

➔ Comment vous adresser à votre propriétaire ?

Avant toute démarche formelle, n'hésitez pas à appeler votre propriétaire pour lui parler des désordres de votre logement. S'il ne répond pas à vos demandes, adressez-lui le courrier suivant :

Lettre recommandée (avec accusé de réception de préférence)

Madame, Monsieur,

Comme je vous en ai informé à plusieurs reprises, le logement que vous m'avez donné en location sis à... 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 oeuvre 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 :

Veuillez 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 endroit.

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

Fait le... à...

Signature

➔ Le rendez-vous à l'ADIL : un passage indispensable pour connaître vos droits et les démarches à accomplir.

Vous devez vous munir des pièces suivantes :

- Copie du contrat de location (bail)
- Copie de l'état des lieux d'entrée
- Copie du dossier de diagnostic technique annexé au bail
- Copie de l'inventaire du mobilier en cas de bail meublé
- Copie de l'engagement de caution
- Copie de l'attestation d'assurance habitation
- Copie des 3 dernières quittances de loyer ou reçus de loyers
- Fiche d'autodiagnostic Logement de la CAF
- Copie des courriers adressés au bailleur pour l'informer des problèmes que vous rencontrez dans votre logement
- Copie des décomptes des charges locatives
- Copie du congé éventuel délivré par le bailleur
- Pièces relatives à des procédures judiciaires en cours (commandement de payer, jugement...)

La CAF des Bouches-du-Rhône, en tant qu'organisme dispensateur des aides au logement, souhaite promouvoir l'information des familles dans le domaine de l'habitat pour favoriser leur condition de logement et un cadre de vie de qualité.

Elle s'implique également dans l'amélioration des conditions de logement des familles en luttant notamment contre les logements non décentes et insalubres avec la mise en place de la CPLD en 2007.

L'ADIL des Bouches-du-Rhône (Agence Départementale d'Information sur le Logement) offre aux particuliers une information complète, neutre et gratuite sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant le logement.

Elle est agréée par le Ministère chargé du logement. Ses missions et son fonctionnement sont prévus à l'article L 366-1 du Code de l'habitation et de la construction.

• Les partenaires de la CPLD de la CAF :

- Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)
- Agence Régionale de Santé (ARS)
- Ville de Marseille
- Conseil Général.

• Les opérateurs partenaires :

- Les Compagnons Bâisseurs
- Le PACT des Bouches-du-Rhône



CAF 13

Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône
215, chemin de Gibbes
13348 MARSEILLE
Téléphone : 0810 25 13 10
Internet : <http://www.caf.fr>



ADIL 13

Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône
7, cours Jean Ballard
13001 MARSEILLE
Téléphone : 04 96 11 12 00
Internet : <http://www.adil13.org>

Mars 2011 - Conception : ADIL 13

VOTRE LOGEMENT N'EST PAS DÉCENT

Vous percevez une allocation logement, que pouvez-vous faire ?

La CAF et l'ADIL vous aident dans vos démarches



LA DÉCENCE DU LOGEMENT

→ Les obligations du propriétaire

Louer un logement en bon état d'usage et de réparation. Louer un logement décent qui ne présente pas de risques manifestes pour la **sécurité physique** ou la **santé** et doté des éléments **d'équipements et de confort** le rendant conforme à l'usage d'habitation (décret du 30/01/02).

→ Les obligations du locataire

Le locataire doit 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**.

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.

→ Votre logement n'est pas décent, parce que :

- le chauffage est défaillant ou inexistant ;
- le réseau électrique est dangereux ;
- les fenêtres laissent entrer la pluie et l'air ;
- la ventilation des pièces n'est pas adapté (humidité, moisissure) ;
- la pièce principale mesure moins de 9 m² et sa hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m.

ATTENTION : votre logement peut ne pas être décent pour d'autres raisons, pour tout savoir, contactez l'ADIL
Tél. : 04 96 11 12 00

Pourquoi la CAF intervient-elle ?

C'est parce que l'allocation logement est versée sous réserve que le logement soit décent que la CAF des Bouches-du-Rhône a mis en place la Commission Partenariale pour le Logement Décent (CPLD) qui réunit, outre la CAF, l'Agence Régionale de Santé, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), la Ville de Marseille et le Conseil Général.

Son objectif est d'obtenir la mise aux normes des logements non-décents qui lui sont signalés. Ainsi, la CPLD accompagne et aide les allocataires, au regard d'un diagnostic complet de leur situation (juridique, social et technique). En privilégiant l'amiable, elle donne la priorité à l'information de l'allocataire et du bailleur et peut décider, selon les cas, la mise en place d'une médiation.

Les enjeux pour la CAF sont de maintenir l'aide au logement et de favoriser la médiation et le traitement amiable des situations.

Mon logement n'est pas décent : que puis-je faire ?



Je le signale à mon propriétaire pour lui demander de réaliser les travaux nécessaires.

Mon propriétaire accepte de réaliser les travaux. Mon logement est décent.

Mon propriétaire refuse de réaliser les travaux. Je signale à la CAF le mauvais état de mon logement.

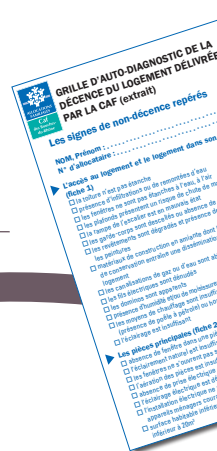
La CAF m'oriente vers l'ADIL qui me fixe un rendez-vous.

Le rendez-vous à l'ADIL va me permettre :

- d'être informé sur mes droits et obligations
- d'établir le diagnostic de mon logement (renseignement d'une fiche d'auto-diagnostic)
- de demander par écrit à mon propriétaire la mise aux normes du logement

L'ADIL me recevra sur rendez-vous autant de fois que nécessaire.
Tél. : 04 96 11 12 00

Mon courrier au propriétaire et la fiche d'auto-diagnostic permettent à la CAF de maintenir le versement de mon allocation logement de façon illimitée.*



La CAF (CPLD) demande à mon propriétaire de réaliser les travaux dans un délai de 6 mois.

A l'issue des 6 mois, la CAF (CPLD) va vérifier l'état de mon logement.

Si mon propriétaire refuse ou éprouve des difficultés à mettre aux normes le logement, la CAF (CPLD) peut demander à un opérateur spécialisé d'établir un diagnostic précis du logement et d'entreprendre une médiation.

Si les travaux ne sont pas réalisés :
- la CAF (CPLD) peut décider de suspendre le versement direct de l'allocation logement à mon propriétaire et l'allocation logement me sera directement versée
- il conviendra d'envisager de saisir la justice (tribunal d'instance).

Si le propriétaire a réalisé les travaux, mon logement est décent.



*Sous réserve que je continue à payer mon loyer.