



Normes à respecter entre un local pro et un logement loué

Par Lohh

Bonjour,

Je souhaiterais me renseigner sur les normes incendies et systèmes de ventilation/extraction à respecter pour un local professionnel qui se trouve sous un local d'habitation (si elles existent). Pour résumer je vis au dessus d'un local utilisé par mes propriétaires comme atelier de fabrication d'objets artisanaux ou seuls eux travaillent, ils organisent parfois des évènements avec du public mais le SDIS m'indique qu'il n'est pas référencé ERP mais relève plutôt du code du travail. L'ensemble à été rénové récemment mais je vais de surprises en surprises sachant que tout à été fait par les bailleurs qu'ils n'ont aucune connaissance en bâtiment. Le plancher entre les deux locaux est ancien et rongé par les insectes, il y a une isolation en laine de roche au dessous et un lambris comme plafond du local pro. Mes propriétaires n'ont aucun système de ventilation ou d'extraction d'air, ils utilisent diverses machines pour couper, poncer, vernir... et malheureusement le plancher est perméable ce qui fait que des échanges d'air importants se font du local pro vers mon logement. Je récupère donc vapeurs et poussières chez moi.

En parallèle j'ai pu constater qu'aucun système de protection incendie n'existait, pas de détecteur, pas d'extincteur pas de plafond ignifuge. Ces proprios s'amuse à laisser des bougies allumées en leur absence, surtout la nuit. Je ne suis pas très rassurée mais ne sais pas si je peux utiliser les éléments cités contre eux pour les faire changer.

Si vous avez connaissance d'autres éléments à respecter entre un local pro et un local à usage d'habitation je prends car mes proprios font en général tout de travers et je ne serais pas étonnée d'être passée à côté d'autres choses.

Merci pour vos retours.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez signaler une éventuelle insalubrité à l'ARS.

Mais on ne comprend pas bien comment les vapeurs et poussières peuvent traverser le plancher...

Par Lohh

Le logement est mis en dépression à cause de la VMC car aucune entrée d'air extérieure n'existe, l'air s'infiltré donc par la ou il peut et en grande partie par ce plancher pas étanche à l'air attirant par la même l'air pollué du local pro.

Par yapasdequoi

Les normes sont celles du code de la santé publique.

Ce n'est pas sur un forum juridique que vous aurez des conseils techniques.

Éventuellement consultez l'ANAH.

Vous avez au moins des fenêtres qui s'ouvrent pour aérer, n'est-ce pas ?

code de la santé publique

Article R1331-21 Version en vigueur depuis le 01 octobre 2023

Modifié par Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 - art. 2

Les pièces de vie d'un local sont pourvues d'une ouverture sur l'extérieur donnant à l'air libre, le cas échéant par l'intermédiaire d'un volume vitré donnant lui-même à l'air libre, et présentent une section ouvrante permettant une aération naturelle suffisante.

Pour vous le plus simple (mais pas forcément le plus rapide) c'est de faire un signalement d'insalubrité.

ou le service d'hygiène de la mairie. Votre logement est-il autorisé à la location ? c'est une première vérification...

Par Henriri

Hello !

Lohh vous pouvez aussi prendre conseil (gratuit) auprès de l'ADIL de votre secteur pour savoir comment réagir à cette situation envers vos bailleurs (leurs conditions de travail ne vous concernent pas, c'est la "décence" de votre location qui compte).

A+

Par Lohh

J'ai envoyé un mail à l'ARS à voir ce qu'ils diront. Je vais aussi consulter l'agglo qui propose des aides à la réno dont le proprio a bénéficié et du coup l'ANAH. Autant ratisser large à ce stade.

Le logement n'est pas insalubre mais indécent encore faut il le caractériser or n'étant pas bénéficiaire de prestations sociales l'Adil m'indique qu'une démarche en ce sens ne donnera rien car trop de demande plus urgentes à traiter. Il me semblait qu'un arrêté de 1982 obligeait à l'installation d'une ventilation générale et continue or si je n'ouvre pas l'air ne rentre pas car je n'ai aucune entrée d'air dans les chambres ou le salon. Le logement vient par ailleurs d'être rénové mais les fenêtres moisissent alors que j'aère quotidiennement.

Pour le maire il ne semble pas vouloir se mouiller, mon bailleur est une personne très dérangeante mais personne ne veut s'y frotter et vu le patelin je ne crois pas qu'une autorisation de mise en location soit nécessaire le règlement d'urbanisme est déjà extrêmement souple. Je vais tout de même faire partir un courrier avec AR en mairie pour les obliger à me donner une réponse mais j'ai peu d'espoir.

Henriri : Je ne m'inquiète pas pour leurs conditions de travail mais bel et bien pour l'impact de leur activité sur ma propre santé.

Par yapasdequoi

Donc vous ouvrez vos fenêtres, et votre logement n'est pas en pression négative..... La poussière entre peut être par la fenêtre, mais pas à travers le plancher !

Par Lohh

Un test simple à été réalisé malgré nous. Les proprios ont brûlés de la sauge dans leur local, leur porte et la notre fermée, nous nous sommes retrouvés dans une aqua, le logement rempli de fumée et irrespirable. Si vous doutez que l'air passe moi je n'en doute plus.

Par yapasdequoi

Les nuisances olfactives peuvent être qualifiées de trouble anormal de voisinage.
Consultez un avocat.