

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).

En Charente-Maritime, signalez l'état de votre logement au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

A défaut d'exécution rapide des travaux par votre propriétaire (ou par l'administrateur de biens), n'hésitez pas à compléter la FICHE DE SIGNALEMENT du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (coordonnées ci-contre).

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

En parallèle, 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 DÉPARTEMENTALE 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 !

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
89 avenue des Cordeliers, 17018 La Rochelle Cedex
Tél : 05 16 49 63 21

edfm.polehabitatindigne@charente-maritime.gouv.fr

ADIL de la Charente-Maritime

70 bis avenue Jean Gultou
17000 La Rochelle

Tél : 05 46 34 41 36

contact@adil7.org www.adil7.org

Vous pouvez vous procurer la Fiche de signalement à l'ADIL ainsi qu'auprès des membres du Pôle :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
Anah, Direction Départementale de la Cohésion Sociale
Agence Régionale de Santé, Caisse d'Allocations Familiales, Caisse Maritime d'Allocations familiales,
Mutualité Sociale Agricole, Direction de l'Habitat et du Logement du Conseil Général, les Services Communaux d'Hygiène et de Santé de La Rochelle, Rochefort, et Saintes.

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL, composez le : 08 20 16 75 00 (0,12 € la minute ou 1,12,12)

Internet : www.anil.org

HABITAT DÉGRADÉ

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."

Votre ADIL vous conseille gratuitement
Consultez-la !

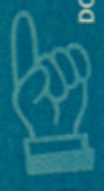
Attention...

non-décence 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
<p>DEFINITION</p> <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"> la sécurité du locataire, la santé du locataire, les équipements essentiels : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal... 	<p>Décret du 30 janvier 2002 Code civil : article 1719 Loi du 6 juillet 1989 : article 6</p>	<p>Règlement sanitaire départemental (RSD)</p> <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. Mauvais fonctionnement des installations d'électricité, de gaz, de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude. 	<p>Code de la santé publique : article L.1331-26 et suivants</p> <ul style="list-style-type: none"> Mauvaise qualité ou dégradation des structures du bâtiment (fondations, murs, planchers), défauts d'étanchéité ou d'isolation. Risque d'incendie, équipements électriques et/ou gaz dangereux. Présence de plomb, d'amiante. Infractions multiples au RSD. 	<p>Code de la santé publique : article L.1331-22</p> <p>Une cave, un sous-sol, des combles, un abri de jardin, un garage, une pièce dépourvue d'ouverture.</p>	<p>Code de la construction et de l'habitation : article L.511-1 et suivants</p> <ul style="list-style-type: none"> Menace d'effondrement de mur, de plancher, de gouttière, de balcon ou de toiture. Garde-corps ou marches d'escalier desscellés. Enduit de façade soufflé, souche de cheminée fissurée.
<p>EXEMPLES DE DESORDRES</p> <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. 	<p>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.</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. 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).</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. Le CODERST se prononce sur la qualification d'insalubrité. Le préfet est tenu de suivre son avis et de prendre un arrêté d'insalubrité remédiable ou irrémédiable.</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. 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. L'arrêté de péril imminent doit être suivi d'un arrêté de péril ordinaire.</p>
<p>COMPETENCES</p>					