

## Le logement ou l'immeuble que vous occupez est en très mauvais état, dégradé, dangereux, QUE FAIRE ?



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.

### Contactez le propriétaire ou l'administrateur de biens

Informez d'abord votre propriétaire (ou l'administrateur de biens) par lettre simple, puis recommandée avec avis de réception, pour lui signaler le mauvais état du logement et lui demander de faire les travaux nécessaires. (En cas d'urgence, pour éviter un accident, prévenez par téléphone).

### Signalez-le à la CAF ou à la MSA

Signalez votre situation à la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou à la Mutualité sociale agricole (MSA).

### Contactez le maire ou le préfet ou l'Agence régionale de santé (ARS)

A défaut d'exécution rapide des travaux par votre propriétaire (ou par l'administrateur de biens), n'hésitez pas à signaler vos conditions d'habitat à la mairie, au préfet ou à l'ARS.

En fonction de la nature des désordres, de leur gravité et des droits qui en découlent, une procédure particulière sera enclenchée (voir dépliant N°2 et N°3).



Vous devez toujours laisser entrer les agents ou les techniciens envoyés par la mairie, le préfet ou l'ARS. Votre propriétaire peut assister à ces visites, sauf si vous vous y opposez. Il sera prévenu, avant la prise d'un arrêté des mesures envisagées par le maire ou le préfet. Vous devez être informé des suites de la visite.

*En parallèle à la démarche faite auprès du maire, du préfet, de l'ARS, de la CAF ou de la MSA, 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.*

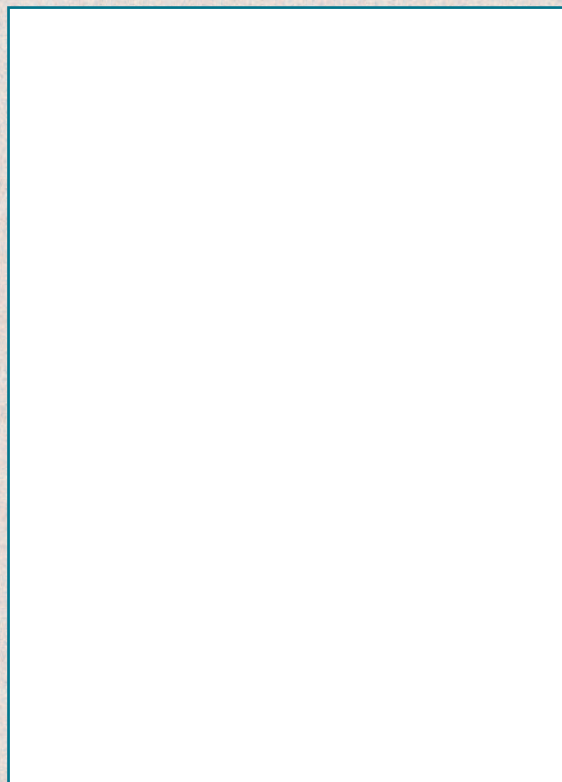
*Renseignez-vous auprès de l'ADIL.*



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](http://www.anil.org)

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

# 1 HABITAT DÉGRADÉ

## 1 Votre logement ou votre immeuble est en très mauvais état Que faire ?



“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.”

**1 Votre ADIL vous conseille gratuitement  
Consultez-la !**

Attention...

non-décence

non-respect du règlement sanitaire

insalubrité

péril

locaux impropres à l'habitation



NE PAS CONFONDRE CES DIFFÉRENTES NOTIONS DONT LES CONSÉQUENCES DIFFÈRENT

NOTIONS	DECENCE	REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL	INSALUBRITE	LOCAUX IMPROPRES A L'HABITATION	PERIL
DEFINITION	<p>Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Cette obligation concerne la résidence principale du locataire, que le logement soit vide ou meublé.</p> <p>La décence repose sur trois principes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la sécurité du locataire,</li> <li>la santé du locataire,</li> <li>les équipements essentiels : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal...</li> </ul>	<p>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.</p>	<p>L'immeuble, vacant ou non, est considéré insalubre lorsqu'il est dangereux pour la santé des occupants ou pour celle du voisinage du fait de son état ou de ses conditions d'occupation. L'insalubrité résulte d'un désordre grave ou d'un cumul de désordres.</p> <p>Il existe deux types d'insalubrité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'insalubrité réparable : des mesures peuvent être prises afin de remédier à l'insalubrité ;</li> <li>l'insalubrité irréparable : il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin ou les travaux nécessaires à sa résorption sont plus coûteux que la reconstruction.</li> </ul>	<p>Les locaux impropres par nature à l'habitation ne peuvent être loués ou mis à disposition gratuitement pour l'habitation.</p>	<p>L'immeuble, vacant ou non, est en péril lorsqu'il présente un danger réel et actuel pour la sécurité des occupants ou des passants.</p> <p>Il existe deux types de péril :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le péril ordinaire : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains de ses éléments et risque pour la sécurité des occupants et/ou du public ;</li> <li>le péril imminent : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains de ses éléments, et danger grave et imminent pour la sécurité des occupants et/ou du public.</li> </ul>
TEXTES	<p>Décret du 30 janvier 2002 Code civil : article 1719 Loi du 6 Juillet 1989 : article 6</p>	<p>Règlement sanitaire départemental (RSD)</p>	<p>Code de la santé publique : article L.1331-26 et suivants</p>	<p>Code de la santé publique : article L.1331-22</p>	<p>Code de la construction et de l'habitation : article L.511-1 et suivants</p>
EXEMPLES DE DESORDRES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toiture non étanche, mauvais état du gros œuvre et matériaux détériorés.</li> <li>Réseaux d'électricité et de gaz défectueux.</li> <li>Garde-corps, fenêtres en mauvais état.</li> <li>Ventilation et éclairage insuffisants.</li> <li>Pièce principale inférieure à 9m<sup>2</sup> ou d'un volume inférieur à 20m<sup>3</sup>.</li> <li>Installation d'alimentation en eau potable avec pression et débit insuffisants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mauvais état des ouvertures, conduits de fumées, évacuations des eaux pluviales et usées, des abords de la propriété.</li> <li>Absence de locaux sanitaires.</li> <li>Ventilation insuffisante.</li> <li>Absence de pièce de 9 m<sup>2</sup> minimum.</li> <li>Ouvrages d'assainissement défectueux.</li> <li>Mauvais fonctionnement des installations d'électricité, de gaz, de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mauvaise qualité ou dégradation des structures du bâtiment (fondations, murs, planchers), défauts d'étanchéité ou d'isolation.</li> <li>Risque d'incendie, équipements électriques et/ou gaz dangereux.</li> <li>Présence de plomb, d'amiante.</li> <li>Infractions multiples au RSD.</li> </ul>	<p>Une cave, un sous-sol, des combles, un abri de jardin, un garage, une pièce dépourvue d'ouverture.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menace d'effondrement de mur, de plancher, de gouttière, de balcon ou de toiture.</li> <li>Garde-corps ou marches d'escalier descellés.</li> <li>Enduit de façade soufflé, souche de cheminée fissurée.</li> </ul>
COMPETENCES	<p>Ces litiges doivent être réglés entre le bailleur et le locataire.</p> <p>A défaut d'accord amiable, les parties peuvent aussi saisir la Commission départementale de conciliation ou/puis le juge d'instance.</p>	<p>Le maire est chargé de l'application du RSD sur le territoire de sa commune. Les infractions sont constatées dans un procès-verbal.</p> <p>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<sup>ème</sup> classe (amende de 450 euros).</p>	<p>L'Agence régionale de santé (ARS) ou le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de la mairie établit un rapport. Celui-ci est transmis au Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) avec la possibilité pour les propriétaires et les occupants de faire connaître leurs observations dans le cadre d'une procédure contradictoire.</p> <p>Le CODERST se prononce sur la qualification d'insalubrité. Le préfet est tenu de suivre son avis et de prendre un arrêté d'insalubrité réparable ou irréparable.</p>	<p>Le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) ou l'ARS, après visite du local, se déplace pour établir un rapport qui démontrera le caractère impropre à l'habitation du local. Sur la base de ce rapport, le préfet prend un arrêté de mise en demeure de faire cesser l'occupation dans un délai qu'il fixe.</p>	<p>Toute personne ayant connaissance d'une telle situation doit avertir le maire. Le maire, après information du propriétaire, peut prendre un arrêté de péril ordinaire.</p> <p>Néanmoins, s'il suspecte un danger grave et imminent, le maire doit au préalable demander au tribunal administratif de nommer un expert afin d'établir un rapport. Sur cette base, le maire édicte un arrêté de péril imminent.</p> <p>L'arrêté de péril imminent doit être suivi d'un arrêté de péril ordinaire.</p>