminé.

A défaut de mise en conformité du logement par le propriétaire, le juge peut réduire le montant du loyer et/ou vous accorder des dommages et intérêts.

Pour toutes informations vous pouvez contacter la CLCV Isère  
04.76.22.06.38

Permanences « Logement » tous les jeudis de 14h à 18h sur RDV

## **Votre logement est situé à GRENOBLE ?**

**Un dispositif est mis en place en partenariat avec la Ville de Grenoble et le PACT de l'Isère pour vous accompagner dans vos démarches.**

**Il s'adresse exclusivement aux locataires grenoblois.**

**L'association PACT** effectue les diagnostics techniques et spécifiques (recherche de plomb...)

PACT Isère : 04 76 47 82 45

**La CLCV** vous accompagne et vous informe à toutes les étapes de la démarche (analyse juridique, médiation avec le bailleur...)

CLCV Isère : 04 76 22 06 38