

*Le groupement Alpil/Urbanis est mandaté par la Métropole de Lyon pour animer une mission de prévention de l'insalubrité à l'échelle du territoire métropolitain. Cette mission recouvre : la qualification des désordres constatés dans les logements, l'accompagnement des occupants dans leurs démarches et le conseil aux propriétaires pour la réalisation des travaux.*

## Compte rendu de visite technique 30 rue Edouard Idoux - GIVORS

|  |   |
|--|---|
| <b>Adresse de l'immeuble</b>                   | <b>30 rue Edouard Idoux - GIVORS</b>  |
| <b>Localisation du logement</b>                | Logement situé au rez-de-chaussée – bâtiment collectif de construction récente (>1949) – dernier étage  |
| <b>Date de la visite</b>                       | 16/01/2024  |
| <b>Visite et rapport technique réalisé par</b> | Guillaume CHANDESRIS et Ludovic de SOLERE - ALPIL   |
| <b>Présents</b>                                | - Mme LAHLALI Camélia, Locataire<br>- Guillaume CHANDESRIS et Ludovic de SOLERE – ALPIL<br>- Stéphanie URBANO – Mairie de GIVORS  |
| <b>Origine du signalement</b>                  | Stéphanie URBANO – Mairie de GIVORS   |
| <b>Situation locative</b>                      | - Composition du ménage : 1 personne seule<br>- Montant du loyer : 500 € + 150 € de charges<br>- Propriétaires : AHMED AHCENE – Habite à l'adresse<br>- Bail signé le 1 <sup>er</sup> juin 2022<br>- Immeuble en monopropriété<br>- Pas de diagnostic technique avant location selon la locataire |

## Description des lieux

Le logement est un T2 situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment collectif d'habitation de construction récente (année 2000 selon le site *GoRenov*). Le propriétaire habite à l'étage.

Les fenêtres du logement sont en PVC, double vitrage, sans barrette de ventilation.

Les murs périphériques du logement ne sont pas isolés thermiquement. Le chauffage est assuré par un système de chauffage collectif, que nous supposons partagé avec le logement du dessus. Le réseau de chauffage nous laisse à penser qu'il s'agit d'une chaudière au gaz mais Madame n'a pas accès à la chaudière qui serait installée dans un local technique fermé au rez-de-chaussée.

L'eau chaude sanitaire du logement est produite par un chauffe-eau électrique installé dans la salle de bain. Le logement est équipé d'un système de ventilation de type ventilation.

## Contexte de la visite

Madame nous informe avoir été victime de violence de la part de son propriétaire. Madame a un certificat médical d'un médecin l'attestant. Elle nous indique que le propriétaire lui aurait coupé l'électricité et supprimé la serrure de la porte d'entrée ; Il entrerait régulièrement dans le logement sans avoir son accord. Madame est actuellement hébergée chez un tiers par peur des comportements violents de son propriétaire.

La visite du logement s'est donc déroulée sans électricité. Madame nous indique ne pas avoir de contrat d'électricité à son nom ; Il serait au nom du propriétaire.

Madame nous informe avoir porté plainte auprès du commissariat mais n'a pas pu récupérer l'original de son dépôt de plainte.



Source : Googlemaps

## Constat de l'état des désordres dans le logement

### 1/ Le logement est un T3b composé de :

- une cuisine
- un salon
- une chambre
- une salle de bain avec WC

### 2/ les désordres constatés :

#### **- En Parties communes :**

Nous constatons que la boîte aux lettres de Madame est dégradée et inutilisable.

*Il est rappelé que le compte rendu de visite technique s'appuie sur des constats visuels. Il n'est pas exhaustif de tous les désordres existants et ne substitue pas à la réalisation d'investigations complémentaires par des entreprises ou hommes de l'art spécialisés.*



Extérieur : Boîte aux lettres de la locataire dégradée

Le tableau électrique est situé dans un local technique au rez-de-chaussée, inaccessible depuis le logement. Madame nous a transmis des photos montrant des fils électriques sectionnés au niveau du tableau électrique. Ce dernier semble être équipé d'un disjoncteur différentiel 30 mA.

L'absence d'électricité dans le logement engendre des problématiques d'inconfort, de santé et de sécurité pour l'occupante : Absence de chauffage (chaudière), absence d'eau chaude, volets électriques non fonctionnels laissant des pièces de vie sans éclairage naturel, risque d'éclairage à la bougie, équipement de cuisson non fonctionnel, ventilation mécanique non fonctionnelle rendant le renouvellement de l'air intérieur impossible. Nous n'avons pas pu constater le fonctionnement du système de ventilation mécanique existant.



Local technique au rez-de-chaussée : Fils électriques sectionnés

### - Remarques générales

Nous constatons que la porte d'entrée n'est pas équipée de poignée, ce qui rend difficilement maniable la menuiserie. La menuiserie, communiquant sur un local non chauffé, ne garantit l'étanchéité à l'air suffisante.

*Il est rappelé que le compte rendu de visite technique s'appuie sur des constats visuels. Il n'est pas exhaustif de tous les désordres existants et ne substitue pas à la réalisation d'investigations complémentaires par des entreprises ou hommes de l'art spécialisés.*



Porte d'entrée : Absence de poignée

Nous constatons l'absence de commande de coupure générale électrique à l'intérieur du logement et accessible en cas d'urgence.

Nous constatons l'absence de détecteur de fumée.

Madame nous informe que les radiateurs du logement ne fonctionnent pas, même lorsqu'il y avait de l'électricité dans le logement. Lors de la visite, nous avons relevé une température intérieure comprise entre 12 et 13°C.

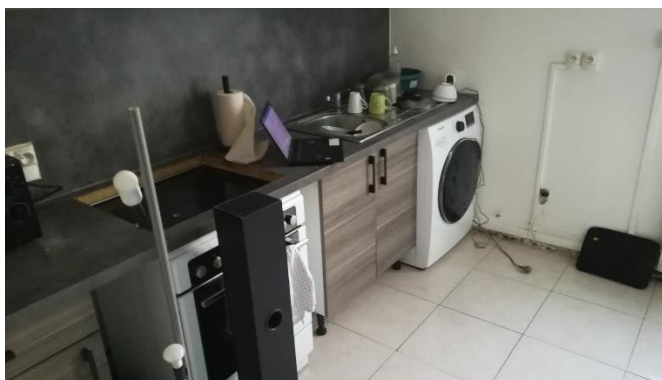


Mesures relevées le jour de la visite

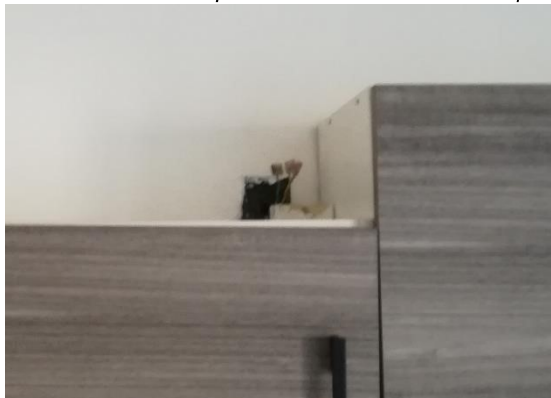
#### - Dans la cuisine :

Plusieurs prises électriques laissent des fils électriques dénudés.

*Il est rappelé que le compte rendu de visite technique s'appuie sur des constats visuels. Il n'est pas exhaustif de tous les désordres existants et ne substitue pas à la réalisation d'investigations complémentaires par des entreprises ou hommes de l'art spécialisés.*



*Cuisine : Fils électriques dénudés au niveau des prises*



Des traces d'humidité sont présentes sur le sol au niveau du radiateur. Nous suspectons une fuite au niveau du radiateur ou sur le réseau de chauffage.



*Cuisine : Quelques traces d'humidité sous le radiateur*

La cuisine, considérée comme pièce humide du logement, ne dispose pas de système de bouche de ventilation permanente en partie haute ni en partie basse. Le système de ventilation permanente du logement ne permet pas de renouveler l'air intérieur dans le logement.

*Il est rappelé que le compte rendu de visite technique s'appuie sur des constats visuels. Il n'est pas exhaustif de tous les désordres existants et ne substitue pas à la réalisation d'investigations complémentaires par des entreprises ou hommes de l'art spécialisés.*



*Cuisine : Absence de bouche de ventilation permanente*

Nous constatons des traces d'humidité et de moisissures sur le mur de la chambre, à l'angle de deux murs. Le développement de ces moisissures peut être la cause de plusieurs facteurs :

- La présence de ponts thermiques,
- Un système de ventilation permanente insuffisant
- Un système de chauffage inadapté



*Cuisine : traces de moisissures sur le mur de façade côté fenêtre*

#### **- Dans le salon**

*Il est rappelé que le compte rendu de visite technique s'appuie sur des constats visuels. Il n'est pas exhaustif de tous les désordres existants et ne substitue pas à la réalisation d'investigations complémentaires par des entreprises ou hommes de l'art spécialisés.*

La position fermée des volets électriques engendre l'absence d'éclairage naturel dans cette pièce de vie.



Salon : absence d'éclairage naturel



Le revêtement de sol est très dégradé, localement sur l'emprise de la porte de communication entre salon et cuisine.



Chambre : Revêtement dégradé du salon

#### - Dans la chambre :

La position fermée des volets électriques engendre l'absence d'éclairage naturel dans cette pièce

*Il est rappelé que le compte rendu de visite technique s'appuie sur des constats visuels. Il n'est pas exhaustif de tous les désordres existants et ne substitue pas à la réalisation d'investigations complémentaires par des entreprises ou hommes de l'art spécialisés.*

de vie.



*Chambre : Absence d'éclairage naturel*

Nous constatons des traces d'humidité et de moisissures sur le mur de la chambre, à l'angle de deux murs. Le développement de ces moisissures peut être la cause de plusieurs facteurs :

- Infiltrations par le mur de façade,
- La présence de ponts thermiques,
- Un système de ventilation permanente insuffisant
- Un système de chauffage inadapté



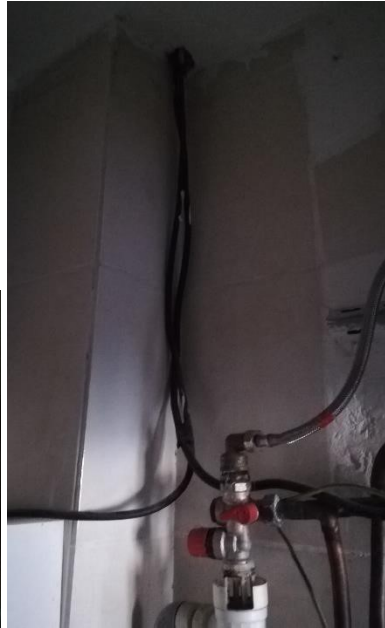
*Chambre : Traces de moisissures sur le mur de façade*

#### **- Dans la salle de bain :**

La salle de bain n'est pas équipée de radiateur ou de sèche-serviette. Les fils électriques alimentant le cumulus ne sont pas suffisamment protégés.

Nous constatons une tâche d'humidité importante sur le meuble sous la vasque. Cette trace laisse à penser à une fuite d'eau sous lavabo.

*Il est rappelé que le compte rendu de visite technique s'appuie sur des constats visuels. Il n'est pas exhaustif de tous les désordres existants et ne substitue pas à la réalisation d'investigations complémentaires par des entreprises ou hommes de l'art spécialisés.*



Salle de bain : Alimentation électrique du chauffe-eau électrique

## Qualification des désordres

### 1 Non-conformités au décret décence

Ce logement présente des signes de non-conformité au décret du 30 janvier 2002 relatif au logement décent :

- **Clos et couvert**

ART.2 – al. 2

*Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer. » ;*

*2° Les 2,3,4,5 et 6 de l'article 2 deviennent respectivement les 3,4,5,6 et 7.*

- **Mauvais état de conservation des matériaux de construction**

ART.2 – al. 4

*" La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires "*

- **Installations électriques non sécurisées / Absence d'électricité dans le logement**

ART.2 – al. 5

*" Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement. "*

*Il est rappelé que le compte rendu de visite technique s'appuie sur des constats visuels. Il n'est pas exhaustif de tous les désordres existants et ne substitue pas à la réalisation d'investigations complémentaires par des entreprises ou hommes de l'art spécialisés.*

- **Le dispositif de ventilation est insuffisant**

ART.2 – al. 6

" Les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et du fonctionnement d'équipements."

- **Eclairage naturel**

ART.2 – al. 7

" Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre."

**Le critère de non-déceance-énergétique serait à vérifier avec la réalisation d'un diagnostic performance énergétique. Sur le site Gorenov, l'ADEME estime une étiquette énergétique G du bâtiment.**



Données du Site Gorenov

## 2 Infractions au Code de la Santé Publique

**Le logement présente des infractions aux articles suivants du Code de la Santé Publique (CSP) :**

- **Défaut d'étanchéité à l'eau et à l'air / Humidité et moisissures**

### **Art. R. 1331-25 du CSP**

*Le bâti (sol, toiture, murs, ouvertures), les gros ouvrages, au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, assurent la protection, prévue par l'article R. 151-2 du même code, des locaux d'habitation contre les remontées d'eau, les infiltrations et l'humidité, ainsi que contre les infiltrations d'air parasite. [...]*

### **Art. R. 1331-47 du CSP**

*Les couvertures et les terrasses, les murs et leurs enduits, les cloisons, les plafonds, les sols, les planchers, les fenêtres, les vasistas, les portes les emplacements des compteurs, ainsi que les gaines de passage des canalisations ou des réseaux*

*Il est rappelé que le compte rendu de visite technique s'appuie sur des constats visuels. Il n'est pas exhaustif de tous les désordres existants et ne substitue pas à la réalisation d'investigations complémentaires par des entreprises ou hommes de l'art spécialisés.*

*sont entretenus régulièrement pour ne pas donner passage à des infiltrations d'eau ou des émanations, tout en respectant les dispositifs de ventilation indispensables. « Les grillages, les grilles et les lanterneaux sont nettoyés et vérifiés pour remplir en permanente leur fonction.*

#### **Art. R. 1331-44 du CSP**

*L'étanchéité des parois, équipements, canalisations, chéneaux, gouttières, menuiseries est vérifiée et la ventilation des caves et des greniers est assurée de façon permanente. Les causes d'humidité et les moisissures sont recherchées pour y remédier dans les plus brefs délais.*

- **Système de ventilation permanente du logement/Renouvellement d'air**

#### **Art. R. 1331-34 du CSP**

*Le renouvellement de l'air, qui comprend l'évacuation de l'air vicié et de l'humidité ainsi que l'apport d'air neuf, s'effectue au moyen de l'aération par les fenêtres et ouvrants ainsi que, le cas échéant, par des systèmes de ventilation naturelle ou mécanique ou tout autre dispositif.*

- **Installations électriques intérieures**

#### **Art. R 1331-31 du CSP**

*L'installation électrique est sécurisée et comporte un dispositif de coupure générale de l'alimentation électrique dans le logement.*

- **Eclairage naturel dans les pièces de vie**

#### **Art. R. 1331-22 du CSP**

*L'éclairage naturel dont sont pourvues les pièces de vie d'un local est suffisant lorsque l'éclairage au centre de celle-ci permet d'y lire par temps clair et en pleine journée sans recourir à un éclairage artificiel.*

*Il est rappelé que le compte rendu de visite technique s'appuie sur des constats visuels. Il n'est pas exhaustif de tous les désordres existants et ne substitue pas à la réalisation d'investigations complémentaires par des entreprises ou hommes de l'art spécialisés.*