

Que peut-faire le locataire à votre rencontre si vous ne respectez pas vos obligations ?

En cas de conflit en matière locative, il est recommandé de tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, il faut parfois tenter une conciliation, pour ensuite avoir le droit de saisir le juge. Les recours vont dépendre de la nature du litige.

□ Recours en cas de logement indécent :

Étape 1 : Le locataire doit informer le bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, que le logement est indécent en indiquant les signes de non-conformité du logement aux critères de décence.

ATTENTION ! Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer le loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas son obligation.

Si le bailleur accepte les signes de non décence : le locataire fait préciser par lettre recommandée avec accusé de réception les travaux de mise en conformité que le propriétaire s'engage à effectuer, ainsi que les délais de réalisation.

Étape 2 : La mise en demeure en cas de refus par le bailleur des signes de non décence :

Le locataire doit **mettre en demeure** le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité. Cette mise en demeure est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception.

À l'expiration d'un délai de 2 mois, si la mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, le locataire peut saisir le tribunal.

Étape 3 : la conciliation

Le locataire doit saisir au préalable la commission départementale de conciliation.

2 cas :

- le litige est réglé par la conciliation
- la conciliation échoue, c'est-à-dire si aucune solution amiable a été trouvée pour régler le différent entre le locataire et le propriétaire du bien, le litige peut être réglé par le tribunal compétent à condition de fournir le constat de non conciliation.

Étape 4 : saisir le tribunal compétent

L'assignation n'est pas obligatoire, il est possible d'utiliser la procédure gratuite **d'injonction de faire devant le tribunal judiciaire** (incluant le tribunal de proximité).

Il s'agit d'une procédure sans avocat obligatoire.

☐ Recours en cas de logement insalubre

Définition : Un logement est considéré comme **insalubre** lorsqu'il est dangereux pour la santé de ses occupants ou du voisinage de fait de son état ou de ses conditions d'occupation.

Son évaluation est appréciée au regard des éléments suivants :

- **Éclairage naturel des pièces principales**
- **Structures du logement**
- **Risques spécifiques**
- **Humidité, aération des pièces**
- **Des équipements**
- **Usage et entretien des lieux**

Étape 1 : Avertir la mairie

Étape 2 : Mise en place d'une enquête

Le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) ou des agents d'une agence régionale de santé (ARS) doivent intervenir pour visiter le logement et réaliser un rapport.

Étape 3 : transmission du rapport au Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (Coderst).

Étape 4 : Le préfet informe par courrier le propriétaire du logement qu'une réunion va se tenir avec le Coderst.

Ce courrier doit lui être parvenu **au minimum 30 jours avant la tenue de cette réunion** pour qu'il puisse produire ses observations.

Le propriétaire doit également prévenir les locataires, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception, pour qu'ils puissent produire leurs observations.

Le Coderst se prononce à la fois sur la réalité et les causes de l'insalubrité et sur les solutions permettant d'y remédier. Le préfet est tenu de suivre son avis et de prendre **un arrêté d'insalubrité réparable ou irréparable**.

Étape 5 : Procédure d'insalubrité réparable ou procédure d'insalubrité irréparable :

Procédure d'insalubrité réparable :

- Le préfet prend un **arrêté d'insalubrité réparable** qui oblige le propriétaire de réaliser les travaux dans un délai déterminé pour remédier à l'insalubrité du logement.

L'arrêté est notifié au propriétaire du logement. Cet arrêté est également affiché en mairie.

ATTENTION ! La non-exécution des travaux entraîne le paiement d'une astreinte d'un montant maximum de 1 000 € par jour de retard.

- Le préfet peut assortir l'arrêté d'insalubrité réparable d'une **interdiction temporaire**



d'habiter dans les lieux.

- Lorsque les travaux ont été exécutés dans le délai fixé, le préfet prononce la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité.
- Si les travaux n'ont pas été exécutés dans les délais, le propriétaire est mis en demeure par le préfet de les réaliser dans un délai minimal d'un mois.

À défaut, les travaux peuvent être effectués d'office par le maire ou le préfet, aux frais du propriétaire et majorés d'intérêts.

Procédure d'insalubrité irrémédiable :

- Le préfet prend **un arrêté d'insalubrité irrémédiable** lorsqu'il n'existe plus aucun moyen de mettre fin à l'insalubrité ou lorsque les travaux de résorption de l'insalubrité sont plus coûteux que la reconstruction de l'immeuble.

L'arrêté est notifié au propriétaire de préférence par lettre recommandée avec avis de réception. Cet arrêté est également affiché en mairie et sur l'immeuble.

- L'arrêté oblige le propriétaire à réaliser les travaux dans un délai déterminé.

ATTENTION ! la non-exécution des travaux entraîne le paiement d'une astreinte d'un montant maximum de 1 000 € par jour de retard.

- Le préfet accompagne son arrêté d'une **interdiction définitive d'habiter dans les lieux** à partir d'une date qui ne peut être supérieure à 1 an.

ATTENTION ! Le loyer versé par les occupants cesse d'être dû à compter du 1er jour du mois qui suit l'envoi de notification de l'arrêté d'insalubrité. Il reprendra le 1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité.

Le propriétaire doit assurer l'hébergement du locataire. En cas de défaillance du propriétaire, le préfet ou le maire prend les dispositions nécessaires pour reloger le locataire aux frais du propriétaire et majorés d'intérêts

- Le préfet peut également prendre d'office certaines mesures sans attendre la réalisation des travaux par le propriétaire. Par exemple, il peut faire réaliser des travaux urgents, prononcer l'évacuation immédiate des occupants ou la démolition de l'immeuble.

ATTENTION ! Si le logement comporte des risques pour la santé ou la sécurité, la CAF ne versera pas l'allocation logement au propriétaire ou au bailleur tant que les travaux permettant de rendre le logement décent ou permettant de mettre fin à l'insalubrité n'auront pas été effectués.

- **En cas de non transformation volontaire du DPE ou de fausses informations dans l'annonce de location pour induire le locataire en erreur :**

Le locataire peut alors saisir le tribunal pour demander l'annulation du bail ou une réduction du prix du loyer.



Il peut également saisir le service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF).

Par conséquent, la DGCCRF pourra infliger au bailleur :

- une amende de 300 000 €,
- et une peine de 2 ans de prison.