



Avril 2015

L'INFO LOGEMENT DU MOIS

Etre mal logé et allocataire : du changement en perspective !

Rappel du principe du versement de l'allocation : Pour ouvrir le droit à l'allocation logement, le logement doit répondre aux caractéristiques de la décence définies par le décret du 30 janvier 2002. Il doit donc respecter certaines normes de sécurité et d'habitabilité.

Lorsqu'un locataire loue un logement non décent, celui-ci a la possibilité de demander à son propriétaire une mise en conformité. En cas de refus et afin d'inciter le bailleur à effectuer des travaux de mise en conformité, la loi ALUR du 26 mars 2014 a instauré une procédure permettant à l'organisme payeur (CAF ou MSA), de conserver l'allocation logement pendant une certaine durée et à certaines conditions.

Action de l'organisme payeur : Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non décence réalisé par l'organisme payeur ou par un organisme habilité par ce dernier, le droit à l'AL est maintenu pour le locataire mais son versement est différé tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux de mise en conformité. L'organisme payeur notifie au propriétaire le constat de non décence et l'informe de son obligation d'effectuer les travaux avant l'expiration d'un délai de 18 mois afin que l'allocation logement conservée lui soit de nouveau versée. Le locataire est également destinataire de cette information.

Conséquence pour l'allocataire : Celui-ci doit s'acquitter du loyer résiduel seulement (loyer - AL + charges récupérables), sans que cela puisse fonder, de la part du bailleur une action en résiliation du bail pour impayé de loyer. Le paiement partiel ne peut être considéré comme un défaut de paiement par la locataire.

Si les travaux sont réalisés : La mise en conformité doit être constatée, le montant de l'allocation logement conservé est alors versé au bailleur.

Si les travaux ne sont pas réalisés : A l'expiration du délai de 18 mois, l'AL est définitivement perdue pour le bailleur, qui ne pourra pas réclamer au locataire la part du loyer impayé correspondant à l'allocation logement non perçue.

A titre exceptionnel, la conservation de l'AL peut être décidée pour une nouvelle période de 6 mois maximum, renouvelable 1 fois afin de prendre en compte certaines situations (permettre l'achèvement des travaux par le propriétaire, prendre en compte une action judiciaire à l'initiative du locataire, prévenir des difficultés de paiement..).

NB : Le dispositif « sortir du mal logement en Isère », permet au locataire d'être accompagné dans ses démarches afin de demander à son bailleur la mise en conformité du logement aux règles de décence. L'Adil est à votre disposition, n'hésitez pas à nous contacter !!

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre 38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

ADIL 38 / Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux - 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Conseil Général, les collectivités locales, Action Logement, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement gratuits.