



CAMILLE CHARDON
Responsable communication
ASLOCA Neuchâtel

SOS insalubrité

Que faire lorsqu'on suspecte un problème d'insalubrité dans son logement? C'est la question que se posent de nombreux locataires contactant l'ASLOCA Neuchâtel.

Petites taches noires qui apparaissent sur un mur avant de décorer toute la tapisserie, odeurs nauséabondes d'origine inconnue, invasion de puces de lit cauchemardesques... La liste s'allonge rapidement lorsqu'on parle d'insalubrité, et ces problèmes rendent tout aussi vite la vie impossible. «Dès mon emménagement, j'ai constaté la présence d'odeurs de putréfaction inexplicables dans mon appartement, et ma gérance niait les faits. La seule solution envisageable pour moi a été de déménager au plus vite», nous explique Maude*, encore marquée par l'expérience traumatisante vécue. Mais, avant de devoir quitter les lieux, des solutions existent pour les locataires. Cap sur les démarches à entreprendre, qui nécessitent parfois l'intervention des services communaux de la salubrité voire d'experts indépendants.

Annonce du défaut au bailleur

Les questions relatives à des défauts dans les appartements sont celles qui reviennent le plus souvent à l'ASLOCA Neuchâtel. En ce qui concerne les problèmes d'insalubrité, ceux concernant la présence de moisissures sont largement en tête.

«Si le locataire constate un défaut, la première démarche consiste à le signaler au bailleur par écrit», souligne Magali Brahier Burki, avocate. Cela dit, l'origine du défaut fait parfois débat et la responsabilité économique qui en découle peut envenimer la situation. «J'ai signalé à mon bailleur un problème d'odeurs pestilentielles qui émanaient de l'appartement de mes voisins de palier, mais il a été complètement passif et la situation s'est aggravée», nous explique Linda*. Après plusieurs mois, les odeurs avaient envahi son propre salon, dans lequel elle a fini par ne plus se rendre. Lorsqu'un problème de salubrité n'est pas pris en considération par le bailleur, établir un constat s'avère utile, à titre de preuve, pour exiger la réparation du défaut. Malheureusement, Maude et Linda en ont fait la fâcheuse expérience: les services communaux de la salu-

brité ne disposent pas d'outils de mesure permettant de rendre vraisemblable un problème d'odeurs. Maude a donc choisi de faire appel à une entreprise spécialisée dans l'analyse de l'air ambiant, qui a notamment pu attester que les taux de composés biogéniques présents étaient supérieurs à la moyenne tolérée.

Etablissement d'un constat

«Un constat se fait soit à la demande du locataire, de la gérance ou d'un tiers par délation. Il entraîne une demande de mise en conformité qui peut être de la responsabilité du locataire ou du bailleur selon les cas», explique Raymond Porret, inspecteur sanitaire à La Chaux-de-Fonds. Dans sa commune, la plupart des cas traités le sont après délation et concernent des locataires souffrant du syndrome de Diogène, caractérisé généralement par l'accumulation compulsive d'objets. «Notre objectif est de maintenir le locataire dans son logement. Nous travaillons de manière confidentielle sans informer les gérances et en activant notre réseau, avec l'appui de professionnels de la santé si cela est nécessaire.» Dans les communes du Locle et de Neuchâtel, les visites de la salubrité sont, quant à elles, systématiquement annoncées au bailleur ainsi qu'au locataire, qui sont invités à y prendre part en-

semble. «Une convocation envoyée peut déjà suffire, beaucoup de cas se règlent ainsi», souligne Pascal Schaffter, coordinateur sécurité publique au Locle.

Si le règlement et les directives des services communaux de la salubrité sont cantonaux, chaque commune travaille différemment et présente donc des spécificités. Parmi les 27 communes neuchâteloises, les trois grandes villes (Le Locle, La Chaux-de-Fonds et Neuchâtel) disposent de professionnels de la salubrité. Au sein des plus petites communes, ce sont les membres de la commission de la salubrité qui réalisent les inspections, et a priori sans effectuer de mesures. Cependant des experts indépendants peuvent être mandatés.

A Neuchâtel, les problèmes de moisissures représentent près de 60% des activités du service. «Nous devons déterminer si la cause est comportementale ou technique», explique Biagio Baratta, responsable prévention incendie et salubrité publique. Pour ce faire, les mesures de température et d'humidité peuvent s'avérer très utiles. «Cela nous permet notamment d'analyser sur plusieurs jours si la température intérieure ou l'aération du logement est suffisante, poursuit Biagio Baratta, relevant que les appartements Minergie nécessitent davantage d'aération et qu'environ 75% des causes seraient d'origine comportementale.» Si ces analyses du service de la salubrité sont gratuites à Neuchâtel, elles sont payantes à La Chaux-de-Fonds et inexistantes au Locle.

Procédure en réparation du défaut

Lorsqu'aucun arrangement n'est trouvé entre les deux parties, la voie judiciaire est alors envisageable. «Le locataire peut entamer une procédure en réparation de défaut et exiger une indemnisation proportionnée au défaut, durant un temps donné, et liée à la perte de jouissance de l'objet loué», souligne Magali Brahier Burki. Faire face à un problème d'insalubrité peut donc s'apparenter à une véritable enquête policière, durant laquelle il est primordial de s'entourer de bons experts et de se préparer à être considéré comme le principal suspect!



A Neuchâtel, les problèmes de moisissures représentent près de 60% des activités du service de salubrité.