



**RAPPEL**

Réseau des acteurs contre la pauvreté  
et la précarité énergétique dans le logement

**Accompagner les locataires de  
logement non décent en situation de  
précarité énergétique : procédures et  
éléments jurisprudentiels**

-

**Guide pratique du réseau RAPPEL**

## Remerciements

Le contenu de ce document est le fruit de la réflexion collective de membres du réseau RAPPEL. À ce titre, nous adressons nos chaleureux remerciements à Marion Rémy, Julie Courbin et Asimina Tsalpatourou (Fondation Abbé Pierre), Hélène Aurel (CAF de l'Isère), Clémentine Guyader (ADIL 82), Joël Ruffy (AMORCE), Amande Berato (GEFOSAT), Eric Malevergne et Patrick Cornille (SOLHA), Louis Dumerle (ANIL), Anne-Claire Bel (Compagnons Bâisseurs Provence) pour les échanges auxquels ils ont accepté de participer et pour leurs précieuses contributions.

## Présentation du document et des objectifs

Le 11 mars 2017, un nouveau décret définissant le critère de performance énergétique minimale à respecter pour qu'un logement soit qualifié de décent est publié au Journal officiel. Le but est d'interdire la mise en location de passoires thermiques et d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'efficacité énergétique, comme [la loi de transition énergétique l'a prévu en 2015](#). Suite à cette parution, plusieurs ONG montent au créneau dans un [communiqué de presse](#) pour dénoncer le texte adopté, jugeant les critères de performance énergétique proposés flous et inopérants. En mai 2017, [un recours gracieux](#) est déposé demandant la réécriture du décret et la définition d'un niveau de performance énergétique minimal à respecter mais ce recours est rejeté par le Conseil constitutionnel, laissant libre cours aux juges l'interprétation du texte de loi et aux opérateurs de terrain le soin d'apporter les preuves que le logement loué est (ou pas) une passoire thermique.

C'est dans ce contexte que le RAPPEL a pris l'initiative de lancer un groupe de travail début 2019 visant à analyser les décisions de justice en matière de logement décent dans lesquelles figurent des éléments qui touchent à l'inconfort thermique/à l'énergie dans le logement.

L'objectif est d'étudier ces décisions pour :

- Lister les éléments traitant de l'énergie/du confort qui poussent les locataires à engager des poursuites judiciaires à l'encontre de leur bailleur ; si possible, classer ces éléments par grandes catégories ;
- Identifier, parmi les éléments (ou catégories) listés, ceux qui sont souvent retenus par les juges dans les arbitrages en faveur du locataire (violation du droit à un logement décent, trouble de jouissance, obligation de réaliser des travaux, obtention de dommages et intérêts), et ceux qui sont souvent rejetés ;
- Aboutir à un livrable afin de guider les opérateurs chargés d'établir des diagnostics décence : Peut-on dégager une méthodologie qui simplifie et appuie les décisions des juges ? Sur quoi ces opérateurs devraient-ils mettre l'accent lors de l'observation du logement, et comment relever telle ou telle anomalie ?
- Rappeler la procédure conseillée pour le locataire dans le cas d' un logement non-décent.

11 personnes ont ainsi participé à ce groupe de travail en apportant leur expertise et leur expérience de terrain.

Sur les 51 décisions de justice datant de 2010 à 2019 qui ont été analysées, 32 ont été retenues du fait du caractère central de la décence dans les débats (annexe 1). Ces dernières nous ont permis de mieux comprendre :

- Quel était le (les) parcours du locataire dans le cadre d'un recours en justice pour non-décence de son logement,
- Comment constituer un dossier fiable et robuste permettant d'orienter la décision du juge en faveur du locataire.

Ce travail d'analyse et de synthèse des décisions de justice comporte un certain nombre de limites qui doivent être soulignées :

- D'une part concernant le nombre limité de décisions de justice analysées : même s'il permet de mettre en exergue certains enseignements, celui-ci ne vise pas l'exhaustivité ou la représentativité,
- D'autre part, des limites en termes de compétences juridiques proprement dite : un soin a été apporté à l'utilisation et la vulgarisation des termes et mécanismes juridiques. Toutefois, n'étant pas experts juridiques, certaines subtilités ont pu échapper aux auteurs de ce livrable.

En dernière partie, le document évoque certaines perspectives qui permettraient d'aller plus loin et de réaliser un travail plus approfondi et plus rigoureux.

Le présent document est mis à disposition de l'ensemble des membres du RAPPEL.

## **SOMMAIRE**

<b>AVANT-PROPOS : NOTIONS DE LOGEMENT INDIGNE ET NON-DÉCENT.....</b>	<b>5</b>
<b>1. CADRE RÉGLEMENTAIRE ET TEXTES APPLICABLES .....</b>	<b>7</b>
1.1. SYNTHÈSE DES TEXTES ENCADRANT LA DÉCENCE DES LOGEMENTS ET LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE.....	7
1.2. LES TEXTES QUI DÉFINISSENT LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE .....	8
1.3. LES TEXTES QUI ENCADRENT LA DÉCENCE DES LOGEMENTS .....	8
<b>2. LE PARCOURS DU LOCATAIRE AVANT LE RECOURS EN JUSTICE POUR NON-DÉCENCE DE SON LOGEMENT : DE L'AMIABLE AU JUDICIAIRE .....</b>	<b>13</b>
2.1. REMARQUES LIMINAIRES.....	13
2.2. LE PROCESSUS DE TRAITEMENT DE SITUATIONS .....	14
<b>3. ÉTAPE JUDICIAIRE – RECOURS AU TRIBUNAL : COMMENT CONSTITUER UN DOSSIER ROBUSTE ? .....</b>	<b>18</b>
3.1. REMARQUES LIMINAIRES.....	18
3.2. MOTIVATIONS ET DEMANDES DES LOCATAIRES .....	19
3.3. LISTE DES DÉSORDRES RELEVÉS PAR LES LOCATAIRES DANS LEUR LOGEMENT .....	21
3.4. CONDITIONS POUR CONSTITUER UN DOSSIER ROBUSTE ET RECEVABLE DANS LE CAS D'UN RECOURS EN JUSTICE .....	25
3.5. CAS PARTICULIERS DE DEMANDES POUVANT ÊTRE REJETÉS PAR LES JUGES.....	28
<b>4. CONCLUSION ET PISTES .....</b>	<b>31</b>
<b>GLOSSAIRE .....</b>	<b>33</b>
<b>ANNEXES/BONNES PRATIQUES .....</b>	<b>34</b>

## Avant-propos : Notions de logement indigne et non-décent<sup>1</sup>

« Insalubre, indigne, non-décent, infraction au RSD (Règlement sanitaire départemental), précarité énergétique, péril, dégradé »... tous ces mots renvoient à une situation de mal-logement et sont strictement encadrés par la loi.

En termes de médiation et de recours juridique, on distinguera en fonction de l'état du logement et des dysfonctionnements observés, ce qui relève du droit privé (recours auprès d'un juge) et ce qui relève du droit public (responsabilités relevant du maire ou du préfet).

**La notion de non-décence** renvoie aux relations contractuelles entre bailleur et locataire et relève du droit privé : un propriétaire a l'obligation de louer un logement décent. En cas de litige, c'est le tribunal d'instance<sup>2</sup> qui est saisi, une fois toutes les voies de recours amiable épuisées.

Un logement présente une **infraction au règlement sanitaire départemental (RSD)** s'il ne respecte pas les normes d'habitabilité et de salubrité générale des habitations. C'est le maire qui est compétent pour constater ces manquements depuis la loi du 15 février 1902, relative à la protection de la santé publique (article 1er). A noter que d'un point de vue qualitatif, en raison de nombreux points communs entre non-décence et infraction au RSD, ces deux notions vont souvent de pair.

**La notion d'habitat indigne** recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit du logement et portent atteinte à la dignité humaine. Cette notion renvoie à des dispositifs légaux et donc aux pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets, dans le cadre de procédures spécifiques.

La notion d'habitat indigne regroupe les situations suivantes :

- Un logement, un immeuble, un hôtel meublé ou tout autre local utilisé à des fins d'habitation sont considérés comme **insalubres** dès lors qu'ils présentent un danger pour la sécurité ou l'état de santé physique ou mental des occupants. C'est l'Agence Régionale de Santé (ARS) qui est chargée de la procédure d'insalubrité, sous l'autorité du Préfet (Code de la Santé Publique).
- Les logements impropres à l'habitation sont les caves, sous-sols, combles ou encore les locaux dépourvus d'ouverture sur l'extérieur, qui sont manifestement inhabitables par nature. Comme pour l'insalubrité, l'Agence Régionale de Santé (ARS) est chargée de la procédure, sous l'autorité du Préfet.

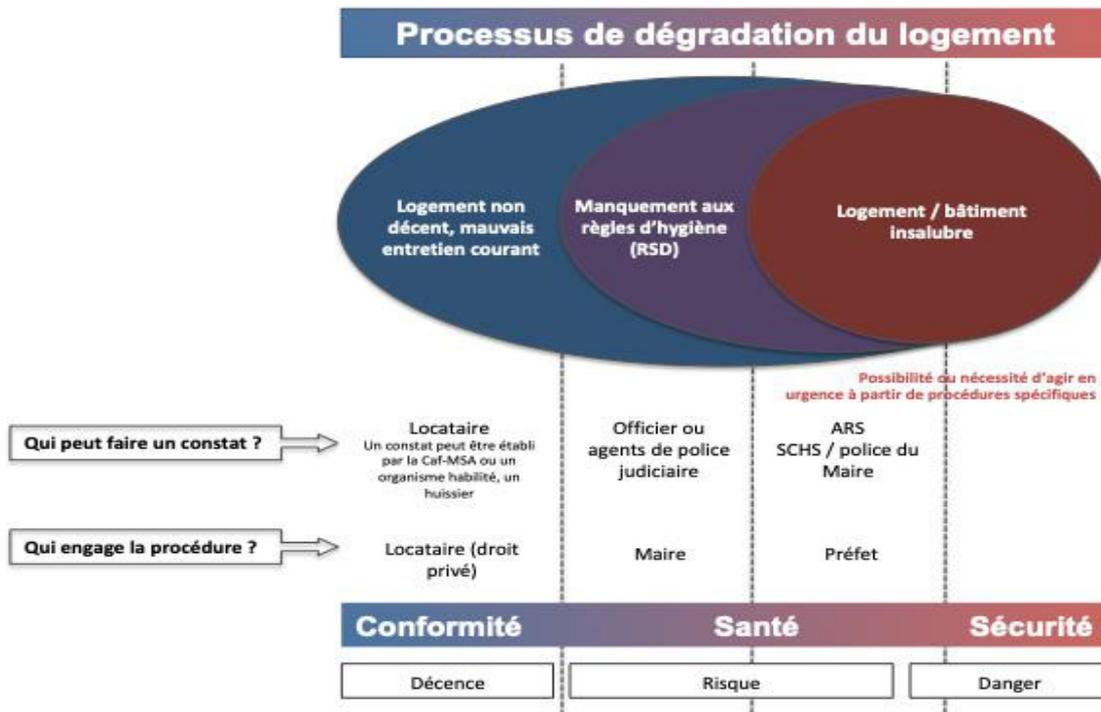
---

<sup>1</sup> Source : [Sortir du mal-logement en Isère, guide à l'attention des acteurs de l'habitat](#), Conseil départemental de l'Isère

<sup>2</sup> La [loi de programmation et de réforme de la justice du 23 mars 2019](#) a créé le « Tribunal judiciaire » à compter du 1er janvier 2020. Cette nouvelle juridiction est une fusion du tribunal de grande instance et du tribunal d'instance.

- Un logement ou un immeuble est en situation de **péril** lorsque les éléments bâtis présentent des désordres pouvant porter atteinte à la solidité de l'édifice et créer un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public. La procédure liée à une situation de péril relève de l'autorité du maire (Code de la Construction et de l'Habitation).

Le schéma ci-dessous présente les différentes responsabilités d'intervention en fonction du niveau de dégradation du logement :



Source d'inspiration : <https://www.adil13.org/>

# 1. Cadre réglementaire et textes applicables

## 1.1. Synthèse des textes encadrant la décence des logements et la lutte contre la précarité énergétique

15 fév. 1902	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Loi relative à la protection de la santé publique</li> <li>• Le logement doit respecter les prescriptions du Règlement sanitaire départemental (RSD)</li> </ul>
26 août 1987	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Décret relatif aux réparations locatives</li> <li>• Définit les réparations et travaux d'entretien dans le logement qui incombent au locataire</li> </ul>
6 juil. 1989	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Loi tendant à améliorer les rapports locatifs</li> <li>• Obligation de logement décent</li> </ul>
31 mai 1990	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Loi visant à la mise en œuvre du droit au logement - Loi « Besson »</li> </ul>
13 déc. 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Loi SRU</li> <li>• Ajout de la notion de décence dans le code civil et la loi du 6 juillet 1989</li> </ul>
30 janv. 2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Décret relatif aux caractéristiques du logement décent</li> <li>• Conditions à satisfaire au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires</li> </ul>
12 juil. 2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Loi portant engagement national pour l'environnement – Loi « Grenelle 2</li> <li>• Ajout d'une définition de la précarité énergétique dans la Loi Besson</li> </ul>
24 mars 2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Loi ALUR</li> <li>• Modifie la procédure relative à l'allocation logement en cas de non décence</li> </ul>
17 août 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Loi LTECV</li> <li>• Ajout d'un critère de performance énergétique minimale dans les critères de décence (défini par décret)</li> </ul>
9 mars 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Décret définissant des critères applicables de manière échelonnée</li> </ul>
Mai 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recours en Conseil d'état pour définir un critère de performance énergétique <u>quantifiable</u> dans les critères de décence</li> </ul>
23 nov. 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Loi ELAN</li> <li>• DPE opposable à partir de 2021</li> </ul>
Déc. 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rejet du recours par le Conseil d'état</li> </ul>
Juillet 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Loi relative à l'énergie et au climat</li> <li>• Instauration d'un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an dans les critères de décence (défini par décret en janvier 2023 au plus tard)</li> <li>• 2022 : Audit énergétique obligatoire avant la vente ou la location d'une passoire énergétique</li> <li>• 1<sup>er</sup> janvier 2028 : Interdiction de location des passoires thermiques (Etiquette F ou G)</li> </ul>

## 1.2. Les textes qui définissent la précarité énergétique

**Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement – dite « Loi Besson » :**

**Article 1 :** *Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation.*

*Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.*

**Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.**

## 1.3. Les textes qui encadrent la décence des logements

### 1.3.1. Le Code civil

**Article 1789 :** *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :*

*1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent.*

*2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;*

*3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;*

### 1.3.2. Loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

**Article 6 :** *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. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.*

*Le bailleur est obligé :*

*a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;*

*b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de [l'article 1721](#) du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;*

*c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.*

Les logements concernés sont les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte (professionnel et habitation principale) : locations nues, meublées, logements de fonction, HLM ou encore logements loués par des travailleurs saisonniers.

### ▲ **1.3.3. Décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent en application de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain – dite loi SRU**

Version en vigueur au 1er juillet 2018 modifiée par le [décret du 11 mars 2017](#), les ajouts du décret de 2017 apparaissent en gras et sont applicables de manière échelonnée) :

**Article 2** : *Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :*

*1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;*

*2. (A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018) **Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux***

**annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;**

3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

6. (A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018) **Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;**

7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article [R. 111-1-1](#) du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

**Article 3 :** Le logement comporte (...) une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

### ▲ 1.3.4. Les textes qui complètent les questions de décence des logements

#### > Le Règlement Sanitaire Départemental

Le logement doit respecter les prescriptions du Règlement sanitaire départemental (RSD) comme encadré par la loi du 15 février 1902.

Elles sont très proches de celles relatives à la décence et concernent tous les locaux à usage d'habitation. Les dispositions du règlement sanitaire départemental viennent donc s'ajouter à celles du décret sur le logement décent à condition qu'elles soient plus restrictives et compatibles avec celles du décret sur la décence du logement (Cour de cassation, 3ème civ. 17 décembre 2015).

Les règlements sanitaires existent depuis plus de soixante ans. Il a été décidé, dès le début, de leur donner un aspect régional, d'où leur classement en règlements sanitaires départementaux. Le Code de la Santé Publique stipule que « *dans tous les départements, le préfet est tenu, afin de protéger la santé publique, d'établir un règlement sanitaire applicable à toutes les communes du département* ». Cette

situation très régionalisée pouvant donner lieu à un certain nombre de difficultés pratiques dans un certain nombre de départements, a finalement été plus ou moins corrigée (du moins techniquement) par la publication du «[Règlement Sanitaire Type](#)» (RST), publié sous forme de circulaire destinée à simplifier le travail des commissions locales<sup>3</sup>.

De nombreux éléments de conformité au RSD sont proches de ceux du décret décence et portent sur des aspects liés à l'énergie dans le logement (normes et réglementations auxquelles sont soumises les installations électriques et de gaz ; taille et position des arrivées d'air neuf assurant la ventilation du logement ; nécessité d'avoir un logement étanche pour prévenir les infiltrations et l'humidité).

### > **Lutte contre la non-décence et conséquences sur les Allocations Logement**

Afin d'inciter le bailleur à effectuer des travaux de mise en conformité, tout en limitant les conséquences pour le locataire, [la loi ALUR \(art. 85\) du 24/03/14](#), modifie la procédure relative à l'octroi et au versement de l'allocation de logement, lorsque la non décence du logement a été constatée. A compter du 01/01/15, le versement de l'allocation de logement est différé tant que le bailleur n'a pas effectué les travaux exigés. L'organisme payeur (CAF uniquement, la MSA n'ayant à ce jour pas les moyens de mettre en place la mesure) conserve l'allocation logement pendant un délai maximal de dix-huit mois. Les conditions de cette conversation sont définies par le [décret du 18/02/15](#) relatif aux allocations logement (L.542-2 (ALF) et L.831-3 (ALS)).

Le logement doit être qualifié de non décent, par l'organisme payeur des aides au logement, sur la base d'un compte-rendu de visite réalisé par un opérateur qu'il a habilité. L'organisme payeur conserve alors les aides au logement jusqu'à la mise en conformité du logement et ce dans un délai de 18 mois. Ce délai peut être augmenté dans des cas particuliers.

Le locataire est dans l'obligation de payer sa part de loyer résiduel au propriétaire.

Si au terme des 18 mois, le logement n'est pas mis en conformité. Le bénéfice des aides au logement :

- est perdu pour le propriétaire, il ne peut pas être récupéré auprès du locataire,
- suspendu pour le locataire.

## ▲ 1.4. Les textes relatifs aux réparations locatives

Il s'agit du [décret n°87-712 du 26 août 1987](#) pris en application de l'art. 7 de la loi 861290 du 23/12/1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif

---

<sup>3</sup> Source : [Les règlements sanitaires départementaux](#), Roger Cadiergues.

### aux réparations locatives

Le locataire doit effectuer un certain nombre de travaux d'entretien et de réparation dans son logement et dans les parties extérieures dont il a éventuellement la jouissance exclusive.

Le décret du 26 août 1987 sur les réparations locatives est assez détaillé. A titre d'exemple, on peut citer :

- le remplacement des vitres détériorées
- le ramonage des conduits d'évacuation des conduits de cheminée et de gaz
- l'entretien des petites parties mécaniques des portes et fenêtres
- l'entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération
- l'entretien de certains éléments d'équipement électrique

A contrario, le propriétaire doit effectuer tous les travaux et réparations qui ne sont pas à la charge du locataire ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure. Exemples parmi d'autres : remplacement de la chaudière, changements des volets, des fenêtres, etc.

## 2. Le parcours du locataire avant le recours en justice pour non-décence de son logement : de l'amiable au judiciaire

Cette deuxième partie du document aborde ce qui doit précéder une action en justice à l'initiative du locataire : Quelles sont les étapes qui sont conseillées avant ce recours ?

Le locataire dispose de plusieurs moyens pour convaincre son bailleur de réaliser les travaux de décence. Il doit utiliser au préalable la voie amiable (d'autant qu'un bailleur n'est pas toujours au courant du mauvais état du logement), saisir la justice devant être l'ultime recours lorsque toutes les tentatives de conciliation ont échoué.

### 2.1. Remarques liminaires

> **Il est très rare qu'un locataire mène des démarches auprès de son bailleur, ou à son encontre, sans un accompagnement extérieur** (appui d'un travailleur social, d'un opérateur associatif technique ou juridique, etc.), ne serait-ce que pour la rédaction du premier courrier envoyé au bailleur.

> **Pour chaque étape, il est primordial de conserver toutes les preuves liées aux démarches effectuées** (courriers au bailleur, courrier de signalement à la CAF ou saisine d'un conciliateur, rapport d'experts, photos des désordres du logement, etc.).

> **Des actions de prévention peuvent être menées auprès des propriétaires bailleurs** afin de les sensibiliser à la problématique de non-décence des logements.

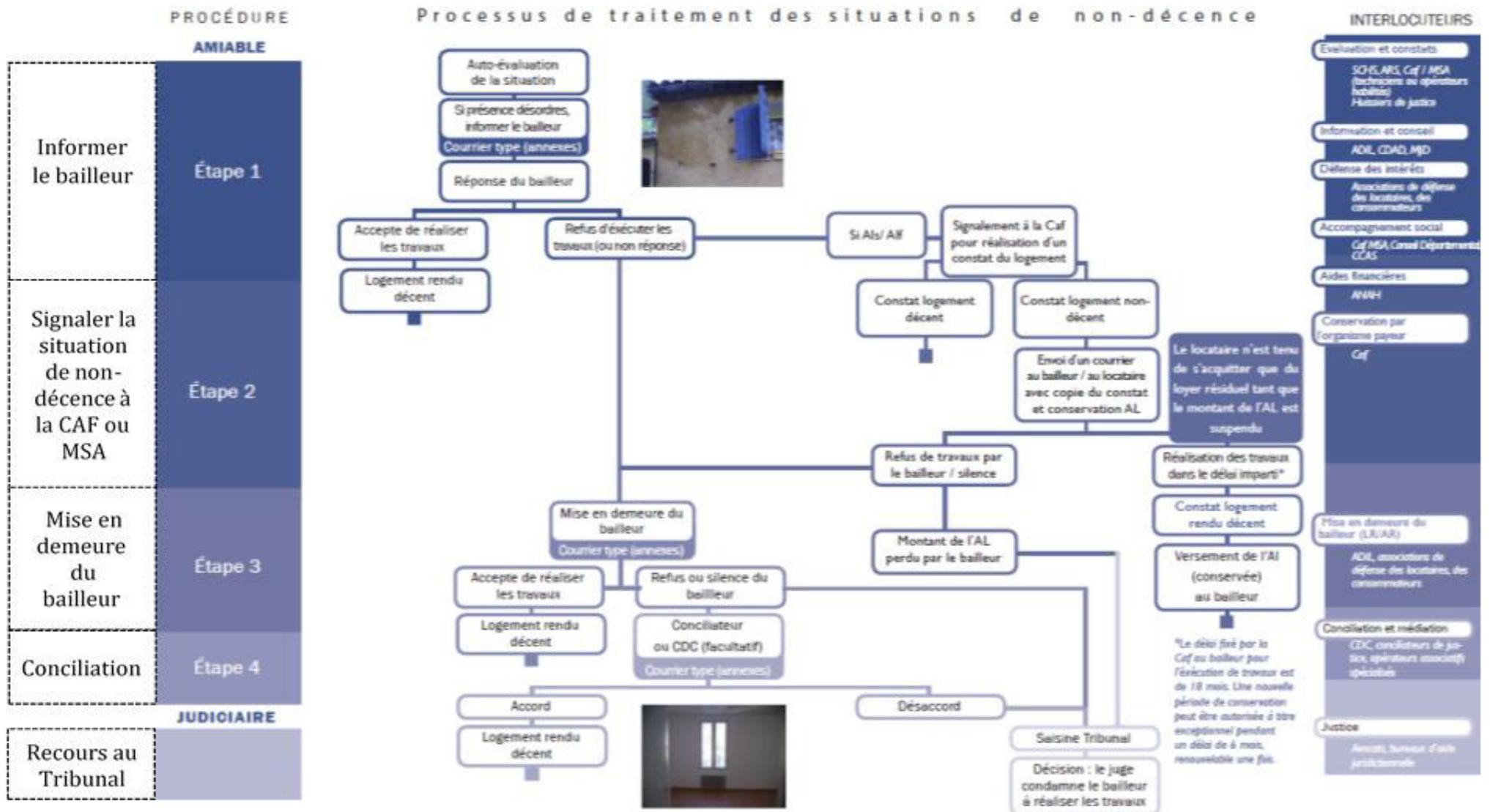
Exemple en Isère : la CAF organise des conférences-débat en partenariat avec l'UNPI ([Union Nationale des Propriétaires Immobilier](#)), l'ADIL, Action Logement, intitulées « Bailleurs : les clés pour une location réussie ». Ces temps de rencontres sont l'occasion de présenter la notion de non-décence aux propriétaires bailleurs et de comment s'assurer que leur logement est aux normes. Il ressort notamment de ces rencontres qu'une très faible majorité des participants peuvent être qualifiés de « bailleurs indécents » et qu'ils ont plutôt une méconnaissance de la réglementation voire sont eux-mêmes confrontés à des problématiques liées à leurs conditions de logement.

## 2.2. Le processus de traitement de situations

Le schéma suivant récapitule le processus qui est conseillé pour le traitement des situations de non-décence, allant de la démarche amiable jusqu'à la démarche judiciaire. Il précise pour chaque étape les acteurs qui interviennent (ou peuvent intervenir) dans le parcours.

**Pour en savoir plus sur les procédures à suivre en cas de non-décence du logement, retrouvez dans le « [Guide du logement décent](#) » de l'ADIL et de la CAF du département de l'Isère (celui-ci est décliné spécifiquement dans certains départements) :**

- > Le mode opératoire détaillé des démarches ;
- > Des modèles de courriers ;
- > Des contacts utiles.



D'après « Le guide du logement décent », CAF et ADIL de l'Isère, 2018.

**On peut mentionner quelques points de vigilance liés aux différentes étapes du processus :**

**> Étape 1 – Informer le bailleur**

- **Signaler les désordres au bailleur constitue la première démarche à réaliser.** Le courrier indique les points de non-décence constatés dans le logement et demande au propriétaire de remédier à la situation. Il est envoyé en recommandé avec accusé de réception et une copie doit être conservée par le locataire. La date d'envoi du courrier est le point de départ du délai de 2 mois au terme duquel il est possible de saisir la Commission départementale de conciliation (Cf. étape 4).

**> Étape 2 – Signaler la situation de non-décence à la CAF ou MSA**

- L'étape du signalement est parfois l'occasion pour les services publics de **déclencher un accompagnement du locataire et du bailleur** pour trouver une issue rapidement.
- L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement **tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire** (art. 20-1 de la loi du 6 juillet 1989).

**Exemple en Isère :** le Programme d'intérêt général (PIG) « Sortir du mal-logement en Isère » est le fruit d'un partenariat entre le Département de l'Isère, la Direction Départementale des Territoires de l'Isère – Délégation locale de l'Anah, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), l'Agence Régionale de Santé (ARS), la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de l'Isère et Soliha Isère Savoie. Il s'agit d'un guichet unique qui enregistre toutes les situations de mal-logement repérées par les acteurs locaux (élus, acteurs administratifs, travailleurs sociaux, professionnels médicaux, techniciens, associations, etc.), les qualifie et les oriente vers une réponse adaptée selon la situation du ménage (occupant ou propriétaire bailleur) et selon la problématique rencontrée (logement non-décent, insalubrité, énergivore, etc.). Le dispositif (ou d'autres dispositifs et services en fonction du lieu de résidence du locataire) peut proposer un accompagnement gratuit aux ménages concernés pour leurs démarches juridiques, techniques, financières et sociales notamment pour la réalisation de travaux traitant les pathologies du logement.

La prise de contact avec le bailleur, souvent démuni face à la situation et n'ayant pas toujours conscience de ses obligations, et le simple fait de le rencontrer et de l'accompagner permet souvent d'éviter le contentieux et le recours judiciaire du locataire.

- La conservation de l'allocation logement (ALF et ALS) constitue un recours **moins risqué pour le locataire** que l'impayé volontaire (risque de condamnation à régler les arriérés de loyers, risque d'expulsion...).
- La conservation de l'allocation logement **ne concerne ni les logements HLM ni les logements privés conventionnés.**
- Lorsque la CAF demande au bailleur de procéder aux travaux de mise en conformité du logement avec les caractéristiques de décence, celui-ci dispose d'un délai légal de 18 mois pendant lesquels les allocations logement sont conservées. Passé ce délai, le montant des allocations sont perdues par le bailleur. **Pour le cas où ce dernier ne semble pas envisager de travaux malgré la conservation des allocations logement, il peut s'avérer judicieux d'activer la voie judiciaire avant la fin du délai de 18 mois, de manière à conserver ce levier financier pour inciter le bailleur à passer à l'action.**
- Si la non-décence d'un logement est constatée par la CAF, que le locataire déménage avant la fin d'une procédure et qu'aucuns travaux ne sont réalisés : **la demande d'AL par le locataire suivant ne sera pas bloquée.**
- **La Mutualité Sociale Agricole (MSA) ne met pas en œuvre la conservation des AL** : ce qui prive de fait les locataires exploitants et salariés agricoles de moyens d'action.
- **Les locataires ne percevant pas d'allocations logement** (absence de bail par exemple) sont quant à eux exclus de toute démarche à l'amiable et un recours judiciaire s'avère nécessaire.

#### **> Étape 4 – Conciliation**

- **Même si elle est fortement conseillée, cette étape est facultative** (cf. article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 : « *La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.* »). Les démarches pour saisir le tribunal sont donc possibles en parallèle de la saisine d'un conciliateur de justice ou de la commission départementale de conciliation.

### 3. Étape judiciaire – Recours au tribunal : comment constituer un dossier robuste ?

La troisième et dernière partie de ce document concerne l'action en justice à proprement parler, lorsque tous les recours préalables ont échoué. Dans ce cas, quels sont les éléments qu'un locataire occupant une passoire énergétique peut faire valoir devant un juge pour constituer un dossier robuste, documenté et argumenté, en vue d'obtenir des travaux ou réparation ?

À l'inverse, quels sont les éléments qui semblent ne pas être retenus par les juges dans leurs décisions ?

*Pour rappel, cette partie se base sur l'analyse de 32 décisions de justice. Elle vise à fournir des pistes de travail pour les organismes qui accompagnent les ménages dans leurs démarches auprès de leur bailleur (notamment les structures habilitées à la réalisation de diagnostics de décence dans les logements), mais les éléments présentés ne prétendent pas être systématiquement retenus par les juges pour motiver des décisions allant dans le sens des locataires. Il s'agit de tendances générales.*

#### 3.1. Remarques liminaires

- Le recours à un avocat n'est pas obligatoire **mais il est vivement conseillé**.
- **Les frais d'avocat peuvent être pris en charge** dans le cadre d'un contrat d'assurance prévoyant une protection juridique (en particulier le contrat d'assurance multirisque habitation).
- **Si les ressources du plaignant sont très modestes**, il peut bénéficier de l'aide juridictionnelle susceptible de prendre en charge une partie ou la totalité des frais de justice. [Pour en savoir plus sur l'aide juridictionnelle](#).
- **La preuve de la non-décence du logement doit être fournie par le locataire**, au regard des critères du [décret du 9 mars 2017](#). Il sera également nécessaire de déterminer la provenance des désordres afin de présenter la nature des travaux à réaliser ainsi que leur délai d'exécution.
- **Seul le juge** peut autoriser le locataire à ne pas régler son loyer et contraindre le bailleur à entreprendre des travaux de mise en conformité (avec possibilité d'astreinte par jour de retard d'exécution).
- Afin de vérifier si un bailleur a bien réalisé les travaux ordonnés par une juridiction, il est possible de saisir **le juge de l'exécution qui est la**

## juridiction compétente pour apprécier la bonne exécution d'une décision.

**Exemple de la Fondation Abbé Pierre** : la fondation dispose d'un réseau d'avocats qu'elle peut mobiliser pour mener des actions en justice pour les personnes en procédure d'expulsion ou concernant une situation d'habitat indigne. En matière de précarité énergétique, l'objectif est de faire reconnaître par le juge l'existence d'un trouble de jouissance et que celui-ci soit condamné d'en tirer les conséquences juridique (qualification par le juge d'une situation de précarité énergétique, indemnités du préjudice, prescription de travaux).

### 3.2. Motivations et demandes des locataires

Sur la base des 32 décisions analysées, deux cas de figures se présentent sur l'origine du recours en justice :

> **Le locataire attaque en justice son bailleur** pour non-décence du logement et requiert généralement :

- La réalisation de travaux pour mise en conformité du logement aux normes de décence avec astreinte par jour de retard d'exécution. *Exemples : reprise du système de ventilation, isolation thermique du logement, réparation du système de production d'eau chaude, mise aux normes électriques, installation d'un système de chauffage, remise en état des revêtements des murs et plafonds, etc.*
- Le paiement d'indemnités pour réparation du préjudice locatif (allant de plusieurs centaines à quelques milliers d'euros selon les cas) :
  - Dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance (le bailleur se doit en effet de « *faire jouir paisiblement le preneur de son logement pendant la durée du bail* »<sup>4</sup> et doit « *garantie au preneur pour tous les vices et défaut* » du logement qui en empêchent l'usage<sup>5</sup>). *Exemple : impossibilité d'utiliser une pièce pour cause d'humidité trop élevée.*
  - Dommages et intérêts en réparation du préjudice moral. *Exemple : perte de qualité de vie, sentiment de honte.*
  - Dommages et intérêts en réparation du préjudice matériel. *Exemple : dégradation de mobilier par des moisissures.*
  - Dommages et intérêts en réparation du préjudice physique/de santé. *Exemple : conséquences de l'humidité anormale du logement sur la santé des occupants.*

---

<sup>4</sup> [Article 1719 du Code civil, alinéa 3](#)

<sup>5</sup> [Article 1719 du Code civil](#)

- Une demande de réduction du loyer est parfois requise par le locataire.

> **Le bailleur attaque en justice son locataire** pour non-paiement du loyer et des charges et requiert généralement :

- Le paiement de l'arriéré locatif (loyer et charges).
- Le paiement d'indemnités :
  - Pour réparations locatives en cas de dégradation du logement qui serait le fait du locataire. *Exemple : remise en état des revêtements de murs et plafonds du fait d'une humidité excessive et de moisissures liées à l'utilisation d'un poêle générant de l'humidité.*
  - Dommages et intérêts pour préjudice moral.
- Une demande d'expulsion du locataire est parfois requise également.

Dans ce cas de figure, le locataire procède à une « demande reconventionnelle » : il requiert en tant que défendeur le non-paiement des impayés et/ou des travaux d'amélioration et/ou réparation du préjudice locatif.

**ATTENTION** En cas d'impayé volontaire du locataire car il juge le logement insatisfaisant et/ou souhaite faire pression sur son bailleur pour qu'il réalise des travaux, la justice condamne dans la plupart des cas le locataire à régler les loyers dus. En effet, tout locataire est tenu de régler ses loyers sauf si un arrêté d'insalubrité ou de péril autorise le locataire à ne pas s'acquitter de son loyer et/ou si le juge déclare le logement non décent au sens de l'[article 1719 du code civil](#).

Par ailleurs, une procédure d'expulsion peut être lancée à son encontre. Notons que les délais de la procédure d'expulsion sont beaucoup plus rapides que la procédure liée à la non-décence (prise d'un arrêté et/ou conservation des allocations logements pour non-décence).

D'après une note jurisprudentielle de l'ANIL datant de 2016, « *les décisions disponibles montrent qu'assez peu d'actions sont introduites par les locataires en raison de la non-décence du logement. Le plus souvent, les locataires tentent de se faire justice eux-mêmes en interrompant le paiement des loyers. Or, les jugements leur sont rarement favorables, car les tribunaux s'appuient sur une position très ferme de la Cour de cassation, qui n'admet l'exception d'inexécution que dans des circonstances très particulières*<sup>6</sup> ». Toutefois, dans le cadre du présent travail, sur 21 décisions analysées apportant des éléments sur le recours en 1<sup>ère</sup> instance (saisie du Tribunal d'instance), 15 étaient introduites par des locataires. Ce qui peut laisser penser que l'entrée en vigueur du décret de mars 2017 a offert une opportunité nouvelle pour les locataires se jugeant victimes de la non-décence de leur logement.

---

<sup>6</sup> « [Logement décent : note de jurisprudence](#) », ANIL, 6 décembre 2016.

**Quel que soit l'origine du recours en justice**, il arrive parfois que le locataire ait quitté le logement incriminé au moment où la justice statue sur la situation :

> Soit parce qu'il l'avait déjà quitté au moment de la première saisine du Tribunal d'Instance,

> Soit parce qu'il l'a quitté entre la première saisine et la décision finale (la justice statuant très souvent sur une situation en Cours d'Appel, les délais de la procédure de justice peuvent aller de moins d'un an à deux ans et demi).

Cette situation peut expliquer que certaines demandes de locataires ne portent que sur la réparation du préjudice locatif (puisqu'ils n'occupent plus le logement au moment du passage au Tribunal ou en Cour d'Appel) et donc que le bailleur ne risque pas d'être condamné à réaliser des travaux dans le logement occupé par de nouveaux locataires. Toutefois, les relations bailleur-locataire sont parfois tellement dégradées que le bailleur préfère attendre que le locataire ait quitté les lieux pour réaliser des travaux d'amélioration.

Enfin, si le locataire peut exiger du bailleur l'exécution de travaux de mise en conformité lorsque le logement n'est pas décent, **il ne peut en aucun cas l'obliger à lui fournir un autre logement.**

### **3.3. Liste des désordres relevés par les locataires dans leur logement**

Le tableau ci-après recense, pour les décisions analysées dans le cadre du présent travail, les désordres relevés dans les logements, liés à des problématiques énergétiques, et présentés par les locataires dans l'exposé du litige avec leur bailleur lors de l'audience au tribunal.

Dans la première colonne, les chiffres entre parenthèses indiquent **le nombre de fois où le désordre en question a été mentionné dans l'exposé du litige par le locataire / le nombre de fois où le désordre a été retenu explicitement par le juge.**

Désordres relevés / à relever au cours de la visite du logement, en lien avec la performance énergétique	Éléments d'explication / de preuve(s) fournis par les locataires et mentionnés par le juge dans les motifs de sa décision	Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déperditions thermiques / Manque ou défaut d'isolation (9/13)<sup>7</sup></li> <li>- Menuiseries non étanches (air et eau) (4/3)</li> <li>- La cheminée n'est pas munie de trappe<sup>8</sup></li> <li>- Une ou plusieurs portes ou fenêtres donnant sur l'extérieur ne se ferment pas correctement ou présentent d'importants jours/laissent passer l'air une fois fermées<sup>9</sup></li> <li>- Une ouverture donnant sur un local annexe non chauffé ne dispose pas de porte ou de fenêtre<sup>10</sup></li> </ul>	<p>Il semblerait que la seule mention de ces désordres, s'ils sont établis par un expert habilité ayant réalisé un diagnostic du logement concerné, soit considérée comme preuve.</p>	<p>Le logement décent doit présenter une étanchéité à l'air suffisante (ouvrants, murs et parois donnant sur l'extérieur). Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites → <b>article 2-2</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Défaut d'aération / de ventilation (14/22)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Débit d'air (relevé) de la VMC trop faible, non-conformité du système de ventilation (qu'il soit mécanique ou naturel),</li> <li>&gt; Absence de ventilation (cuisine et SDB notamment),</li> <li>&gt; Les grilles de ventilation sont condamnées</li> <li>&gt; Les ouvertures ne permettent pas un renouvellement d'air suffisant</li> </ul>	<p>Le logement permet une aération suffisante (renouvellement de l'air et évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale) → <b>article 2-6</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence/traces d'humidité, phénomène de condensation dans le logement_(13/21)</li> </ul>	<p>&gt; <u>Bien expliciter l'origine de cette humidité</u> (défaut ou absence d'isolation thermique des murs, défaut</p>	

<sup>7</sup> Aide à la lecture : parmi les 32 décisions de justice analysées, 9 d'entre elles mentionnent des déperditions thermiques ou un manque ou défaut d'isolation dans l'exposé du litige / le désordre a été explicitement retenu par le juge dans 13 cas.

<sup>8</sup> Disposition non applicable dans les départements situés outre-mer.

<sup>9</sup> Disposition non applicable dans les départements situés outre-mer.

<sup>10</sup> Cave - cellier - garage - comble.

	ou insuffisance de ventilation, huisseries inadaptées, infiltration d'eau, remontées capillaires) car elle peut être aussi liée à l'utilisation du logement par le locataire > Relevé de l'humidité relative, hygrométrie	
- Présence de moisissure (5/11)	> directement connecté à l'humidité, bien insister sur ce point et indiquer que c'est un <u>défaut de fonctionnement du logement</u> qui en est à l'origine	
- Problème de chaudière (4/7)	> risque de CO, > absence de conformité (ex : cheminée non gainée et sans arrivée d'air), panne ou fuite, installation de chauffage anormale et inadaptée aux caractéristiques de la maison	Le logement comporte une installation permettant un chauffage normal → <b>article 3-1</b>
- Chauffage insuffisant (9/11)	> chauffage inadapté car logement non isolé thermiquement > absence d'équipement de chauffage : <i>"La seule alimentation en électricité ne peut être considérée comme un équipement ou une installation permettant un chauffage normal du logement"</i> ( <b>Référence</b> : <a href="#">Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 4 juin 2014, 13-17.289, Publié au bulletin</a> )	
- Surconsommation d'énergie (factures élevées) (3/6)	> relevés objectifs de température à l'intérieur de l'appartement en période de chauffe. > Si le problème est survenu en cours de bail, comparaison des factures avant/après survenue du problème. Exemple : <i>"L'indécence du logement est établie et les</i>	

	<p><i>locataires ont surconsommé de l'électricité compte tenu de l'état de leur logement lequel faisait l'objet d'infiltrations. Les factures d'électricité aux débats attestent d'une augmentation significative de la consommation d'électricité annuelle entre les années 2014-2015 (11676 kWh) et 2015-2016 (19040 kWh), laquelle est en lien avec le défaut d'étanchéité à l'air de la porte d'entrée et la présence de l'humidité dénoncée et constatée"</i></p> <p><b>(Référence : Cour d'appel de Douai, Chambre 8 section 4, 29 mars 2018, n° 17/01007)</b></p>	
- Fuite de radiateur (1/1)		
<b>Autres éléments liés à la non-décence (au-delà de la notion de performance énergétique) qui contribuent à alimenter le "faisceau de preuves" sur lesquelles se basent les juges</b>	<b>Éléments d'explication / preuve(s) fournis par les locataires et mentionnés par le juge dans les motifs de sa décision</b>	<b>Textes législatifs concernés par ces éléments</b>
<p>- Installation électrique non conforme aux textes de loi (8/13)</p> <p>- Plomberie non conforme (1/1)</p>		<p><b>Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent</b></p> <p>Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;</p> <p>→ <b>article 2-5</b></p>
- Etanchéité à l'eau des ouvrages (3/4)		<b>Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux</b>

<p>- Infiltration d'eau (0/1) - Vétusté et dangerosité toiture (1/0)</p>		<p><b>caractéristiques du logement décent</b> Le logement assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. → <b>article 2-1</b></p>
<p>Problème de santé des occupants (2/3)</p>	<p>&gt; certificats médicaux établissant une relation entre humidité / moisissures / manque de chauffage et état de santé des occupants Exemple : <i>“Les époux X justifient par la production d'un certificat médical que leur fille a présenté entre 2010 et 2015 des problèmes de bronchite, [conséquence de l'humidité anormale du logement]”</i> (référence : Cour d'appel de Montpellier, 1ère Chambre c, 19 février 2019, n° 16/08115)</p>	<p><b>Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs</b> 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 → <b>article 6</b></p>

## 3.4. Conditions pour constituer un dossier robuste et recevable dans le cas d'un recours en justice

### 3.4.1. Information préalable du bailleur

Pour assigner un propriétaire bailleur devant le tribunal d'instance du lieu où se situe le logement, il faut pouvoir prouver que le locataire a averti à plusieurs reprises le bailleur à propos des désordres constatés (courriers recommandés) et justifier auprès du juge des démarches amiables effectuées préalablement à l'assignation (saisie de la Commission départementale de conciliation ou d'un conciliateur de justice - cf. partie 2.2).

De même, si des travaux ont été réalisés dans un premier temps mais que le locataire estime qu'ils sont insuffisants pour remédier aux désordres constatés, il faut

pouvoir prouver que le propriétaire du logement a été averti de l'inefficacité de ces travaux à régler le(s) problème(s) pour lesquels il a été sollicité.

### ▲ 3.4.2. Intervention d'un « tiers diagnostiqueur » habilité

Lors d'une audience, chaque partie doit exposer oralement ses arguments devant le juge sur la base des pièces justificatives qu'elles auront transmises en amont. À cet effet, l'existence d'un rapport technique de visite du logement, présentant les désordres relevés au cours de la visite (contrôle de décence réalisé par la Caf par exemple), fait office de preuve solide pour le locataire<sup>11</sup>. La présence de photos dans ce rapport apporte souvent des éléments visuels complémentaires intéressants (mais non suffisants).

Il peut être utile de faire noter dire explicitement par les experts, dans ce rapport (et si c'est bien le cas !), que les problèmes rencontrés dans le logement ne relèvent pas d'un manque d'entretien locatif de la part du locataire.

**À cet effet, la visite et le rapport de visite doivent avoir été réalisés par l'organisme compétent ou un opérateur dûment habilité<sup>12</sup> :** la CAF (ou organisme habilité) en ce qui concerne la décence, le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) si la ville dans laquelle se situe le logement en possède un, sinon les services de l'ARS, etc.

D'autres intervenants sont possibles : huissier ou expert mandaté par le tribunal, notamment.<sup>13</sup>

L'Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre travaille avec des architectes et ingénieurs qui réalisent bénévolement des visites à domiciles afin de qualifier l'état du logement (métrage, mesure d'humidité, constat des désordres). Les rapports de visite peuvent faire office de preuves concernant les désordres présents (insalubrité, péril, non décence, violation du RSD) en fonction du magistrat.

**ATTENTION :** Dans les petites communes, l'employé communal ou encore un officier de police peuvent être amenés à réaliser le diagnostic : faute d'habilitation de ces personnes, leurs conclusions ne seront pas reconnues au en tribunal (ce sera même sans aucun doute l'un des arguments de défense du propriétaire).

La CAF peut fournir la liste des organismes qu'elle a habilité à réaliser des diagnostics de décence des logements.

À noter que le bailleur peut également solliciter une expertise du logement de son

---

<sup>11</sup> Retrouvez :

- en annexe 2 un exemple de grille de caractérisation d'un logement dégradé (RSD et décence)
- en annexe 3 un exemple de compte-rendu de visite de qualification de logement dégradé

<sup>12</sup> Voir en annexe 4 la liste des conditions et des justificatifs devant être fournis par les organismes de droit privés pour être habilité par la Caf à établir des constats de décence

<sup>13</sup> Retrouvez en annexe 5 un tableau qui récapitule les contrôles techniques réalisés dans le cadre des 32 décisions de justice analysées.

côté et produire le rapport lors de l'audience au tribunal (si l'expert mobilisé est habilité, cette habilitation devrait constituer une garantie d'impartialité).

### ▲ 3.4.3. Organisation d'une expertise judiciaire

Une expertise judiciaire peut être organisée, elle peut être diligentée à deux moments d'une procédure judiciaire. Soit avant tout litige, à la demande de l'une des parties. Soit au cours d'un litige "au fond"<sup>14</sup>, à la demande d'une partie ou d'office par le juge.

> **Dans le premier cas**, le demandeur forme un recours en référé (article 145 du Code de procédure civile) devant le tribunal. La demande en référé a pour seul but la désignation par le juge d'un expert, à noter que l'obtention d'une expertise est plus simple dans ce cas. Le demandeur doit faire état dans sa demande d'un minimum d'éléments probants, justifiant l'organisation d'une expertise. Le demandeur doit veiller à la bonne rédaction des questions qu'il souhaite voir posées à l'expert par le juge, et s'assure de mettre toutes les personnes susceptibles d'être intéressées par le litige dans la cause.

S'il accepte la demande, le juge rend une ordonnance de désignation d'un expert (soit il désigne lui-même l'expert, soit il peut être proposé par une des parties) et fixe une provision pour le montant des honoraires d'expertise. La plupart du temps, c'est le demandeur qui a la charge de payer cette provision et les éventuelles rallonges demandées par l'expert et acceptées par le juge. Les frais de l'expertise sont supportés par le demandeur qui pourra en obtenir le remboursement dans le cadre d'un accord amiable suite à l'expertise ou à la fin du recours au fond ("remboursement au titre des dépens").

> **Dans le deuxième cas**, soit l'une des parties demande au cours de la procédure "au fond" la désignation d'un expert, soit le juge le fait d'office sans demande des parties.

- Lorsque l'une des parties en fait la demande, la justification de l'expertise en cours de litige est bien plus compliquée que dans le premier cas (avant le litige). En effet, une mesure d'expertise ne doit pas avoir pour objet dans ce cas de pallier le manque de preuves apportées par le demandeur. Les juges utilisent souvent cette disposition pour refuser des demandes d'expertise à ce stade. En tout état de cause, la demande doit être rédigée avec les mêmes précautions que dans le premier cas. Les frais d'expertise sont répartis comme dans le premier cas.
- Lorsque le juge l'estime utile en dépit de l'absence de demande par les parties, il peut diligenter une expertise d'office. Dans ce cas, il faut veiller aux questions qui lui seront posées. Les frais de provision sont répartis par le juge.

---

<sup>14</sup> Une assignation à comparaître peut être "en référé", "à jour fixe" ou "au fond" (les deux premières relevant de situations nécessitant qu'une solution rapide soit prise par la justice). On parle d'assignation « au fond » lorsqu'elle concerne une convocation devant un juge qui se prononcera sur le fond du droit et sur tous les aspects de la procédure.

À la fin du litige “au fond”, la partie qui a gagné est en mesure de demander le “remboursement au titre des dépens”.

**> Deux observations valables pour tous les cas :**

- Une expertise peut être très technique, y compris d’un point de vue juridique. Il peut donc être utile d’être accompagné d’un conseiller habitué à ce genre d’exercice.
- Enfin, les frais à la charge du demandeur (locataire) peuvent être pris en charge par l’aide juridictionnelle ou la protection juridique d’une assurance.

### ▲ 3.4.4. Présentation de factures dans le cas d'un préjudice matériel

Si les locataires invoquent auprès du tribunal un préjudice matériel et économique, lié à l’achat à leurs dépens de services ou d’équipements qui incombent normalement au bailleur (réparation ou remplacement d’une chaudière défectueuse, achat de convecteurs électriques ou d’un poêle à bois...), ils doivent pouvoir produire les factures de ces divers achats.

De la même manière, si les locataires invoquent une surconsommation d’énergie pour le chauffage, ils doivent pouvoir fournir lesdites factures d’énergie sur la période concernée.

#### EN RÉSUMÉ

> Pour assigner un propriétaire bailleur devant le tribunal d’instance du lieu où se situe le logement, il faut pouvoir prouver que le locataire a averti à plusieurs reprises le bailleur à propos des désordres constatés et justifier auprès du juge des démarches amiables effectuées préalablement à l’assignation ;

> La production d’un rapport d’expertise réalisé par un organisme habilité est, dans tous les cas, INDISPENSABLE au cours de l’audience et très souvent suivi par le juge. L’existence et l’utilisation d’un outil méthodologique partagé sur le territoire pour les comptes rendus de visite, validé par la CAF et l’ARS, est un gage d’efficacité lors des audiences.

## ➡ 3.5. Cas particuliers de demandes pouvant être rejetés par les juges

Il convient de mentionner également les cas relevés pour lesquels le juge a rejeté un certain nombre des demandes des locataires :

### ▲ 3.5.1. L’absence de preuves ou d’éléments probants

Sur chacune des demandes qui seront faite par le locataire, il lui incombe d’apporter

les preuves tangibles de ce qu'il veut démontrer. Notamment, le juge ne donnera pas gain de cause :

- Si les pièces versées au débat par le locataire sont insuffisantes pour établir que les premières réparations réalisées par le propriétaire sont incomplètes ;

Exemple : *“Quant à la toiture et la pergola, les pièces versées au débat par les locataires sont insuffisantes à établir que les réparations intervenues et d'ores et déjà prises en compte par le juge des référés ne sont pas complètes”* (**référence** : tribunal d'instance de Bourgoin-Jallieu, jugement du 08/01/2019, N° RG : 11-17-000379)

- Si les pièces versées au débat par le locataire s'appuient uniquement sur des photographies pour justifier des désordres.

Exemple : *“la preuve doit être rapportée par celui qui réclame l'exécution d'une obligation et les photographies à elles seules ne permettent pas de démontrer l'insalubrité d'un logement”* (**référence** : Cour d'appel de Toulouse, Arrêt du 06/05/2017, N° RG 15/03145).

- Si le locataire n'a pas fait appel à un organisme habilité et reconnu compétent par le juge pour démontrer ce qu'il met en cause

Exemple : *“Concernant le déficit de chauffage, les relevés de températures effectués par le locataire sont dénués de force probante dans la mesure où la preuve faite par soi-même est inopérante et qu'il n'existe aucun élément permettant de confirmer la sincérité de ces relevés.”* (**référence** : tribunal d'instance de Perpignan, Ordonnance du 17/10/2018, N° RG 12-18-000510)

Cas spécifique de la surconsommation d'énergie de chauffage mentionnée par le locataire dans l'exposé du litige :

- Absence de factures d'énergie ;

Exemple : *“Les pièces produites au niveau de la consommation EDF, faute de fourniture de factures, sont insuffisantes”* (**référence** : Tribunal d'instance de Grenoble, jugement du 20/09/2018, RG N° 11-18-001225)

- D'autres preuves que les factures d'énergie plus importantes en cas de grand froid doivent être apportées pour justifier d'une surconsommation de chauffage.

Exemple : *“L'augmentation de la facture d'énergie en cas de grand froid ne suffit pas à caractériser un manquement des bailleurs à leurs obligations”* : (**référence** : Cour d'appel de Metz, 3ème chambre, 13/09/2018, n° 15/01080).

- Il n'est pas possible de prouver que le logement n'est pas « chauffable » à un coût raisonnable si le logement n'est pas suffisamment chauffé (sous-consommation avérée de chauffage) :

Exemple : *“M. Y n'a jamais fait procéder à des relevés objectifs de température à l'intérieur de son appartement en période de chauffe, et l'étude détaillée de ses factures GDF Suez révèle que sa consommation théorique*

*annuelle au m<sup>2</sup> durant les mois d'hiver, soit 112 kWh pour novembre et décembre 2012, 169 kWh pour janvier et février 2013, 148 kWh pour mars et avril 2013, 106 kWh pour novembre et décembre 2013, 82 kWh pour janvier et février 2014 et 96 kWh pour mars et avril 2014, était très inférieure à celle figurant sur le diagnostic de performance énergétique effectué le 27 novembre 2009 pour son appartement. Il ne peut donc invoquer une surconsommation et le jugement a rejeté à juste titre sa demande de remboursement de factures” (référence : Cour d'appel de Metz, 3ème chambre, 13/09/2018, n° 15/01080).*

### ▲ 3.5.2. Le manque de compétences techniques OU absence d’habilitation du professionnel/de la structure qui a réalisé le diagnostic technique du logement

Exemple : *“L’attestation de Monsieur H, couvreur, qui est dépourvu de compétences techniques en matière de chauffage et qui se contente de reprendre à son compte les propos des appelants sur l’humidité de la maison et les difficultés de chauffage rencontrées” (référence : Cour d'appel de Pau, 2ème ch. - section 1, 14 septembre 2017, n° 15/03578).*

### ▲ 3.5.3. Le bailleur parvient à démontrer un usage anormal du logement

**La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs stipule (article 7) que “ le locataire est obligé d’user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location”.**

En cas d’usage anormal du logement (sur-occupation avérée du logement, utilisation d’un poêle d’appoint à gaz ou à pétrole, mauvais entretien des entrées d’air, obstruction des grilles de ventilation), le juge ne retiendra pas forcément les éléments tels que l’humidité et l’apparition de moisissures.

Exemple : *“Madame A reconnaît elle-même avoir utilisé un poêle à pétrole dans le logement durant l’hiver 2012-2013, ce qui implique une bonne ventilation de la pièce pour assurer l’évacuation des gaz et de l’humidité par condensation générée par ce type d’appareil” (référence : Cour d'appel de Metz, 3ème chambre, 13 septembre 2018, n° 15/01080).*

## 4. Conclusion et pistes

Le présent document peut constituer une première étape d'un travail de réflexion sur l'analyse des décisions de jurisprudence en matière de décence et les éléments à retenir pour guider les opérateurs dans l'établissement de leurs diagnostics.

A ce stade, plusieurs perspectives et préconisations d'approfondissement émergent :

### > Sur l'analyse de la jurisprudence en matière de logement décent et d'énergie dans le logement :

- ▲ Continuer à analyser les décisions jurisprudentielles sur le sujet, et pourquoi pas confier ce travail à des stagiaires en formation de droit encadrés par des juristes expérimentés ;
- ▲ Alimenter une base de données sur la jurisprudence en matière de décence, via le site du Médiateur National de l'Énergie ou celui de l'ANIL notamment, qui mènent d'ores et déjà un travail de [veille sur les jurisprudences liées à l'énergie](#) et [au logement](#).

### > Sur la montée en compétence des acteurs :

- Sensibiliser les Agences locales de l'énergie et du climat et les espaces conseils FAIRE sur le repérage de la non-décence et l'orientation vers les professionnels compétents ;
- Former les personnels réalisant les diagnostics ou expertises (ARS, CAF, experts mandatés par le juge, organismes habilités, etc.) sur la manière optimale de rédiger les rapports, notamment les preuves à apporter en matière de précarité énergétique ;
- Acculturer les personnels des tribunaux d'instance aux notions de précarité énergétique et d'indécence dans le logement.

### > Sur l'orientation des ménages et leur accompagnement :

- Compte tenu du chevauchement des critères qui peut rendre difficile l'orientation du ménage vers le bon interlocuteur/diagnostiqueur et du besoin de preuves solides pour constituer un dossier robuste, il semble indispensable d'identifier dans chaque territoire les instances compétentes (Services d'hygiène, ARS, CAF, etc.) en fonction des problématiques rencontrées. Et de proposer un "guichet unique" dans les territoires où le locataire peut trouver l'information et l'accompagnement dont il a besoin.

Exemples qui mériteraient d'être essaimés :

- Partenariat entre les acteurs du territoire du PIG départemental "Sortir du mal logement en Isère" : CAF, ARS, Département, ANAH, ADIL, Soliha ;  
- [Espace Solidarité Habitat](#) de la Fondation Abbé Pierre : ce lieu propose notamment des permanences d'accès aux droits et un suivi aux personnes vivant en habitat indigne ou indécemment en Île-de-France.

### > Sur l'évolution des textes législatifs :

- Travailler à l'uniformisation, voire la fusion des textes régissant les Règlements sanitaires départementaux et ceux sur la décence des logements.

- Travailler à la reconnaissance de l'inconfort thermique (et ses impacts sanitaires) en tant que trouble de jouissance

Au moment de la finalisation de ce livrable, l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE) a mis en place un Groupe de travail dont l'objectif est d'analyser de quelle façon la performance énergétique du logement est actuellement caractérisée dans le décret décence et de présenter les différentes approches envisageables pour améliorer cette prise en compte. La note de synthèse de ces travaux, produite par le cabinet de conseil Nomadeis, pourra venir compléter le présent document.

D'autre part, les discussions concernant le projet de loi relatif à l'énergie et au climat, qui se sont tenues à l'Assemblée Nationale fin juin 2019, viennent entériner l'intégration d'un **seuil maximal de consommation d'énergie (finale) par mètre carré et par an** dans les critères de définition d'un logement décent. Un décret devra fixer ce seuil au 1er janvier 2023 au plus tard<sup>15</sup>. A suivre... !

---

<sup>15</sup> Lire à ce sujet [l'article du RAPPEL sur l'adoption du projet de loi énergie-climat à l'Assemblée nationale](#)

## Glossaire

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

AL : Allocation Logement

ALF : Allocations Logement Familiale

ALS : Allocations Logement Sociale

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ARS : Agence Régionale de Santé

CAF: Caisse d'Allocations Familiales

CDAD : Conseil Départemental de l'Accès aux Droits

CDC : Commission Départementale de Conciliation

DPE : Diagnostic de performance énergétique

LR/AR : Lettre Recommandée avec Accusé de Réception

MJD : Maison de la Justice et du Droit

MSA : Mutualité Sociale Agricole

RSD : Règlement sanitaire départemental

SCHS : Service Communal d'Hygiène et de Santé

## Annexes/Bonnes pratiques

**ANNEXE 1 - Liste des décisions de justice analysées**

**ANNEXE 2 - Fiche « RSD –Décence » du NORD visant à caractériser un logement dégradé à partir d'un constat visuel des désordres susceptibles de relever de l'application du Règlement Sanitaire du Nord et/ou du décret relatif aux caractéristiques du logement décent**

**ANNEXE 3 - Compte-rendu de visite de qualification de logement dégradé de la CAF 38**

**ANNEXE 4 - Liste des conditions et des justificatifs devant être fournis par les organismes de droit privés pour être habilité par la Caf à établir des constats de décence**

**ANNEXE 5 - Tableau récapitulatif des contrôles techniques réalisés par des tiers avant le recours en justice**

[Lien de téléchargement des annexes](#)