

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT NON DÉCENT ?

Un logement est non décent quand il est en mauvais état, ou quand il manque d'équipements.

L'humidité par condensation n'est pas obligatoirement un signe de non-décence : vérifiez que la ventilation est assurée.

Vous louez un logement qui ne présente pas, selon vous, les conditions de décence ; comment faire valoir vos droits ?

Etape 1 : compléter la *fiche d'auto-diagnostic*.

Etape 2 : communiquer les dysfonctionnements à votre propriétaire par courrier recommandé, en lui demandant d'effectuer les travaux nécessaires.

Etape 3 : en cas de non-réponse, deux options sont possibles :

- saisie de la Commission départementale de conciliation, qui engagera une médiation entre propriétaire et locataire,
- ouverture d'une procédure judiciaire.

!Vous pouvez solliciter l'intervention du groupe municipal en charge de l'hygiène et de la salubrité, par courrier, en joignant à votre envoi la fiche d'auto-diagnostic remplie, ainsi que des photographies témoignant des dysfonctionnements : après échange avec le bailleur, une visite sera effectuée dans votre logement, en présence de votre propriétaire, dans le cas où la fiche d'auto-diagnostic fait ressortir *l'absence d'au moins un élément relatif à la sécurité OU d'au moins deux éléments relatifs à l'équipement et au confort*. Le compte-rendu de cette visite pourra être transmis à la C.D.C., à l'appui de votre demande de médiation.

Etape complémentaire : « Etre logé dans un local manifestement suroccupé OU indécents ET avoir un enfant mineur à charge OU être handicapé OU avoir à sa charge une personne handicapée » est l'un des critères d'éligibilité au recours au droit au logement opposable (DALO).

Attention : vous êtes tenu de payer votre loyer aux termes convenus, même si les travaux de réparation n'ont pas été effectués par le propriétaire.

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT INSALUBRE ?

Un bâtiment à usage d'habitation est insalubre quand il est fortement dégradé, et qu'il existe des risques pour la santé des personnes, du fait de son état ou de ses conditions d'occupation.

La lutte contre l'insalubrité est mise en œuvre par arrêté préfectoral, et fait l'objet d'une procédure spécifique.

Le constat d'insalubrité doit être dressé par l'autorité compétente : l'expertise et le rapport concluant à l'insalubrité peut être effectué :

- soit par la DDASS,
- soit par le groupe municipal en charge de l'hygiène et de la salubrité, dans le cadre des pouvoirs de police générale du maire.

L'arrêté d'insalubrité entraîne automatiquement la suspension du paiement du loyer, et détermine les obligations et conditions du relogement.

« Etre logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux » est l'un des critères d'éligibilité au recours au droit au logement opposable ; les documents justifiant des démarches citées ci-dessus devront alors être transmis à la commission.

CAS PARTICULIER DES RONGEURS ET DES INSECTES

Se référer au règlement sanitaire départemental.

Art. 118 - Rongeurs :

« Lorsque la présence de rongeurs est constatée, les propriétaires d'immeubles, conjointement avec les locataires, sont tenus de prendre sans délai les mesures prescrites par l'autorité sanitaire en vue d'en assurer la destruction ou l'éloignement. »

Art. 120 - Insectes :

« Les occupants des logements et autres locaux doivent les maintenir propres et prendre toutes précautions en vue d'éviter le développement et la prolifération des insectes ou vermines (blattes, punaises, moustiques, puces, etc) ; ils sont tenus de désinsectiser et éventuellement désinfecter leurs locaux dès l'apparition de ces parasites et en aucun cas ne peuvent s'opposer à une mesure générale de désinsectisation ou de désinfection ».