

N° 463 - JUILLET 2023

ETAT DU LOGEMENT LOUE

Le logement que vous occupez vous semble être en mauvais état, dégradé ou dangereux ? Il est important que vous puissiez évaluer votre situation afin de trouver des solutions adaptées.

COMMENT SAVOIR SI MON LOGEMENT EST EN MAUVAIS ETAT ?

Le logement que vous louez est en mauvais état dans plusieurs cas.

Votre logement n'est pas décent (décret n°2002-120 du 30.01.2002

La pièce principale doit mesurer au moins 9m² (ou un volume de 23m³), avec une hauteur sous-plafond de 2,20m. Il doit contenir des équipements de confort essentiels (un lavabo, un coin cuisine, un moyen de chauffage...), répondre à des critères de performance énergétique et ne pas être infesté d'espèces nuisibles et parasites (cafards, punaises de lit, rats...).

Le saviez-vous ?

Si le logement que vous louez n'est pas décent, vous devez tout d'abord vous assurer que vous n'êtes pas à l'origine des désordres, les petites réparations et les réparations d'entretien étant à votre charge

Votre logement n'est pas conforme aux règles d'hygiène fixées par le Règlement sanitaire départemental (RSD)

Les infractions au RSD le plus souvent constatées concernent :

- l'eau (infiltrations, mauvais raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées) ;
- l'entretien (mauvais entretien des parties communes des immeubles d'habitation, présence de nuisibles, présence en surnombre d'animaux domestiques générant de l'insalubrité)
- le logement en lui-même (défaut de ventilation, humidité).

A savoir

Le **RSD** est un texte de référence, élaboré par chaque département, afin de définir et d'imposer des règles en matière d'hygiène et de salubrité sur le territoire.



Votre logement présente des risques pour la santé ou la sécurité des occupants parce qu'il : est insalubre

Un logement est considéré insalubre lorsqu'il est dangereux pour votre santé ou votre sécurité physique, ou pour celle de votre voisinage (mauvaise qualité ou dégradation des structures du bâtiment (fondations, murs, planchers), défauts d'étanchéité ou d'isolation, équipements électriques dangereux, présence de plomb, d'amiante...)

Votre logement n'offre pas les garanties de solidité nécessaires

Un logement est considéré comme n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires s'il présente des problèmes de solidité, si le mur, le plancher, la gouttière, le balcon ou la toiture menacent de s'effondrer ou si ses équipements sont en mauvais état (marches d'escaliers, garde-corps).

Votre logement est situé dans un local impropre à l'habitation

Les caves, sous-sol, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces sans ouverture sur l'extérieur, pièces sans lumière naturelle suffisante, ne sont pas conçus pour être habités et sont considérés comme impropres à l'habitation.

Ces notions renvoient à des moyens d'actions et de protection des occupants différents. .

COMMENT AGIR FACE A UN LOGEMENT EN MAUVAIS ETAT OU DANGEREUX ?

Différents interlocuteurs existent en fonction de votre situation.

- Si votre logement n'est pas décent : vous devez avertir votre propriétaire pour l'informer de l'état du logement.
- Si votre logement présente des risques pour votre sécurité ou est insalubre : prévenez votre propriétaire et tentez de trouver un arrangement.
- Si vous n'obtenez pas de réponse de sa part, vous pouvez signaler votre situation sur la plateforme HISTOLOGE.

Histologe est un service public permettant de faciliter la détection, le signalement, l'évaluation, l'envoi d'alertes et le suivi des logements pour accélérer la prise en charge du « mal logement ».

La lutte contre le mal logement est une action prioritaire des services de l'Etat et des collectivités territoriales en Dordogne.

Le Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne de Dordogne (PDLHI), afin de faciliter les échanges avec les usagers et leur simplifier le suivi de leurs dossiers, met en œuvre un nouvel outil de déclaration des situations de mal logement : Histologe.

Désormais, tout particulier, professionnel ou agent qui a connaissance d'une situation de mal logement (risque d'effondrement de tout ou partie d'un bâtiment, électricité dangereuse, humidité importante, infiltration d'eau ou d'air, problèmes de ventilation ou de fumisterie, présence de moisissures, chauffage insuffisant...), peut déclarer le logement dans l'application : <https://histologe.beta.gouv.fr>

En cas de difficultés pour la saisie des informations dans l'application, les usagers peuvent contacter le secrétariat du **PDLHI** : ddt-habitat-indigne@dordogne.gouv.fr / **05 53 45 56 17**

Dans ces situations de « mal logement », l'ADIL 24, centre d'information sur l'habitat, a pour mission d'informer les parties de façon neutre et gratuite sur leurs droits et obligations ainsi que les démarches juridiques à effectuer préalablement à toute inscription dans l'application HISTOLOGE.

Les juristes de l'ADIL 24 se tiennent à disposition des consultants sur rendez-vous au siège social ou sur une permanence départementale au **05 53 09 89 89 - contact@adil24.org**.



QUELLES SONT LES CONSEQUENCES POUR LE LOCATAIRE ET LE PROPRIETAIRE ?

Votre propriétaire a l'obligation de vous fournir un logement décent. Si ce n'est pas le cas, il sera tenu de réaliser les travaux nécessaires sous peine de sanctions.

Vivre dans un logement en mauvais état, dégradé ou dangereux peut avoir des effets très néfastes sur votre santé ou votre sécurité. Ne restez pas sans solution, rapprochez-vous des juristes d'ADIL.

Source : ANIL/ADIL24

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.