

Kit de lutte contre l'habitat indigne

ou comment se défendre efficacement contre les loueurs de taudis et marchands de sommeil

Pour quoi faire ?

- Avoir des outils efficaces pour ne plus être logé dans des conditions indécentes : ce n'est pas une fatalité !

Pour qui ?

- Les locataires qui ont la volonté de relever la tête et de se défendre face à leurs bailleurs indécents.
- Les services sociaux qui veulent aider les gens à sortir de leurs conditions de vie misérables.
- Les associations de défense des locataires ou d'assistance aux personnes en difficulté.
- Les citoyens exaspérés par l'inhumanité de certains bailleurs
- Les élus qui veulent sérieusement et efficacement prendre ce problème à bras le corps sans se soucier d'éventuelles retombées sur leur (ré-)élection.
- En résumé, celles et ceux qui veulent réellement changer la vie misérable de leur prochain !

Que contient ce kit ?

- Une information sur la lutte qu'a entreprise l'association ALCHI qui est un bon point de départ efficace, mais pas le chemin unique.
- Des exemples de lettres pour vous simplifier la procédure.

Peut-on redistribuer ce kit ?

Bien évidemment et sans aucune restriction. Nous ne demandons aucunement qu'ALCHI soit citée comme source du document initial, l'important pour nous étant que ce fléau prenne fin et que les pouvoirs publics prennent leur responsabilité à bras le corps et s'emparent **intégralement** de ce dossier.

Introduction

L'habitat indigne se répartit en plusieurs catégories en fonction de l'état du logement. C'est l'Agence Régionale de Santé (ARS) qui définit la catégorie dans laquelle rentre votre logement, soit :

1. Logement indécent
2. Logement insalubre
 - a) insalubrité remédiable
 - b) insalubrité irrémédiable
3. Logement impropre à l'habitation

Mais avant de connaître le verdict de l'ARS, il faut passer par quelques étapes simples :

1. Prendre contact avec le propriétaire
2. Demander l'intervention de l'ARS

Vous trouverez dans la suite de ce kit le détail des procédures avec des exemples de lettres à envoyer.

Courrier au propriétaire

Vous pouvez informer votre propriétaire par téléphone, mail, etc. mais dans tous les cas il faut envoyer une **lettre recommandée avec Accusé de Réception**. Vous lui laissez un temps raisonnable (**2 mois**) pour remédier aux problèmes.

EXEMPLE :

René Durand
6, rue Dufour
22200 Guingamp

Guingamp le 25/01/2015.

M. Tartempion
15, rue de la misère
22200 Pabu

Objet : Déclaration de désordres subis
Lettre recommandée avec AR N° : 1A XXX XXX XXXX X

Monsieur,

Depuis plusieurs jours j'ai constaté...

décrire ici les désordres subis :

- traces d'humidité
- absence de VMC
- défaut d'isolation
- électricité vétuste
- infiltrations d'eau
- etc.

Je vous demande donc de bien vouloir y remédier dans les meilleurs délais, et dans l'attente de votre intervention je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

René Durand.

Courrier à l'ARS

Si rien ne se passe, vous demandez l'intervention de l'agence régionale de santé par un courrier simple.

Note : N'oubliez pas de mettre votre numéro de téléphone, car l'ARS prendra contact avec vous pour un rendez-vous.

EXEMPLE :

Guingamp le 30/03/2015

René Durand
6, rue Dufour
22200 Guingamp
Tel : 02 12 34 56 78.

M Le Directeur
Agence Régionale de Santé
34, rue de Paris
BP 2152
22021 Saint-Brieuc cedex 1

Monsieur le Directeur ,

Je rencontre de grandes difficultés liées à mon logement, depuis *X temps* j'ai...

Tout comme pour le propriétaire vous décrivez les désordres auxquels vous êtes confrontés.

Dans l'attente de votre diagnostic je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, mes salutations distinguées.

René Durand.

Informations complémentaires

L'ARS intervient **gratuitement**, c'est une agence d'état, ses agents sont assermentés et ses rapports sont très bien détaillés. Alchi s'en tient toujours au rapport de l'ARS. Ces rapports donnent à la fois la maladie (les désordres) mais aussi les médicaments (les interventions à faire), comme vous pouvez le voir sur l'exemple anonymisé en page suivante. C'est cent fois mieux et plus efficace qu'un constat d'huissier !

Le rapport de diagnostic est envoyé à : vous-même, votre propriétaire, le maire de votre commune, la DDTM, la CAF, la comcom et le PDALPD. Bref pas mal de monde est au courant dont votre propriétaire qui **doit** prendre les mesures qui s'imposent.

M. Tartempion
15, rue de la misère
22200 Pabu

Service émetteur : Délégation territoriale des Côtes d'Armor
Pôle Santé Environnement

Affaire suivie par : Philippe LE FOLL
PLF/ALCHI

Courriel : ars-dt22-sante-environnement@ars.sante.fr

Téléphone : 02.96.60.42.20

Télécopie : 02.96.33.72.81

Réf :

Date : 10 août 2015

Objet : GUINGAMP – 6, rue Dufour

Lettre recommandée n° 1A XXX XXX XXXX X

Madame,

L'Association ALCHI, mandatée par M. René Durand a sollicité mes services pour une inspection de votre logement sis 6, rue Dufour à GUINGAMP dans le cadre des dispositions des articles L.1331-26 et suivants du Code de la Santé Publique.

Lors de la visite effectuée par un inspecteur de salubrité de mes services en date du 08/08/2015, il a pu être constaté que votre logement présentait les difficultés suivantes :

- Etat moyen de la toiture à l'arrière de l'habitation,
- Humidité importante dans plusieurs pièces du logement,
- Absence d'une ventilation permanente et efficace du logement,
- Déperdition manifeste de chaleur par défaut d'isolation des murs, présence de menuiseries extérieures en bois simple vitrage et existence de ponts thermiques,
- Revêtements de murs et plafonds dégradés dans plusieurs pièces du logement notamment salle de bain, salle et cuisine.

D'autre part, une chambre est aménagée au rez-de-chaussée (côté rue) dans un local non destiné à l'habitation : éclairement naturel par trois petites fenêtres situées à 1,70 m du sol.

Eu égard à la grille d'appréciation d'insalubrité des immeubles, ces difficultés sont des manquements à la salubrité, mais elles ne suffisent cependant pas à classer votre logement dans la catégorie insalubre.

Toutefois, je vous demanderais de me tenir informé, par écrit, des dispositions que vous comptez prendre afin de remédier à la situation notamment en ce qui concerne les problèmes d'humidité constatés dans votre logement.

En tout état de cause, je vous rappelle que vous devez mettre à disposition de vos locataires un logement décent au sens du décret du 30 janvier 2002.

Les constatations des désordres faites par mes services pourront être retenues par un juge ou la CAF pour qualifier la non décence de votre logement.

Je vous rappelle :

- Que le maire de GUINGAMP peut, en application de ses pouvoirs de Police Générale de la Salubrité Publique découlant des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, demander la mise en conformité avec les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental lorsqu'il existe des désordres ne touchant pas le gros-œuvre des habitations, (travaux d'entretien pour des raisons d'hygiène et de salubrité).
- Qu'un dispositif d'aide à la réhabilitation du logement existe, et que vous pouvez inviter votre propriétaire à s'en informer, notamment auprès de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ou de la Coordination du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) destinataires d'une copie du présent courrier.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

SIGNATURE ARS

Copie à :

- M. le Maire de GUINGAMP
- M. René Durand
- PDALPD
- ALCHI
- CAF
- ANAH
- Guingamp Communauté
- DDTM

Si le propriétaire ne réagit pas, il va falloir vous défendre devant la justice pour faire valoir le préjudice (trouble de jouissance) : tout se passera devant le tribunal d'instance dont dépend votre domicile. Vous n'êtes pas obligé de passer par un avocat mais nous vous le conseillons. En fonction de vos revenus vous pouvez prétendre à l'aide juridictionnelle (<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F18074.xhtml>) et n'oubliez pas de vérifier aussi si vous n'avez pas déjà une assurance juridique. Pour tous les cas d'indécence si le propriétaire ne veut rien faire vous serez obligé de vous défendre devant le tribunal. Il n'y a pas d'autre solution.

Courrier au maire

Écrire au maire de votre commune (**recommandé avec accusé de réception**) pour demander l'application du règlement sanitaire départemental dont il a la charge et l'application en tant que premier magistrat de la ville. La plupart des maires sont réticents à faire appliquer le RSD mais c'est leur **devoir** !

Réf. : <http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-57642QE.htm>

EXEMPLE :

Guingamp le 30/05/2015.

René Durand
6, rue Dufour
22200 Guingamp

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
22200 Guingamp

Objet : Respect du Règlement Sanitaire Départemental
Lettre recommandée avec AR N° : 1A XXX XXX XXXX X

Monsieur Le Maire,

En date du 10/08/2015 vous avez reçu le rapport de l'agence régionale de santé relatif au diagnostic de mon appartement. Il vous appartient aux termes des articles L 1311-1 et L 1311-2 du code de la santé publique de faire appliquer le règlement sanitaire départemental.

Je vous demande donc de faire injonction à mon propriétaire pour la réalisation des travaux nécessaires afin que mon logement rentre dans les critères de décence tels qu'ils sont définis par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002.

Dans cette attente je vous prie d'agréer Monsieur le maire mes salutations distinguées.

René Durand

Informations complémentaires

L'inaction du maire est susceptible de caractériser une faute lourde de nature à engager la responsabilité de la commune. (Conseil d'Etat du 25 septembre 1987 n°68501)

En cas d'inaction de votre maire, vous pouvez toujours demander au préfet à ce qu'il impose au maire de respecter ses obligations en matière de respect du RSD (lettre suivante).

Courrier à la préfecture

Sans retour de la part de votre mairie au bout d'un mois, n'hésitez pas à envoyer un courrier (**recommandé avec accusé de réception**) à la préfecture

EXEMPLE :

René Durand
6, rue Dufour
22200 Guingamp

Guingamp le 30/06/2015.

Monsieur le Préfet
1 place du Général de Gaulle
B.P. 2370
22023 Saint-Brieuc cedex 1

Objet : Respect du Règlement Sanitaire Départemental

Pièce jointe : lettre au maire de Guingamp

Lettre recommandée avec AR N° : 1A XXX XXX XXXX X

Monsieur le Préfet,

En date du 10/08/2015 vous avez reçu le rapport de l'agence régionale de santé relatif au diagnostic de mon appartement. J'ai rappelé au maire de ma commune, Guingamp, son obligation de faire appliquer le règlement sanitaire départemental conformément aux articles L 1311-1 et L 1311-2 du code de la santé publique. Je suis dans le regret de vous informer qu'au moment de l'écriture de la présente je n'ai connaissance d'aucune action de sa part pour mettre un terme aux désordres que je subis dans mon logement.

Je vous demande donc de faire injonction au maire de ma commune de faire respecter le règlement sanitaire départemental et de tout mettre en œuvre pour trouver une issue au problème qui me concerne.

Dans cette attente je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, mes salutations distinguées.

René Durand

Tribunal administratif

Si le maire de la commune ne veut pas réagir vous pourrez alors vous diriger vers le tribunal administratif de Rennes qui vous donnera sans doute gain de cause et condamnera la commune. Pour cela, n'hésitez pas à prendre un avocat.

Nous n'avons pas encore d'exemple de lettre à vous fournir, mais ça ne saurait tarder...

Cas d'insalubrité

Insalubrité remédiable

Pour l'insalubrité remédiable l'agence régionale de santé accorde un délai généralement de trois mois pour réaliser les travaux mais rien ne vous empêche de faire valoir votre préjudice par le tribunal d'instance compétant (et nous vous le conseillons).

Si le propriétaire n'a toujours pas effectué les travaux, ou si les travaux ne vous paraissent pas suffisants, n'hésitez pas à demander une nouvelle intervention de l'ARS pour constater les négligences de votre propriétaire.

Insalubrité irrémédiable

L'ARS considère alors que le logement ne peut être remis en état car trop dégradé, par exemple si le montant des travaux dépasse la valeur du bien).

Dans ce cas, l'ARS envoie son rapport à la préfecture qui met alors en place un arrêté préfectoral déclarant le logement en insalubrité irrémédiable. A partir du mois **suivant** la date de cet arrêté, le loyer cesse d'être dû : vous n'avez plus à payer de loyer à votre propriétaire.

Votre propriétaire a pour obligation de vous reloger (en partie à ses frais) et en cas de défaut de celui-ci la responsabilité incombera à la préfecture (qui pourra alors se retourner contre le propriétaire).

Bien entendu, il est conseillé de lancer également une procédure auprès du tribunal d'instance de votre commune pour trouble de jouissance.

Locaux impropres à l'habitation

La procédure est la même qu'en cas d'insalubrité irrémédiable si votre logement est considéré comme impropre à l'habitation, si par exemple si vous avez vécu dans des caves : arrêté préfectoral, arrêt du loyer, relogement, procédure judiciaire.

Conclusion

Nous espérons que ce kit est suffisamment clair pour le néophyte. Ne pas oublier que la peur a changé de camp depuis la création de l'association Alchi, que vous êtes dans votre bon droit : vous n'êtes pas responsable de la cupidité ni de l'inhumanité des loueurs de taudis. Faites respecter vos droits !

En cas de besoin ou de remarques, **n'hésitez pas à nous contacter !**