

Attention... non-décence non-respect du règlement sanitaire insalubrité péril locaux impropres à l'habitation

NE PAS CONFONDRE CES DIFFÉRENTES NOTIONS DONT LES CONSÉQUENCES DIFFÉRENT

NOTIONS	DECENCE	REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL
DEFINITION	Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Cette obligation concerne la résidence principale du locataire, que le logement soit loué vide ou meublé. La décence repose sur trois principes : <ul style="list-style-type: none"> • la sécurité du locataire, • la santé du locataire, • les équipements essentiels : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal... 	Le logement doit respecter les prescriptions du Règlement sanitaire départemental (RSD). Ses prescriptions sont très proches de celles relatives à la décence et concernent tous les locaux à usage d'habitation.
TEXTES	Décret du 30 janvier 2002 Code civil : article 1719 Loi du 6 Juillet 1989 : article 6	Règlement sanitaire départemental (RSD)
EXEMPLES DE DESORDRES	<ul style="list-style-type: none"> • Toiture non étanche, mauvais état du gros œuvre et matériaux détériorés. • Réseaux d'électricité et de gaz défectueux. • Garde-corps, fenêtres en mauvais état. • Ventilation et éclairage insuffisants. • Pièce principale inférieure à 9m² ou d'un volume inférieur à 20m³. • Installation d'alimentation en eau potable avec pression et débit insuffisants. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mauvais état des ouvertures, conduits de fumées, évacuations des eaux pluviales et usées, des abords de la propriété. • Absence de locaux sanitaires. • Ventilation insuffisante. • Absence de pièce de 9 m² minimum. • Ouvrages d'assainissement défectueux. • Mauvais fonctionnement des installations d'électricité, de gaz, de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude.
COMPETENCES	Ces litiges doivent être réglés entre le bailleur et le locataire. A défaut d'accord amiable, les parties peuvent aussi saisir la Commission départementale de conciliation ou/puis le juge d'instance.	Le maire est chargé de l'application du RSD sur le territoire de sa commune. Les infractions sont constatées dans un procès-verbal. Le maire peut faire une injonction ou prendre un arrêté de mise en demeure. En cas d'inexécution des travaux, le maire peut dresser une contravention de 3 ^{ème} classe (amende de 450 euros).

Tableau réalisé par l'ADIL de Gironde

Pour toutes autres situations voir dépliant N°1 : "Votre logement ou votre immeuble est en mauvais état, dégradé, dangereux."

Pour la liste des caractéristiques d'un logement décent : voir dépliant N°3 "Droits et obligations" de la série "Propriétaire/Locataire".



ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL. L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !



Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL, composez le : 08 20 16 75 00 (0,12 € la minute au 1.12.12)

Internet : www.anil.org

3 HABITAT DÉGRADÉ

Votre logement ou votre immeuble vous paraît non décent, non conforme aux normes d'hygiène
Comment agir ?



"Constituent un habitat indigne, les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé."

EDITION ANIL - DECEMBRE 2012 - REALISATION GRAPHIQUE ARZIMUT.COM - IMPRIMERIE AMAGO

Votre ADIL vous conseille gratuitement
Consultez-la !

Le logement que vous occupez vous paraît non décent, non conforme aux normes d'hygiène... Comment agir ?

Pour vous aider à apprécier l'état de votre logement, remplissez vous-même la **fiche d'auto-évaluation** que vous pouvez vous procurer auprès de l'ADIL.

Un logement décent ne présente pas de risques pour la sécurité physique et la santé des occupants. Il est pourvu des éléments de confort habituels.



Vérifiez que vous n'êtes pas à l'origine du mauvais état de votre logement (*attention à ne pas boucher les ventilations, à entretenir les joints :*

douche, fenêtres...). Vous devez effectuer les menues réparations et les réparations d'entretien courant.

■ Continuez à payer régulièrement votre loyer et vos charges. Si vous souhaitez suspendre le paiement de votre loyer, seul le tribunal peut vous autoriser à le consigner.

■ Pour vous aider à apprécier l'état de votre logement, vous pouvez vous procurer auprès de l'ADIL, la fiche d'auto-évaluation.

Contactez le propriétaire ou l'administrateur de biens

■ Informez d'abord votre propriétaire (*ou l'administrateur de biens*) par lettre recommandée avec avis de réception pour lui signaler le mauvais état du logement et lui demander de faire les travaux nécessaires. Votre propriétaire doit entretenir les locaux et effectuer toutes les réparations autres que celles qui vous incombent. (*En cas d'urgence, pour éviter un accident, prévenez-le également par téléphone.*)

Si vous vous mettez d'accord avec le propriétaire (*ou avec l'administrateur de biens*), demandez-lui de vous préciser, par écrit, les travaux qu'il s'engage à effectuer, la date de leur début d'exécution, ainsi que le délai de réalisation.

Signalez les dégradations au maire de la commune

Le maire est responsable de la salubrité publique et de la sécurité sur sa commune. Un agent de la commune (*services techniques et sanitaires*) pourra effectuer une visite de votre logement et établir un rapport qui sera transmis au maire. Si le logement ne répond pas aux normes du règlement sanitaire départemental, le maire mettra en demeure le propriétaire de le respecter. A défaut, un procès-verbal d'infraction sera établi et le propriétaire sera tenu au paiement d'une contravention.

Vous pouvez saisir la commission de conciliation

Si votre propriétaire (*ou l'administrateur de biens*) ne répond pas ou refuse de faire les travaux, suite à votre demande de mise en conformité (*par lettre recommandée avec avis de réception*), vous pouvez saisir la Commission départementale de conciliation. Sa saisine est facultative et ne peut intervenir qu'à l'issue d'un délai de deux mois suivant votre démarche auprès du propriétaire (*ou l'administrateur de biens*).

La commission doit être saisie par lettre recommandée avec avis de réception : elle entend les deux parties (*bailleur et locataire*) et tente de trouver une solution acceptée par les deux parties.

Saisissez le juge du tribunal d'instance

Si votre propriétaire (*ou l'administrateur de biens*) ne répond pas ou refuse de faire les travaux, vous pouvez saisir le juge du tribunal d'instance pour demander la réalisation des travaux aux frais du propriétaire. Le juge peut condamner le propriétaire à l'exécution des travaux, éventuellement sous astreinte, c'est-à-dire avec des pénalités de retard. Le juge pourra décider également de réduire ou suspendre le loyer jusqu'à la réalisation des travaux.

Pour cela, vous devez pouvoir fournir les preuves du mauvais état du logement ou des défauts d'équipements : attestations de techniciens, rapports de services de la mairie ou d'organismes mandatés par la mairie, de l'Agence régionale de la santé, ou si vous percevez l'allocation logement, constat de la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou de la Mutualité sociale agricole (MSA) ou d'organismes habilités par la CAF ou la MSA.

Quelles conséquences sur le loyer et sur l'allocation logement ?

■ Si vous percevez l'allocation logement, vous pouvez informer la CAF ou la MSA du mauvais état de votre logement. Le paiement de l'allocation directement à votre bailleur pourra alors être suspendu, et l'allocation logement vous être versée directement si le logement est qualifié de non décent.

■ Vous devez payer le montant total du loyer à votre propriétaire tant qu'une décision du tribunal d'instance ne sera pas venue le suspendre ou en réduire le montant.

■ Vous devez écrire à votre propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception, pour lui demander l'exécution des travaux dans un délai de 6 mois suivant le constat de la non décence du logement. Conservez la copie de cette lettre et justifiez de cette démarche auprès de votre CAF ou MSA.

A défaut de démarche effectuée auprès du propriétaire, la CAF ou la MSA peut suspendre le versement de l'allocation logement.

En parallèle à la démarche faite auprès du maire, pour non conformité aux normes d'hygiène, vous pouvez engager une action devant le tribunal d'instance pour obtenir la réalisation des travaux et, le cas échéant, des dommages et intérêts. Dans certains départements, une commission a parfois été créée pour recevoir et traiter tous les signalements.

Renseignez-vous auprès de l'ADIL.

**L'ADIL VOUS CONSEILLE
... CONSULTEZ-LA**

