

KIT LOGEMENT RENNES

GUIDE POUR FAIRE FACE AUX PROBLÈMES DE LOGEMENT



Partout dans Rennes, il devient presque impossible de se loger dignement. Les prix des locations ont connu une hausse vertigineuse depuis quelques années. La construction de la ligne B du métro ou encore les aménagements réalisés à la Courrouze, menés par la Mairie PS, visant à faire de Rennes une vitrine pour les sièges sociaux d'entreprise d'armement, de cyber sécurité et les promoteurs immobiliers a engendré une **augmentation généralisée des prix dans toute la ville.**

De autre côté, alors que la ville compte 25% de **logements sociaux**, de nombreux habitants vivent dans des conditions absolument **indignes**. Cafards, moisissures, humidité, installations dangereuses : la **santé de nombreux habitants est mise en danger**. Les bailleurs sociaux ignorent les nombreuses plaintes des habitants, mettent en danger leur santé et s'enrichissent sur leur dos.

La ville compte également de nombreux étudiants qui s'entassent dans des logements Crous minuscules et insalubres. Pourtant, **7% des logements de la ville sont vides** et pourraient accueillir les sans-abris et les habitants qui vivent dans des logements indignes.

Face à cette situation, le Collectif d'action judiciaire propose un **guide pratique à destination de tous les habitant.e.s de Rennes** pour se défendre face aux problèmes d'insalubrité des logements, aux risques d'expulsion locative et aux augmentations de loyer (informations sur les droits et modèles de courriers).

Le logement doit être un droit, pas un business ! Nous exigeons :

- La baisse des loyers et des charges et leur plafonnement, pas un simple encadrement qu'aucun bailleur ne voudra respecter : pas un T2 au dessus de 400€ !
- La réquisition des 7% de logements vides de la ville et de l'hôtel de luxe Mama Shelter au profit des personnes à la rue, des étudiants, des travailleurs précaires, des personnes sans-papiers, des victimes de violences patriarcales, des mineurs et des mères isolées
- L'annulation des dettes locatives et l'interdiction des expulsions pour dette locative
- Le lancement d'un grand plan de rénovation des résidences universitaires et des logements sociaux et la réquisition des passoires thermiques pour les transformer en logements sociaux

POUR NOUS CONTACTER

Mail : problemes.logements.juristesrp@gmail.com

KIT LOGEMENT RENNES

QUE FAIRE EN CAS DE DETTE DE LOYER ET DE RISQUE D'EXPULSION ?

• DANS QUELS CAS PUIS-JE FAIRE L'OBJET D'UNE PROCÉDURE D'EXPULSION ?

Il existe plusieurs cas dans lesquels un propriétaire peut initier une procédure d'expulsion de ses locataires : l'impayé de loyer, le défaut d'assurance, le trouble de voisinage, l'occupation sans droit ni titre...Le cas le plus fréquent est l'impayé de loyer.

Le propriétaire ne peut cependant pas faire ce qu'il veut, il est tenu de respecter une procédure spécifique, au cours de laquelle il est possible en tant que locataire de se défendre.



Informations importantes à connaître

1. La clause résolutoire : la clause résolutoire est une clause inscrite dans un contrat de bail, qui prévoit la résolution de plein droit du bail en cas de non-respect de certaines obligations (le non-paiement du loyer, le défaut d'assurance, les troubles de voisinage... etc). Cette clause est désormais considérée comme étant comprise dans chaque contrat de bail. C'est cette clause résolutoire que le bailleur cherchera à faire appliquer s'il souhaite engager une procédure d'expulsion à votre encontre.
2. Le bailleur peut engager une procédure d'expulsion pour impayé de loyer dans deux situations :
 - lorsqu'aucun loyer n'a été payé, sans interruption depuis deux mois
 - lorsqu'il existe une dette de loyer égale à deux fois le montant du loyer (hors charges locatives)
3. Quoi qu'il arrive, le propriétaire ne peut pas m'expulser de mon logement sans que l'expulsion ait été prononcée par un juge
4. Je ne peux pas être expulsé de mon logement pendant la période de trêve hivernale (du 1er novembre au 31 mars de chaque année). En revanche, mon propriétaire peut initier des démarches en vue d'une procédure d'expulsion pendant la durée de cette trêve.

• QUELLES SONT LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION ET COMMENT PUIS-JE ME DÉFENDRE ?

➔ 1ère étape : le commandement de payer

Si le propriétaire veut engager une procédure d'expulsion à votre encontre pour impayé de loyer, vous recevrez alors un "commandement de payer". C'est le premier acte de la procédure d'expulsion. Le commandement de payer peut vous être signifié directement à votre domicile par un commissaire de justice (anciennement huissier).

Le commandement de payer vous donne un délai de 6 semaines pour payer la dette de loyer.

KIT LOGEMENT RENNES

La première étape est de vérifier que la somme qui vous est demandée par le bailleur correspond réellement à la somme que vous devez. Sinon, vous pouvez demander au bailleur de justifier dans le détail la somme qu'il vous demande, et proposer le recalcul du montant de la dette.

- ➡ Soit : vous pouvez payer la somme due dans le délai de 6 semaines, alors le bail se poursuit, et vous ne risquez pas d'être assigné en justice ou d'être expulsé.
- ➡ Soit : vous ne pouvez pas payer la somme qui vous est demandée, vous pouvez tenter une négociation à l'amiable avec votre propriétaire, en proposant la mise en place d'un échéancier, c'est-à-dire un plan pour apurer progressivement votre dette (voir [Annexe n°1](#) : Courrier de demande de mise en place d'un échéancier (et le cas échéant, demande de recalcul du montant de la dette)).

Dans cette situation, il est alors utile de prendre contact avec un travailleur social pour voir si vous pouvez bénéficier d'aides sociales spécifiques (ex : faire une demande au Fond de solidarité pour le logement).

Vous pouvez également demander la mise en place d'une conciliation ou d'une médiation avec votre bailleur pour trouver un arrangement, et éviter que la procédure d'expulsion n'aille plus loin. Vous pouvez aussi saisir la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) : cette Commission est composée de plusieurs organismes et associations, qui peuvent rendre un avis et des recommandations pour tenter de trouver des solutions à votre situation. Vous pouvez saisir cette Commission à tout moment de la procédure.

Si le propriétaire refuse la négociation à l'amiable, vous risquez au bout de 6 semaines une assignation au tribunal. Dès le début de la procédure, gardez toutes les preuves des courriers que vous écrivez à votre bailleur, ainsi que les preuves des paiements ou remboursements que vous effectuez. Ces preuves pourront vous être utiles pour la suite de la procédure.

➡ 2ème étape : L'assignation au tribunal et l'audience

L'assignation (ou convocation) devant le tribunal est la deuxième étape de la procédure d'expulsion. Si la phase de négociation à l'amiable avec votre propriétaire échoue, ce dernier pourra vous assigner au tribunal, et vous recevrez une convocation devant le juge du contentieux de la protection.

Il est important de regarder quelles sont les demandes du propriétaire qui figurent sur l'assignation. Généralement, le propriétaire demande : le paiement de la dette ; la résiliation du bail ; l'expulsion des locataires ; la fixation d'une indemnité d'occupation à payer à la place du loyer si le bail est résilié ; des frais de justice.

KIT LOGEMENT RENNES

La convocation au tribunal ne peut pas avoir lieu avant un délai de 6 semaines après la réception de la convocation. Durant ce nouveau délai de 6 semaines :

1. Vous devez préparer votre audience au tribunal. Même si l'avocat n'est pas obligatoire, nous vous conseillons fortement de demander l'assistance d'un avocat, de votre choix ou en faisant une demande d'aide juridictionnelle. Si jamais vous n'avez pas obtenu de réponse à votre demande d'aide juridictionnelle avant la date de l'audience, vous pouvez demander un renvoi d'audience, pour reporter cette dernière à plus tard.
2. En parallèle, vous pouvez continuer à essayer de résoudre le problème à l'amiable en proposant un échéancier, pour tenter d'éviter l'audience. Si vous avez réussi à rembourser toute votre dette avant l'audience, l'audience pourra permettre au juge de constater le remboursement de votre dette, et ainsi éviter qu'il ne prononce l'expulsion. Si vous ne pouvez pas reprendre le paiement du loyer ou rembourser votre dette, vous pouvez tout de même continuer à payer ce que vous pouvez, pour ne pas augmenter la dette, et pour prouver votre "bonne foi".

Dans le cadre de l'audience au tribunal, il est important de pouvoir apporter des preuves de vos difficultés financières (détails de vos ressources et de vos charges), le diagnostic social et financier si vous en avez fait un, les preuves de toutes les démarches que vous avez faites au sujet de votre dette (tentatives de résolution à l'amiable avec le bailleur, propositions d'échelonnement, demande d'aides sociales etc...), des preuves des problèmes qu'il y a au sein de votre logement s'ils existent...etc.

Votre avocat ou vous-même pourrez demander au juge de suspendre la résiliation du bail, et de vous accorder un délai de paiement pour le remboursement de votre dette, afin que vous puissiez vous maintenir dans votre logement.

→ 3ème étape : Les suites possibles à l'issue de l'audience

Le juge ne rend pas sa décision directement à l'audience. Il fixe une date de délibéré, à laquelle il rendra sa décision.

Plusieurs possibilités existent. Le juge peut :

1. Vous accorder un délai de paiement de votre dette, et suspendre la résiliation du bail
2. Vous accorder un délai de paiement mais ne pas suspendre la résiliation du bail
3. Refuser d'accorder un délai de paiement et prononcer votre expulsion du logement mais accorder des délais pour quitter les lieux
4. Refuser d'accorder des délais de paiement et des délais pour quitter les lieux et prononcer l'expulsion (dans ce cas, le délai légal pour quitter les lieux est de 2 mois)
5. Refuser les délais de paiement, prononcer l'expulsion et supprimer le délai de 2 mois prévu pour quitter les lieux s'il considère que vous êtes de "mauvaise foi".

KIT LOGEMENT RENNES

QUE FAIRE EN CAS DE LOGEMENT INDÉCENT / INSALUBRE / INDIGNE ?

En tant que locataire, vous payez un loyer mensuel à votre propriétaire et vous assurez l'entretien et les petites réparations du logement. De son côté, votre propriétaire doit vous assurer un lieu de vie sain, fonctionnel et paisible. Si tel n'est pas le cas, vous disposez de leviers pour exiger la mise aux normes, des travaux et une réduction des loyers que nous allons vous expliquer.

Tout d'abord, il convient d'identifier si votre logement est aux normes.

- ➡ S'il ne présente pas les garanties légales et minimales du confort, le logement est dit "indécent".
- ➡ S'il présente des dégradations ou caractéristiques susceptibles de porter atteinte à votre santé, il est dit "insalubre".

Concrètement, des dégradations/situations de logement peuvent caractériser à la fois un logement indécent et insalubre (exemple : un défaut de ventilation entraînant des moisissures est à la fois un signe d'indécence et d'insalubrité). Si tel est le cas, vous avez le choix entre suivre la procédure sur le logement indécent ou celle sur le logement insalubre.

• MON LOGEMENT EST-IL INDÉCENT ?

Le droit à un logement décent est une **garantie fondamentale** pour assurer des conditions de vie dignes aux locataires. Un logement est indécent lorsqu'il n'assure pas le confort et les installations minimales définies par le décret du 30 janvier 2002. La différence majeure avec l'insalubrité réside dans le fait que la santé des occupants n'est pas directement mise en danger du fait du non-respect de ces critères.

Parmi ces critères de confort, figurent notamment :

- Une surface minimale de 9 m² avec hauteur sous plafond minimale de 2,20 m
- Un accès à l'eau potable avec pression suffisante
- Un réseau électrique (et éventuellement de gaz) aux normes et en état de fonctionnement
- Un éclairage naturel suffisant dans les pièces principales
- L'absence d'infiltrations ou de remontées d'eau
- Un chauffage aux normes et qui fonctionne
- Une isolation thermique et acoustique suffisante

Exemples de signes d'indécence (pour les parties communes également): les fils électriques du tableau directement accessibles / prises et interrupteurs abîmés ; les portes et les fenêtres sur l'extérieur ne se ferment pas ou laissent passer l'air ; les grilles d'aération sont condamnées / le logement ne peut pas être aéré correctement ; l'éclairage naturel est insuffisant ; le plafond et le sol sont abîmés. Le garde-corps est détérioré ; un toit ou une fenêtre non étanche, infiltration d'eau ; les canalisations d'eau sont en mauvais état ; l'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson

KIT LOGEMENT RENNES

• MON LOGEMENT EST-IL INSALUBRE ?

Un logement est considéré comme insalubre lorsqu'il présente des risques pour la santé de ses occupants du fait de son état ou de ses conditions d'occupation.

La loi reconnaît plusieurs critères d'insalubrité (pouvant être cumulatifs) :

- Présence d'humidité excessive et de moisissures
- Défauts d'étanchéité du bâti (toiture, murs, fenêtres)
- Absence ou dysfonctionnement des équipements sanitaires de base
- Installations électriques défectueuses, dangereuses
- Ventilation insuffisante ou inexistante
- Présence de nuisibles (rats, cafards, punaises de lit)
- Risques d'intoxication (monoxyde de carbone, plomb, amiante)
- Surface habitable insuffisante ou hauteur sous plafond inadéquate
- Absence d'eau courante ou de chauffage

• QUE FAIRE EN CAS DE LOGEMENT INDÉCENT ?

1. Par courrier recommandé dont vous conserverez une copie, vous devez signaler à votre bailleur les différents problèmes identifiés (vous pouvez joindre des photos) et lui demander d'y remédier (voir [Annexe n°2 : Courrier de demande de réalisation de travaux pour mise aux normes de décence](#))
2. En cas de refus ou d'absence de réponse du bailleur, vous devez le mettre en demeure (toujours par lettre recommandée) d'exécuter les travaux nécessaires (voir [Annexe n°3 : Courrier de mise en demeure de réaliser les travaux nécessaires dans le logement et de mise aux normes de décence](#))
3. Après deux mois sans réponse, vous pouvez saisir la Commission départementale de conciliation (CDC) pour tenter de trouver une solution amiable avec le propriétaire. La CDC doit être saisie par lettre recommandée ou via un formulaire disponible en préfecture.
4. Si la conciliation échoue ou si le bailleur refuse de réaliser les travaux, vous pouvez saisir le juge des contentieux de la protection (JCP), compétent pour les litiges locatifs. Nous vous conseillons de contacter un avocat afin d'être accompagné au mieux dans cette démarche.

Vous pouvez demander au juge d'ordonner l'exécution des travaux sous astreinte (c'est-à-dire qu'il pourra prononcer une amende journalière tant que les travaux ne sont pas réalisés), une réduction du loyer proportionnelle aux désordres constatés, ou encore des dommages et intérêts si vous avez subi un préjudice lié à l'indécence du logement (exemple : frais médicaux dus à des problèmes d'humidité).

KIT LOGEMENT RENNES

COMMENT ÇA SE PASSE À LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION ?

Pour saisir la Commission

- ➡ Remplir le formulaire PDF disponible sur le lien suivant : <https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Solidarite-hebergement-logement-et-populations-vulnerables/Habitat-et-logement/La-commission-departementale-de-conciliation-des-litiges-locatifs>
- ➡ L'envoyer par courrier à l'adresse de la Commission figurant en dernière page du formulaire

Documents à fournir : copie du bail (obligatoire) – éléments du dossier (courriers au bailleur, signalement aux services communaux et/ou à l'ARS, rapport d'enquête, photos, factures etc...)

Déroulement de la procédure devant la Commission

Les parties (bailleur et locataire) sont convoquées à une séance de conciliation durant laquelle chaque partie expose son point de vue. Vous pouvez être accompagné de la personne de votre choix (avocat, conjoint, concubin, ami, membre d'une association de locataires...).

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé des deux parties. En l'absence d'accord, la Commission émet un avis de non-conciliation très utile pour saisir le juge par la suite.

Quels délais ? Vous êtes convoqués 2 semaines avant la tenue de la séance de conciliation. La Commission remet le document d'accord ou de désaccord au propriétaire et au locataire par lettre simple, au maximum dans les 2 mois qui suivent la saisine de la Commission.

Toute cette procédure est gratuite.

• QUE FAIRE EN CAS DE LOGEMENT INSALUBRE ?

1. Par courrier recommandé dont vous conserverez une copie, vous devez signaler à votre bailleur les différents problèmes identifiés (vous pouvez joindre des photos) et lui demander d'y remédier (*Annexe n°4* : Courrier de demande de réalisation de travaux pour mise aux normes de salubrité)
2. Constituez un dossier : bail, courrier envoyé au propriétaire avec les photos, certificats médicaux (faire constater toute maladie pulmonaire chronique ou non de votre foyer, maladies de peau, maladies bactériennes chroniques, état psychologique dégradé lié aux conditions de vie etc...), photos des dégradations, attestations de voisinage (en ce qui concerne les parties communes et les problèmes d'isolation).
3. Effectuer un signalement sur la plateforme en ligne via le lien suivant : <https://signal-logement.beta.gouv.fr/signalement-et-suivi/signalement/> Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne 35 instruira votre signalement.

Attention : la mise en œuvre de l'enquête peut être longue, nous vous conseillons d'actualiser votre dossier en ligne si vous avez des éléments nouveaux.

KIT LOGEMENT RENNES

4. En cas de situation d'une particulière gravité, il est conseillé d'effectuer un signalement à l'Agence Régionale de Santé (ARS). Cette Agence effectuera une expertise médicale et technique approfondie afin d'évaluer les risques pour la santé liés aux conditions d'habitat.

Les signalements auprès des services communaux ou de l'ARS sont gratuits.

Et après ?

Le préfet ou le maire rend un arrêté d'insalubrité : Sur la base de ce rapport établi par l'un de ces organismes, le préfet ou le maire peut prendre un arrêté d'insalubrité. Dans ce cas, l'arrêté vous sera notifié et les loyers suspendus jusqu'à exécution des travaux.

Vous saisissez la justice contre votre bailleur : les cas dans lesquels un arrêté d'insalubrité est pris sont rares, mais cela ne vous empêche pas d'agir à l'encontre du bailleur en saisissant la justice pour demander l'exécution de travaux, des dommages et intérêts et le remboursement des loyers perçus pendant la période d'insalubrité.

Seul un jugement peut contraindre le bailleur à réaliser les travaux de mise en conformité et à vous indemniser.

A ce stade de la procédure, votre dossier est déjà complet (photos, saisine des services compétents etc...). Nous vous conseillons de vous rapprocher d'un avocat pour saisir le tribunal.

En revanche, sachez que la représentation par avocat n'est pas obligatoire et que vous pouvez saisir le juge seul via le formulaire CERFA suivant (si demande inférieure ou égale à 5 000 €) :

https://www.formulaires.service-public.gouv.fr/gf/cerfa_16042.do

LOGEMENT INDÉCENT : FAIRE PRESSION SUR LE PROPRIÉTAIRE EN SUSPENDANT LE VERSEMENT DES ALLOCATIONS

La conformité du logement aux caractéristiques de décence est une condition pour bénéficier de l'allocation de logement versée par la CAF ou la CMSA.

Vous pouvez saisir les services des organismes payeurs (CAF ou CMSA) afin de faire vérifier sur place la conformité de votre logement aux caractéristiques de décence.

Si le logement fait l'objet d'un constat de non-décence, alors l'organisme va informer le bailleur, recueillir ses observations et lui demander de procéder aux travaux (sauf si les désordres sont de votre fait)

Pendant un délai maximal de 18 mois, votre organisme va suspendre le versement de l'allocation logement et vous devez continuer de payer le loyer diminué du montant de l'allocation de logement.

Si le propriétaire n'exécute pas les travaux nécessaires dans un délai de 18 mois (nouveau contrôle en fin de travaux), il perd le bénéfice de cette allocation. S'il réalise les travaux, il touche le montant des allocations suspendues.

KIT LOGEMENT RENNES

VÉRIFIEZ SI VOUS ÊTES CONCERNÉ PAR UN ARRÊTÉ DE TRAVAUX/MISE EN CONFORMITÉ/PÉRIL

A Rennes, la Préfecture a déjà rendu des arrêtés qui concernent des adresses et des bâtiments considérés comme dangereux. Si vous avez un doute concernant votre logement, nous vous conseillons de vérifier si votre adresse est concernée par l'un de ces arrêtés en contactant Le numéro Info Logement indigne : 0 806 706 806

Le cas échéant, le paiement des loyers est suspendu. Nous vous précisons que si l'arrêté concerne une partie seulement de l'immeuble, telle que la cave, l'ensemble de l'immeuble est certainement concerné.



INDÉCENCE ÉNERGÉTIQUE - ATTENTION AUX INDICES G ET F !

Un logement décent est aussi un logement avec un "bon" indice de performance énergétique. La performance énergétique est évaluée selon une note allant généralement de A à G. Les logements évalués entre E et G sont considérés comme des "passoires thermiques", ce qui a une incidence importante sur vos loyers.

Quelle incidence ?

Depuis le 24 août 2022, les loyers des logements classés F et G sont gelés. Cela signifie que votre propriétaire ne peut pas :

- réviser annuellement le loyer
- augmenter le loyer lors d'une relocation ;
- revoir à la hausse le loyer du locataire en place lors du renouvellement du bail.

Si vous vivez dans un logement classé F ou G et que votre propriétaire a augmenté votre loyer depuis août 2022, alors vous pouvez réclamer la diminution du loyer et le remboursement des sommes trop-perçues par le bailleur ([Annexe n°5](#) : Courrier de demande de diminution du montant du loyer et de remboursement des trop-perçus).

Depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G sont interdits à la location. Si vous vivez dans un logement classé G et que votre propriétaire n'a effectué aucun travaux de mise aux normes thermiques, alors vous pouvez le mettre en demeure de réaliser les travaux nécessaires et convenir d'une baisse, voire d'une suspension du loyer, le temps des travaux. ([Annexe n°6](#) : Courrier de demande de mise en conformité de mon logement avec les normes de décence énergétique)

En cas d'absence de réponse ou de refus de votre propriétaire de procéder à ces travaux, vous pourrez saisir le tribunal pour faire reconnaître l'indécence du logement, ordonner des travaux, fixer un délai maximal de réalisation de ces travaux, demander la réduction ou la suspension des loyers pendant ces travaux, demander une indemnisation.



Pensez à bien conserver la preuve de toutes les dépenses engagées en raison de cet indice énergétique tel que : achat de chauffage d'appoint, factures d'électricité/gaz très élevées, achat de rideaux isolants, de tout matériel isolant etc... Prenez également des photos.

KIT LOGEMENT RENNES



A SAVOIR : METTRE EN LOCATION UN LOGEMENT DÉLABRÉ PEUT ÊTRE UN DÉLIT

Dans certaines situations, il est également possible d'engager des procédures pénales contre votre bailleur :

- l'**abus de vulnérabilité**, caractérisé par le fait qu'un bailleur profite de l'état de dépendance de l'occupant pour s'enrichir, en le plaçant ou le maintenant dans une situation qui lui est préjudiciable est un délit (article 225-14 du code pénal)
- la non-conformité d'un logement à des règles de sécurité identifiées exposant les occupants à un risque immédiat de mort ou de blessures très graves (risque d'incendie, d'explosion, d'effondrement) est constitutif du délit de mise en danger de la vie d'autrui (article 223-1 du code pénal)

Si vous vous trouvez dans ce type de situation, vous pouvez déposer plainte contre votre bailleur, auprès du commissariat ou par courrier au service du procureur.

Pour cette démarche, il est préférable d'être accompagné.

KIT LOGEMENT RENNES

FAQ - FOIRE AUX QUESTIONS

- *Mon propriétaire peut-il m'imposer des pénalités de retard de paiement du loyer ?*

Non, l'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 interdit au bailleur de facturer des pénalités en cas de retard de paiement du loyer. Si votre bailleur vous a fait payer ces pénalités, vous avez 3 ans pour récupérer le trop-versé.

- *Pendant combien de temps mon propriétaire peut-il me réclamer une dette de loyer ou de charges locatives ?*

Le propriétaire peut récupérer les charges et loyers impayés pendant 3 ans, y compris après le départ du locataire. De même, le locataire qui a payé trop de charges a 3 ans pour récupérer le trop versé.

- *Ai-je le droit d'arrêter de payer mon loyer si je vis dans un logement indécent ou insalubre ?*

Même en cas de logement indécent ou insalubre, je suis toujours censé payer mon loyer. Je peux en revanche informer la CAF qui pourra elle éventuellement suspendre le paiement du loyer.

- *Puis-je obliger mon bailleur à me fournir un autre logement si mon logement actuel est insalubre ou indécent ?*

Non, vous pouvez uniquement exiger des travaux de mise en conformité.

En revanche, si un arrêté préfectoral a reconnu votre logement comme indigne, votre propriétaire peut être obligé de vous reloger en cas d'interdiction définitive d'habiter les lieux en raison de l'indignité.

- *Dans le cas d'un logement indécent ou insalubre, puis-je saisir le juge sans saisir au préalable la Commission départementale ?*

Oui, dans ce cas, la saisine de la Commission ne constitue pas un préalable obligatoire à la saisine du juge. En matière de logement, la saisine de la CDC est facultative pour les litiges relatifs :

- au dépôt de garantie ;
- à la révision annuelle du loyer ;
- à la décence ou non-décence du logement (un logement insalubre est un logement indécent) ;
- au congé donné par le bailleur ou le locataire ;
- à l'état des lieux d'entrée et de sortie.

En revanche, la saisine de la CDC est obligatoire pour les litiges relatifs :

- au loyer appliqué au nouveau locataire dans le cas d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois de vacance ;
- au complément de loyer ;
- à l'action en diminution de loyer ;
- à la hausse d'un loyer sous-évalué lors du renouvellement de bail

ANNEXE N°1 : PROCÉDURE D'EXPULSION - COURRIER DE DEMANDE DE MISE EN PLACE D'UN ÉCHÉANCIER (ET LE CAS ÉCHÉANT, DEMANDE DE RECALCUL DU MONTANT DE LA DETTE)

NOM

Prénom

Date et lieu de naissance

Adresse

A l'attention de Monsieur/Madame XX (le bailleur)

Adresse du bailleur

Le [date]

A [lieu]

LRAR n°X

Objet : Demande de justification du montant de la dette locative et de mise en place d'un échéancier

Madame, Monsieur,

{ Si vous contestez le montant de la dette : }

J'ai reçu par courrier en date du XXX un commandement de payer en raison d'impayés de loyers qui s'élèveraient à un montant de XXXX euros. Après recalculation du montant des loyers et des charges locatives dues, je suis en désaccord sur le montant de la dette indiqué sur le commandement de payer (*détailler les raisons du désaccord et apporter les preuves*). Pourriez-vous s'il vous plaît m'apporter par écrit le détail et les justificatifs des différentes sommes ayant abouti au calcul du montant de la dette inscrits sur le commandement de payer ?

Actuellement en difficulté financière pour les raisons suivantes : (ex : perte d'emploi, raison de santé, régularisation d'aides au logement en cours, dépenses exceptionnelles imprévues...), je ne suis pas en mesure de rembourser le montant de ma dette dans le délai de 6 semaines.

{ 1er cas - Si vous ne pouvez pas reprendre le paiement du loyer au moment de l'envoi du courrier (Le cas échéant : Une fois accord sur le montant de la dette) }

Je souhaiterais obtenir de votre part un délai de paiement de mois, le temps d'effectuer les démarches nécessaires pour régulariser au plus vite la situation. Je m'engage en attendant à reprendre le paiement du loyer courant à compter du.....Je reviendrai vers vous au terme de ce délai, afin de vous proposer un plan d'apurement de la dette.

{ 2ème cas : Si vous pouvez reprendre le paiement du loyer au moment de l'envoi du courrier : (Le cas échéant : Une fois accord sur le montant de la dette) }. Afin de régulariser ma dette de loyer, je vous propose la mise en place du plan d'apurement ci-dessous. Si cette proposition vous convient merci de me renvoyer un exemplaire signé, que je pourrai transmettre à la CAF/MSA afin de maintenir mes droits à l'aide au logement (le cas échéant).

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

Signature

MODÈLE - PLAN D'APUREMENT D'UNE DETTE LOCATIVE

Entre le bailleur d'une part :

Nom :

Prénom :

Adresse :

.....

Téléphone :

Et le(s) locataire(s) d'autre part :

Nom(s) :

Prénom(s) :

Adresse :

.....

Téléphone :

Date de signature du bail :/...../.....

Montant du loyer (charges comprises) :€ *au*
...../...../.....

D'un commun accord avec le bailleur, le locataire s'engage à rembourser sa dette locative d'un montant de
.....€, *conformément au plan de remboursement qui suit :*

Montant de la mensualité de remboursement de la dette :€ *(en plus du loyer courant).*

A compter du/...../..... *jusqu'au*/...../.....

Précisions :

.....
.....
.....
.....

Fait à *le*/...../.....

Signature du bailleur

Signature(s) du/des locataire(s)

ANNEXE N°2 - COURRIER DE DEMANDE DE RÉALISATION DE TRAVAUX POUR MISE EN CONFORMITÉ AVEC LES NORMES DE DÉCENCE

NOM

Prénom

Date et lieu de naissance

Adresse

A l'attention de Monsieur/Madame XX

Adresse

Le [date]

A [lieu]

LRAR n°X

Objet : Demande d'intervention pour réalisation de travaux nécessaires dans le logement et de mise aux normes de décence

Madame, Monsieur,

Le logement que j'occupe, situé à en vertu du bail signé en date du.....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, je constate les problèmes suivants :

{mentionnez les problèmes rencontrés (ex : absence de chauffage aux normes/surface insuffisante/absence de fonctionnalité du réseau électrique...)}

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.

Signature

ANNEXE N°3 - COURRIER DE MISE EN DEMEURE DE RÉALISER LES TRAVAUX NÉCESSAIRES DANS LE LOGEMENT ET DE MISE AUX NORMES DE DÉCENCE

NOM

Prénom

Date et lieu de naissance

Adresse

A l'attention de Monsieur/Madame XX (le bailleur)

Adresse du bailleur

Le [date]

A [lieu]

LRAR n°X

Objet : Mise en demeure de réaliser les travaux nécessaires dans le logement et de mise aux normes de décence

Madame, Monsieur,

Comme signalé par courrier du XX (date de l'envoi du premier courrier), le logement que j'occupe ne satisfait pas aux conditions de décence.

Malgré mes différentes demandes, je déplore toujours les problèmes suivants :

{mentionner les problèmes de décence (ex : l'absence de chauffage aux normes et fonctionnel..) }

{A adapter en fonction de la situation} Avec la période hivernale 2025-2026 et des températures particulièrement froides, cette situation est devenue particulièrement indécente.

Malgré mes multiples alertes, en date du XX, XX, et XX, aucune intervention effective n'a été réalisée.

Cette situation compromet mes droits en tant que locataire et entrave la possibilité de jouir paisiblement de mon logement.

En tant que propriétaire, vous avez l'obligation de respecter les dispositions de l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 qui précise que « 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, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ». Les caractéristiques de décence sont précisées par le décret du 30 janvier 2002.

En conséquence, et au regard des éléments cités, je vous met formellement en demeure d'intervenir dans un délai de huit jours à la réception de cette lettre afin de résoudre la situation évoquée et en particulier : *{mentionner les problèmes de décence}*

A défaut de réponse et d'intervention de votre part, je me verrai contraint.e de faire procéder à un contrôle de décence du logement et de saisir les instances judiciaires compétentes.

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Signature

ANNEXE N°4 : COURRIER DE DEMANDE DE RÉALISATION DE TRAVAUX POUR MISE AUX NORMES DE SALUBRITÉ

NOM

Prénom

Date et lieu de naissance

Adresse

A l'attention de Monsieur/Madame XX

Adresse

Le [date]

A [lieu]

LRAR n°X

Objet : Demande d'intervention pour réalisation de travaux nécessaires dans le logement et de mise aux normes de salubrité

Le logement que j'occupe, situé à en vertu du bail signé en date du.....ne satisfait pas aux normes de salubrité.

En effet, comme je vous invite à venir le constater, je constate les problèmes suivants :

{mentionnez les problèmes d'insalubrité rencontrés}

En tant que propriétaire, vous avez l'obligation de mettre à disposition un logement qui respecte les normes de santé et de salubrité des habitats, au sens de l'article L 1331-22 du code de la santé publique. La méconnaissance des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité est constitutive d'infractions au code de la santé publique.

Je vous serais gré de me confirmer votre accord écrit pour la réalisation des travaux nécessaires de mise en conformité, et de me préciser la date du début des travaux ainsi que leur durée de réalisation.

A défaut de réponse et d'intervention de votre part, je me verrai contraint d'effectuer des signalements auprès des autorités sanitaires compétentes, et de saisir le tribunal judiciaire.

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Signature

ANNEXE N°5 : PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE F OU G - COURRIER DE CONTESTATION DU MONTANT DU LOYER ET DEMANDE DE REMBOURSEMENT DES TROP PERÇUS

NOM

Prénom

Date et lieu de naissance

Adresse

Nom, prénom du bailleur

Adresse postale

Le [date]

A [lieu]

LRAR n°X

Objet : Contestation du loyer fixé au bail en raison de la performance énergétique de mon logement, et demande de remboursement des trop-perçus

Madame, Monsieur,

Locataire du logement situé au ... {*adresse du logement*}, conformément au bail signé le ..., je souhaite contester le montant du loyer fixé au bail à hauteur de ... euros. Conformément à l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, pour les logements classés F ou G (au sens du diagnostic de performance énergétique), le loyer prévu au contrat ne doit pas dépasser celui appliqué au précédent locataire.

{*Cas n°1 : le loyer du précédent locataire figure dans le contrat et le DPE y est joint*}

Or, à la lecture du DPE joint à mon contrat de location, mon logement est classé F/G.

Aucune augmentation de loyer ne peut donc m'être appliquée par rapport au loyer réglé par le précédent locataire, qui, selon le contrat, s'élève à la somme de.... {*indiquer le loyer du précédent locataire*}.

En conséquence, le loyer fixé au bail est trop élevé et il doit être réduit au montant du dernier loyer appliqué. En outre, je vous demande de bien vouloir me rembourser les trop-perçus que je vous ai versés depuis la signature du bail, qui s'élèvent à un montant de

{*Cas n°2 : le contrat ne mentionne pas le loyer du précédent locataire et/ou le DPE est manquant*}

Or, le contrat de location ne mentionne pas le loyer du précédent locataire et vous ne m'avez pas transmis le DPE de mon logement, bien que ces informations doivent obligatoirement être transmises au locataire, conformément aux dispositions des articles 3 et 3-3 de la loi du 6 juillet 1989.

Je vous demande donc de bien vouloir me transmettre ces informations, afin que je puisse comprendre comment le montant de mon loyer a été fixé. En l'absence de réponse de votre part, je me verrais contraint de saisir la Commission départementale de conciliation XXXXX, afin de faire valoir mes droits dans les plus brefs délais.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Signature

ANNEXE N°6 : PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE - DEMANDE DE MISE EN CONFORMITÉ DE MON LOGEMENT AVEC LES NORMES DE DÉCENCE ÉNERGÉTIQUE

NOM

Prénom

Date et lieu de naissance

Adresse

Nom, prénom du bailleur

Adresse postale

Le [date]

A [lieu]

LRAR n°X

Objet : Demande de mise en conformité du logement avec les normes de la décence énergétique

Madame, Monsieur,

Le logement situé {*adresse du logement*}, dont je suis locataire en vertu du bail signé le....., ne satisfait pas aux conditions de décence exigées par la loi.

En effet, au titre de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 30 janvier 2002, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, répondant à un niveau de performance énergétique minimal. En France, ce niveau de performance minimal correspond, à compter du 1er janvier 2025, à la classe F, au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Or, à la lecture du DPE annexé au contrat de bail, je constate que mon logement a été classé : ... {*indiquez ici l'étiquette énergie issue du DPE*}.

À ce titre, mon logement ne satisfait pas aux normes de décence énergétique. En conséquence, je vous mets formellement en demeure d'intervenir en faisant effectuer les travaux nécessaires de mise en conformité de mon logement. 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.

Dans l'attente de la réalisation des travaux, je vous demande également de bien vouloir convenir d'une baisse/d'une suspension de mon loyer.

A défaut de réponse et d'intervention de votre part, je me verrai contrainte de saisir le tribunal judiciaire compétent.

Dans l'attente de votre retour, veuillez recevoir, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

Signature