



L'ADIL vous informe #58

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

Comment établir la preuve de non décence d'un logement ?



Dans notre système juridique français, la charge de la preuve incombe à celui qui réclame l'exécution d'un droit. Ainsi, un locataire qui demande au juge, la condamnation du bailleur à lui verser des dommages et intérêts, pour trouble de jouissance et/ou non-décence du logement loué, doit apporter la preuve de ces allégations.

Les troubles peuvent être de plusieurs ordres :

- Le [mauvais état structurel](#) du logement,
- Le [manque ou le dysfonctionnement](#) de certains équipements,
- L'infestation de [nuisibles](#) et/ou parasites*,
- La [surconsommation énergétique](#) (passoire thermique).

* **Les nuisibles et parasites**

Ils ne sont pas expressément inclus dans la notion de décence, mais leur nuisance est désormais reconnue dans les [normes sanitaires nationales](#). Or, la lutte contre ceux-ci incombe au bailleur, sauf à ce qu'il puisse prouver que leur apparition est due au comportement du locataire.

Seul le [coût des produits](#), pour la désinsectisation (parasites) /désinfection (champignons), peut être imputé au locataire dans le cadre d'une régularisation de charges.

Pour faire valoir ses droits, il est donc primordial d'anticiper afin de **disposer des pièces justificatives** prouvant non seulement la réalité des désordres, mais aussi des troubles de jouissances subis.

Mais comment établir la preuve de la non-décence ?

La non-décence d'un logement peut se prouver par plusieurs moyens :

- En premier lieu, il y a les rapports établis par les services de mairies suite aux visites, en vertu des [pouvoirs du maire](#). C'est donc le document de référence en matière de preuve d'habitat dégradé.

En effet, les critères sanitaires sont très proches des normes de décence, il est donc rare qu'une situation ne concerne pas le champ d'intervention du maire – néanmoins, renseignez-vous avant de solliciter celle-ci car la mairie a un délai de 3 mois pour visiter; il n'est pas opportun d'attendre pour toutes les problématiques.

Exemple : seule difficulté = chaudière en panne = il sera préférable de faire passer un professionnel pour un devis gratuit établissant que la chaudière est en panne et les réparations à engager.

>> A saisir par courrier RAR ou via la plateforme [Signal Logement](#).

- Le procès-verbal établi par un commissaire de justice. C'est aussi un moyen de preuve efficace, pour prouver les désordres mais payant (*sauf aide juridictionnelle, longue à obtenir, ou prise en charge par l'assurance habitation*);
- Un rapport établi par un professionnel indépendant. En l'absence des deux premiers documents ou en complément, un tel rapport peut servir de preuve concernant la non-décence du logement ;
- Le DPE est aujourd'hui un document déterminant permettant d'acter la non décence énergétique d'un bien (en G actuellement et en F à compter de 2028).

En ce qui concerne la preuve du préjudice, elle est toute aussi importante mais bien moins universelle, variable d'une situation à l'autre.

Quelques exemples :

- En cas de non-décence énergétique, le préjudice financier pourrait être attesté par la fourniture de factures exorbitantes au regard de la taille du logement ou en comparaison avec des logements similaires;
- En cas de présence d'insectes, les factures d'achat de produits ou en cas de moisissures, le rachat de matelas, etc...

>> Vous l'aurez compris le préjudice financier reste aisé à prouver dès lors que vous en conservez les preuves. Il n'en est pas de même pour le préjudice de jouissance paisible qui lui est bien plus personnel, affectant plus ou moins les conditions d'occupation, selon l'ampleur, le nombre de pièces touchées, le fait d'être plus ou moins présent au domicile (télétravail, garde d'enfant...).

Que faire de ces preuves ?

Engager une action contre le bailleur

Pour rappel, le locataire qui souhaiterait obtenir des réparations à charge du bailleur doit suivre le processus suivant :

1. **Mettre en demeure par courrier RAR** : ce 1er courrier permettra de dater le début du préjudice (les mails sans réponse, les appels, les échanges verbaux n'ont pas d'impact).
2. Si le bailleur refuse d'intervenir, faire le nécessaire pour **obtenir les preuves requises** attestant de l'état du logement,
3. Solliciter en parallèle un **conciliateur de justice** si vous souhaitez obtenir un dédommagement du préjudice subis,
4. **Saisir le tribunal** par action au fond ou injonction de faire (les travaux) pour que le bailleur soit condamné à faire le nécessaire.

Travailler au relogement

Un ménage vivant avec un mineur ou avec la présence d'une personne en situation du handicap, dans des locaux non-décents peut saisir, sans délai, la commission de médiation DALO du département en vue de faire reconnaître le caractère urgent de sa situation pour accéder à un relogement en priorité. Pour que ce recours prospère, la preuve de la non-décence doit être remise à la commission de médiation.

Ces mêmes preuves pourront être demandées pour l'établissement d'un accord collectif départemental, autre moyen d'être reconnus prioritaire



Bon à savoir !

Pour le DALO, contactez-nous.

Pour l'accord collectif, échangez-en avec votre travailleur social.

Si vous n'en avez pas, appelez

le N° Allo Solidarités :

01 30 836 836

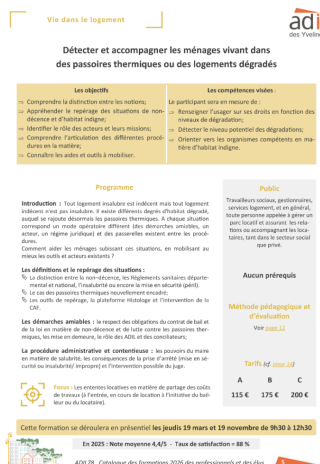


A l'inverse, le bailleur peut également apporter les éléments nécessaires afin de prouver que le locataire est lui-même à l'origine des désordres qu'il invoque.

[illegible]

Pour les professionnels

Nos formations



Il existe différents degrés d'habitat dégradé et toutes les situations ne relèvent pas de l'insalubrité contrairement à ce que l'on entend fréquemment !

Tout logement insalubre est incdécent mais tout logement incdécent n'est pas insalubre !

An illustration of an elderly woman with short grey hair, wearing a green dress and a black scarf, sweeping a brown carpet with a broom. A blue bucket sits on the floor nearby. In the background, there is a green sofa, a small framed picture on the wall, and an open window with white curtains. A small black cat is visible on the right side of the floor.

Consultez notre boîte à outils

Prochaine formation le jeudi 19 mars :

Détecter et accompagner les ménages vivant dans des passoires thermiques ou des logements dégradés

Consultez l'analyse des résultats

