

À SAVOIR : SI VOTRE PROPRIÉTAIRE A OBTENU DU TRIBUNAL VOTRE EXPULSION ANTÉRIEUREMENT À L'ARRÊTÉ OU À LA MISE EN DEMEURE, AUCUNE OBLIGATION DE RELOGEMENT OU D'HÉBERGEMENT NE S'IMPOSE À LUI.

Sachez enfin que votre propriétaire n'a pas le droit de vous "mettre dehors", de changer vos serrures, de vous couper l'eau, de vous menacer, de vous harceler, de vous donner congé ou encore de vous expulser sans décision de justice. Si cela vous arrive, vous devez porter plainte au commissariat de police ou à la gendarmerie.

En cas de non respect de ses obligations, votre propriétaire encourt des sanctions pénales.

Par exemple :

- ▶ s'il casse votre porte d'entrée ou enlève les fenêtres pour vous contraindre à quitter votre logement,
- ▶ s'il vous loue un local situé en cave, sous-sol ou combles ne respectant pas les règles d'habitabilité.

Il peut être condamné à 3 ans de prison et 100 000 euros d'amende au maximum.

Vous pouvez également demander des dommages et intérêts en vous constituant "partie civile" à l'issue de l'enquête menée suite à la plainte que vous avez déposée.

IMPORTANT : POUR TOUS LES ASPECTS JURIDIQUES LIÉS AU LOGEMENT, L'ADIL PEUT VOUS CONSEILLER ET VOUS ASSISTER UTILEMENT.

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS SUR VOS DROITS ET VOS OBLIGATIONS, CONSULTER :



La CAF 76
Caisse d'Allocations Familiales

Sur la décence du logement

65 avenue Jean Rondeaux
CS86017 - 76100 ROUEN
Tel. : 3230
caf76.fr



L'ADIL 76
Agence Départementale
d'Information sur le Logement

Sur l'aspect juridique : droit des occupants, obligations des propriétaires et des locataires, appui aux recours civils et pénaux.

86 rue Léon Blum
76300 SOTTEVILLE-LES-ROUEN
Tel. : 02 32 18 29 05



L'ARS de Normandie
Délégation Départementale
de la Seine-Maritime

Sur l'habitat indigne : immeuble insalubre, locaux impropres à l'habitation.

Espace Claude Monet
CS55035 - 2 place Jean Nouzille
14050 CAEN cedex 4
Tel. : 02 32 18 32 18



La DDTM 76
Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Mission de Lutte contre l'Habitat Indigne

Sur l'habitat indigne : dangereux pour la sécurité publique, péril. Commission de conciliation des rapports locatifs.

2 rue Saint-Sever
76032 ROUEN cedex
Tel. : 02 32 18 10 63



PÔLE DÉPARTEMENTAL
DE LUTTE CONTRE
L'HABITAT INDIGNE



**LOGEMENTS NON DÉCENTS,
INSALUBRES, DANGEREUX,
LOCAUX IMPROPRES
À L'HABITATION...**

**VOS DROITS ?
VOS OBLIGATIONS ?**

**LOCATAIRES,
OCCUPANTS**



VOTRE LOGEMENT N'EST PAS DÉCENT

Votre propriétaire est tenu de vous remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la santé ou à la sécurité et répondant aux caractéristiques définies par le décret du 30 janvier 2002 modifié par le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021. Ce décret a été adopté et sera applicable au 1^{er} janvier 2023.

Ainsi par exemple, votre logement est susceptible de ne pas être décent lorsque :

- ▶ le chauffage est défaillant énergétiquement ou inexistant,
- ▶ un élément d'équipement et de confort est manquant : absence d'un coin cuisine ou d'un équipement pour la toilette corporelle,
- ▶ les fenêtres laissent rentrer la pluie,
- ▶ la pièce principale mesure moins de 9 m² et sa hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m.

Contactez votre propriétaire pour lui demander de procéder à la réalisation des travaux de mise en conformité par lettre recommandée avec accusé de réception de préférence.

À défaut de réponse dans les deux mois suivant l'envoi de la lettre, vous avez la possibilité de saisir la commission départementale de conciliation à la DDTM de la Seine-Maritime. Sa saisine est facultative.

En parallèle, vous pouvez solliciter le Maire de votre commune afin qu'il effectue un contrôle des règles d'hygiène et d'habitabilité. Si le désaccord persiste, vous pouvez saisir le tribunal judiciaire.

IMPORTANT

Vous devez continuer à payer régulièrement votre loyer résiduel et vos charges. Dans le cas contraire, vous vous exposez à une procédure d'expulsion. Vous devez informer la CAF ou la MSA si votre logement est non décent. Si vous rencontrez des difficultés, ces organismes pourront vous proposer un accompagnement. Si vous bénéficiez d'une aide au logement versée à votre propriétaire, celle-ci sera suspendue par la CAF ou la MSA jusqu'à la mise en conformité de votre logement.

VOTRE LOGEMENT EST INDIGNE

(insalubre, dangereux, impropre à l'habitation)

Rappel de la procédure

Un logement indigne fait l'objet d'une procédure de police administrative menée par les pouvoirs publics (Maire, Président d'EPCI ou Préfet). Un arrêté de l'autorité compétente ou préfectoral sera pris prescrivant des travaux à effectuer. Une interdiction temporaire ou définitive d'habiter peut être décidée.

L'arrêté permet d'appliquer le droit des occupants

Suspension du loyer

Votre loyer cesse d'être dû, sauf en cas de procédure d'insalubrité due au saturnisme. **En revanche, vous devez continuer à payer vos charges locatives.** Si vous bénéficiez d'une aide au logement versée à votre propriétaire, la CAF ou la MSA la suspend jusqu'à la mise en conformité de votre logement.

Hébergement

Si l'arrêté prévoit une interdiction temporaire d'habiter, **un hébergement doit vous être proposé** par votre propriétaire à ses frais.

Une fois les travaux réalisés, **vous devez légalement réintégrer votre logement** et reprendre le paiement de votre loyer.

Vous êtes tenu de laisser exécuter les travaux dans votre logement. Vous ne pouvez en aucun cas vous y opposer.

Relogement

Si l'arrêté prévoit une interdiction définitive d'habiter, **un relogement définitif correspondant à vos besoins et à vos ressources doit vous être proposé** par votre propriétaire.

Ce dernier doit vous verser une indemnité égale à 3 mois de votre nouveau loyer. Le montant du nouveau loyer est à votre charge.



IMPORTANT

En tant que locataires, vous avez des obligations mais également des droits. N'hésitez pas à signaler vos conditions de logement lorsqu'elles mettent en danger votre santé ou votre sécurité, au service social de votre commune, à la Caisse d'Allocations Familiales ou à la Mutualité Sociale Agricole.



ATTENTION

Si vous refusez un hébergement ou un relogement correspondant à vos besoins et à vos ressources, votre propriétaire pourra engager une procédure d'expulsion à votre rencontre.