

LOGEMENT & RISQUES SANITAIRES



SOMMAIRE

- 2** Habitat insalubre
- 9** Habitat menaçant ruine
- 15** Recours
- 16** Logement en mauvais état
- 21** Notions et démarches
- 28** La protection du locataire en cas de mesures administratives
- 33** Les risques pour le propriétaire



HABITAT INSALUBRE



Si un immeuble ou un logement présente un danger pour la santé ou la sécurité de ses occupants, le préfet peut engager une procédure d'insalubrité. Selon l'urgence, certaines mesures peuvent être prises (évacuation, démolition,...).

La procédure d'insalubrité concerne uniquement l'état de l'immeuble ou du logement ou ses conditions d'occupation. S'il s'agit d'un problème de solidité, la procédure sera celle du péril (immeuble menaçant ruine).

➤ DE QUOI S'AGIT-IL?

Tout logement, immeuble, installation qui représente un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre.

La présence de revêtements dégradés contenant du plomb peut rendre un logement insalubre.

Par ailleurs, les locaux suivants ne peuvent pas être loués à usage d'habitation, car ils sont considérés comme insalubres pour l'habitation :

- Caves
- Sous-sols
- Combles
- Pièces avec une faible hauteur sous plafond
- Pièces de vie sans ouverture sur l'extérieur ou sans éclairage naturel suffisant ou de configuration exiguë
- Locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation

➤ SIGNALEMENT & VISITE DES LIEUX

Une personne ayant connaissance de faits révélant une situation d'insalubrité doit le signaler au préfet du département par tous moyens.



*Saisine par voie électronique
d'une direction départementale interministérielle*

Celui-ci peut faire procéder à des visites qui lui paraissent utiles pour évaluer les risques. Les visites de lieux ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures.

Pour tout complément d'information, il est recommandé de contacter Info logement indigne.



*ADIL du Finistère
Repérage de l'habitat indigne*

> CONSTAT D'INSALUBRITÉ

Un rapport du directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) ou du directeur du service communal d'hygiène et de santé (SCHC) doit constater s'il y a insalubrité ou non.

Ce rapport est remis au préfet préalablement à l'adoption de l'arrêté de traitement d'insalubrité.

Lorsque la situation est urgente, le préfet peut demander au tribunal administratif la désignation d'un expert pour qu'il examine le logement ou bâtiment. Cet expert dresse un constat de leur état y compris des bâtiments mitoyens et propose des mesures pour mettre fin au danger.

L'expert doit se prononcer dans un délai de 24 heures à partir de sa désignation.

➤ **ENTRETIEN AVEC LE PROPRIÉTAIRE** OU LE SYNDIC

L'arrêté de traitement de l'insalubrité est pris à la fin d'une procédure contradictoire avec le propriétaire ou le syndic si cela concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété.

Cette procédure consiste pour le propriétaire ou le syndic à s'expliquer sur la situation d'insalubrité et à connaître la procédure d'insalubrité à venir. Le syndic doit informer immédiatement les copropriétaires par tous moyen de l'existence de cette procédure.

➤ **MESURES & TRAVAUX** POUVANT ÊTRE ORDONNÉS

L'arrêté de traitement de l'insalubrité ordonne la réalisation, dans un délai qu'il fixe, d'une ou plusieurs des mesures suivantes :

- Réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation (y compris pour préserver la salubrité des bâtiments contigus)
- Démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation
- Cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation
- Interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux, ou d'y accéder, à titre temporaire ou définitif

L'arrêté mentionne qu'en cas d'inexécution dans le délai fixé, le propriétaire ou le syndic devra payer une astreinte par jour de retard. L'arrêté doit également préciser que les travaux pourront être exécutés d'office aux frais du propriétaire ou du syndic.

➤ NOTIFICATION DE L'ARRÊTÉ

L'arrêté est notifié au propriétaire ou au syndic. Il est également notifié aux occupants.

Si l'adresse des personnes concernées n'est pas connue, ou s'il est impossible de les identifier, la notification est faite par affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

➤ APRÈS RÉALISATION DES MESURES & TRAVAUX

Le préfet fait constater la réalisation des mesures et travaux ordonnés, leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté. L'arrêté peut également prononcer l'interdiction d'habiter les lieux, de les utiliser ou d'y accéder.

L'arrêté de mainlevée est notifié comme l'arrêté de traitement de l'insalubrité.

➤ ASTREINTE

Lorsque les mesures et travaux ordonnés n'ont pas été réalisés dans le délai fixé, le propriétaire ou le syndic doit payer une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 € par jour de retard.

Le montant est fixé par arrêté en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution de ces derniers.

L'astreinte commence à la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la réalisation de toutes les mesures et travaux ordonnés.

Le propriétaire ou le syndic doit informer le préfet de la réalisation des mesures et travaux, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception.

> **EXÉCUTION D'OFFICE** DES MESURES & TRAVAUX

Lorsque les mesures et travaux ordonnés n'ont pas été mis en œuvre dans le délai fixé, le préfet peut faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire ou du syndic.

Le préfet peut prendre toute mesure nécessaire à l'exécution.

Il peut faire procéder à la démolition du logement ou de l'immeuble sur demande du président du tribunal judiciaire.

> **HÉBERGEMENT & RELOGEMENT** DES OCCUPANTS

Si l'arrêté de traitement de l'insalubrité est complété d'une interdiction d'habiter à titre temporaire, ou si les travaux rendent les lieux temporairement inhabitables, le propriétaire ou le syndic doit assurer l'hébergement des occupants.

Si l'arrêté ordonne une interdiction définitive d'habiter ou la cessation de la mise à disposition de locaux à des fins d'habitation, le propriétaire ou le syndic doit assurer le relogement des occupants.

L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction.

À partir de la notification de l'arrêté, les locaux vacants (vides) ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit.

Si un arrêté de mainlevée est pris, toutes ces dispositions cessent d'être applicables.



HABITAT MENAÇANT RUINE^s



Si un immeuble ou un logement présente un danger pour la sécurité de ses occupants ou du voisinage, le maire peut engager une procédure de péril. Selon l'urgence, certaines mesures peuvent être prises (évacuation, démolition,...).

> DE QUOI S'AGIT-IL?

L'immeuble est considéré en péril s'il se trouve dans l'une des situations suivantes :

- Les murs, bâtiments ou édifices n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers
- Les équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation sont défectueux ou non entretenus et créaient des risques sérieux pour les occupants ou les tiers ou compromettent gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation
- Des matières explosives ou inflammables sont entreposées en infraction avec les règles de sécurité dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation ou créaient des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers

> SIGNALEMENT & VISITE

Toute personne ayant connaissance de faits révélant une situation de péril doit les signaler au maire par tous moyens.

Le maire peut faire procéder à des visites qui lui paraissent utiles pour évaluer les risques.

Les visites de lieux ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures.

➤ CONSTAT DE PÉRIL

Un rapport des services municipaux ou intercommunaux doit constater s'il y a péril ou non.

Au vu de ce rapport, le maire peut décider de prendre un arrêté de mise en sécurité.

Lorsque la situation est urgente, le maire peut demander au tribunal administratif la désignation d'un expert pour qu'il examine le logement ou bâtiment. Cet expert dresse un constat de leur état et propose des mesures pour mettre fin au danger. Dans ce cas, les services municipaux ou intercommunaux n'ont pas à constater le péril.

L'expert doit se prononcer dans un délai de 24 heures à partir de sa désignation.

➤ ENTRETIEN AVEC LE PROPRIÉTAIRE OU LE SYNDIC

L'arrêté de mise en sécurité est pris à la fin d'une procédure contradictoire avec le propriétaire ou le syndic si cela concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété.

Cette procédure consiste pour le propriétaire ou le syndic à s'expliquer sur la situation de péril et à connaître la procédure de péril à venir. Le syndic doit informer immédiatement les copropriétaires par tous moyens de l'existence de cette procédure.

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport des services municipaux ou par l'expert désigné, le maire ordonne par un arrêté pris sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger.

➤ **MESURES OU TRAVAUX** POUVANT ÊTRE ORDONNÉS

L'arrêté de mise en sécurité ordonne la réalisation, dans un délai qu'il fixe, d'une ou plusieurs des mesures suivantes :

- Réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation (y compris pour préserver la solidité des bâtiments contigus)
- Démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation
- Cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation
- Interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux, ou d'y accéder, à titre temporaire ou définitif

L'arrêté mentionne qu'en cas d'inexécution dans le délai fixé le propriétaire ou le syndic devra payer une astreinte par jour de retard. L'arrêté doit également préciser que les travaux pourront être exécutés d'office aux frais du propriétaire ou du syndic.

➤ **NOTIFICATION DE L'ARRÊTÉ**

L'arrêté est notifié au propriétaire ou au syndic. Il est également notifié aux occupants.

Si l'adresse des personnes concernées n'est pas connue, ou s'il est impossible de les identifier, la notification est faite par affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

➤ **APRÈS RÉALISATION DES MESURES** & TRAVAUX

La mairie fait constater la réalisation des mesures ou travaux ordonnés, leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté.

L'arrêté peut également prononcer l'interdiction d'habiter les lieux, de les utiliser ou d'y accéder.

L'arrêté de mainlevée est notifié comme l'arrêté de mise en sécurité.

> **ASTREINTE**

Lorsque les mesures et travaux ordonnés n'ont pas été réalisés dans le délai fixé, le propriétaire ou le syndic doit payer une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 € par jour de retard.

Le montant est fixé par arrêté en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux ordonnés et des conséquences de la non-exécution de ces derniers.

L'astreinte commence à la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la réalisation de toutes les mesures et travaux ordonnés.

Le propriétaire ou le syndic doit informer le maire de la réalisation des mesures et travaux, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception.

> **EXÉCUTION D'OFFICE DES MESURES & TRAVAUX**

Lorsque les mesures et travaux ordonnés n'ont pas été mis en œuvre dans le délai fixé, le maire peut faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire ou du syndic.

Le maire peut prendre toute mesure nécessaire à l'exécution.

Il peut faire procéder à la démolition du logement ou de l'immeuble sur demande du président du tribunal judiciaire.

> HÉBERGEMENT & RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Si l'arrêté de mise en sécurité est complété d'une interdiction d'habiter à titre temporaire, ou si les travaux rendent les lieux temporairement inhabitables, le propriétaire ou le syndic doit assurer l'hébergement des occupants.

Si l'arrêté ordonne une interdiction définitive d'habiter ou la cessation de la mise à disposition de locaux à des fins d'habitation, le propriétaire ou le syndic doit assurer le relogement des occupants.

L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction.

À partir de la notification de l'arrêté, les locaux vacants (vides) ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit.

Si un arrêté de mainlevée est pris, toutes ces dispositions cessent d'être applicables.



LES RECOURS



Le logement que vous occupez paraît en mauvais état, dégradé, dangereux...

Logement non-décent, non conforme au Règlement sanitaire départemental (RSD), insalubre ou présentant un risque pour la sécurité : ces différents termes renvoient à des procédures qui diffèrent au niveau des compétences, des moyens d'actions et de la protection des occupants.

LOGEMENT EN MAUVAIS ÉTAT



> LOGEMENT NON-DÉCENT

Un logement décent ne présente pas de risque pour la sécurité physique et la santé des occupants. Il est pourvu des éléments de confort habituels, répond à des critères de surface et de performance énergétique minimale et est exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites.

Lorsqu'un logement loué n'est pas conforme aux caractéristiques de la décence, le locataire doit d'abord s'assurer qu'il n'est pas à l'origine du mauvais état de son logement (attention à ne pas boucher les ventilations, à entretenir les joints de la douche, des fenêtres...). Les menues réparations et les réparations d'entretien courant sont à sa charge.

Si la responsabilité paraît bien incomber au propriétaire, le locataire peut engager des démarches, mais il est tenu de poursuivre le paiement de son loyer et de ses charges tant qu'il n'y a pas eu de décision du juge.

Prendre contact avec le propriétaire ou l'agence immobilière

Le propriétaire est responsable de l'entretien des locaux et doit effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire.

Le propriétaire ou le professionnel qui gère le logement doit être informé par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) du mauvais état du logement et de la nécessité de faire des travaux. En cas d'urgence, pour éviter un accident, il est possible de le prévenir également par téléphone.

En cas d'accord avec le propriétaire ou son représentant sur les travaux à réaliser, un écrit détaillant cet engagement permet d'éviter tout malentendu. Il permet de préciser la liste des travaux à réaliser, leur date de début d'exécution, le délai de réalisation ... Il est nécessaire de conserver toutes les preuves des démarches effectuées.

Saisir la Commission départementale de conciliation

Si deux mois après la demande du locataire par LRAR, le propriétaire ne répond pas ou refuse de faire les travaux de mise en conformité, la Commission départementale de conciliation (CDC) peut être saisie. Cette démarche est facultative. La CDC saisie par voie électronique ou par LRAR entend les deux parties (bailleur et locataire) et tente de trouver une solution acceptée par ces dernières.

Une démarche auprès d'un conciliateur de justice peut également être entamée.

Saisir le juge du tribunal des contentieux de la protection

Si le propriétaire ne répond pas ou refuse de faire les travaux, le juge peut être saisi pour demander la réalisation des travaux. Le juge peut condamner le propriétaire à l'exécution des travaux à ses frais, dans un délai et éventuellement sous astreinte, c'est-à-dire avec des pénalités de retard. Il peut également décider de réduire ou suspendre le paiement du loyer jusqu'à la réalisation des travaux. La durée du bail peut être prolongée d'autant.

Cette démarche nécessite de fournir la preuve du mauvais état du logement ou des défauts d'équipements : attestations de techniciens (électricité, gaz, chauffage...), rapports de services de la mairie (ou d'organismes mandatés par elle) ou de l'Agence régionale de santé (ARS), constat de la Caisse d'allocations familiales (CAF), de la Mutualité sociale agricole (MSA) ou d'organismes habilités par elles.

Modalités de saisine du juge du tribunal des contentieux de la protection

Vous pouvez saisir le juge par voie de requête (écrit formalisé permettant de saisir le tribunal) ou par assignation (acte de commissaire de justice, anciennement huissier de justice), informant et convoquant une personne devant le tribunal. Renseignez-vous auprès de votre assurance pour savoir si vous bénéficiez de la protection juridique. Vous pouvez également solliciter l'aide juridictionnelle accordée sous condition de ressources.

Les conséquences de la non-décence sur l'allocation de logement

Pour bénéficier de l'allocation de logement (AL), le logement doit être décent. Si le locataire perçoit l'allocation de logement, il informe la Caf ou la CMSA du mauvais état du logement.

Ces organismes peuvent vérifier sur place si le logement satisfait ou non aux caractéristiques de la décence. Ils peuvent également habilitier un organisme à le faire (un service d'hygiène et de santé, un organisme habilité ...).

En cas de constat de non-décence, la Caf ou la CMSA le notifie au propriétaire et au locataire du logement. Elle informe le propriétaire :

- que le versement de l'AL est suspendu et son montant conservé et qu'il lui sera versé si les travaux de mise en conformité sont réalisés dans le délai de 18 mois ;
- de l'existence d'aides publiques pour réaliser les travaux de mise en conformité et des lieux d'information sur le sujet.

Cette mesure vise à inciter le propriétaire à réaliser les travaux.

Dans le cas où les travaux ne sont pas réalisés dans le délai de 18 mois, le montant de l'AL conservé est définitivement perdu pour le bailleur sans possibilité de recours contre le locataire.

À titre exceptionnel, au terme de la période de 18 mois, le maintien et la conservation de l'AL peuvent être autorisés par décision de la Caf ou de la CMSA, pour une durée de six mois renouvelable une fois.

➤ **NON-RESPECT DU RÈGLEMENT** SANITAIRE DÉPARTEMENTAL (RSD)

Le maire est responsable de la salubrité publique et de la sécurité sur sa commune. Un agent des services techniques et sanitaires de la commune peut effectuer une visite du logement et établir un rapport transmis par la suite au maire.

Si le logement ne répond pas aux prescriptions du RSD et que la responsabilité ne paraît pas incomber au locataire dans le cadre de l'entretien courant du logement, le maire peut mettre en demeure le propriétaire de respecter ce règlement. Une démarche préalable auprès du propriétaire lui demandant de réaliser les travaux est également nécessaire.

Si les travaux ne sont pas réalisés à l'issue d'une demande verbale ou d'un courrier simple, un procès-verbal d'infraction sera établi et adressé au propriétaire par LRAR. Celui-ci sera tenu au paiement d'une contravention.

➤ **RISQUE POUR LA SANTÉ OU LA SÉCURITÉ**

Il est conseillé de tenter également une démarche amiable auprès du propriétaire, d'abord verbalement ou par courrier simple, puis par LRAR. Il est nécessaire de conserver toutes les preuves des démarches effectuées.

En l'absence de réponse satisfaisante, il faut signaler la situation à l'ARS ou au maire [ou à l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI)].

Si le logement fait l'objet d'une mesure administrative (arrêté de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité), le locataire bénéficie de protections.

NOTIONS & DEMARCHES



> NON-DÉCENCE

Qu'il soit loué vide ou meublé, le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Cette obligation concerne la résidence principale du locataire.

Un logement est décent si :

- la sécurité des locataires est assurée ;
- la santé des locataires est préservée ;
- les équipements essentiels sont fournis : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal... ;
- il est protégé contre les infiltrations d'air parasites et permet une aération suffisante ;
- il est exempt de nuisibles ou parasites ;
- il répond à un critère de performance énergétique minimale.

Qui mobiliser ?

Les litiges doivent être réglés entre le bailleur et le locataire. À défaut d'accord amiable, les parties peuvent aussi saisir la Commission départementale de conciliation, un conciliateur de justice ou / puis le juge des contentieux de la protection.

La Caisse d'allocations familiales (Caf) ou la Mutualité sociale agricole (CMSA) doit être informée de ces situations. Elle peut conserver le montant de l'Allocation de logement (AL) pendant un délai de 18 mois.

Le montant de l'AL conservé sera versé au bailleur si les travaux de mise en conformité du logement sont réalisés avant l'expiration de ce délai.

➤ **NON-CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL**

Chaque département possède un Règlement sanitaire départemental (RSD). Ce texte permet de prévenir et/ou de résoudre les problèmes d'hygiène et de salubrité auxquels peuvent être confrontés les habitants d'une commune. Les logements doivent respecter les prescriptions du RSD qui sont très proches de celles relatives à la décence et concernent tous les locaux à usage d'habitation.

Qui mobiliser ?

Le maire est chargé de l'application du RSD sur le territoire de sa commune.

Ces infractions sont constatées dans un procès-verbal qui est transmis au Procureur de la République.

Le maire peut faire une injonction ou prendre un arrêté de mise en demeure. En cas d'inexécution des travaux, il peut dresser une contravention de 3ème classe (amende de 450 €).

➤ **INSALUBRITÉ**

Un logement ou un immeuble, vacant ou non, est considéré insalubre lorsqu'il est dangereux ou qu'il présente un risque pour la santé ou la sécurité physique des occupants, ou pour celle du voisinage, du fait de son état ou de ses conditions d'occupation.

Est également considéré comme insalubre, tout local impropre à l'habitation ainsi que tout local qui comporte des revêtements dégradés contenant du plomb, à des concentrations supérieures aux seuils autorisés et susceptible d'intoxiquer une femme enceinte ou un mineur.

Qui mobiliser ?

Toute personne qui a connaissance d'une situation pouvant correspondre à de l'insalubrité a l'obligation de la signaler. L'Agence régionale de santé (ARS) ou le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de la mairie établit un rapport, il est remis au préfet qui peut prendre un arrêté de traitement de l'insalubrité.

L'arrêté prescrit la réalisation de travaux dans un délai déterminé. À défaut, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard (hors procédure d'urgence) et les travaux peuvent être exécutés d'office à ses frais.

Quels sont les droits des occupants d'un logement insalubre?

Si le logement est frappé d'un arrêté de traitement de l'insalubrité, les occupants du logement bénéficient de certains droits, notamment :

- la suspension du loyer ;
- un hébergement ou un relogement pendant ou à l'issue des travaux.

➤ LOCAUX IMPROPRES À L'HABITATION

Les locaux impropres par nature à l'habitation sont des locaux insalubres, qui ne peuvent être loués ou mis à disposition gratuitement pour l'habitation.

Qui mobiliser ?

Un agent de la commune, le SCHS ou l'ARS après visite du local, peut établir un rapport qui démontrera le caractère impropre à l'habitation du local.

Sur la base de ce rapport, le préfet ou le président de l'EPCI (en cas de délégation de compétence) prend un arrêté de traitement de l'insalubrité, interdisant la mise à disposition des locaux dans un délai qu'il fixe.

Si les prescriptions de l'arrêté n'ont pas été réalisées dans le délai imparti, le préfet ou le président d'EPCI peut, par décision motivée, faire procéder d'office aux travaux. L'autorité compétente agit pour le compte et aux frais du propriétaire.

Quels sont les droits des occupants d'un logement impropre à l'habitation ?

Si le logement est frappé d'un arrêté de logement impropre à l'habitation, les occupants du logement bénéficient de certains droits, notamment :

- la suspension du loyer ;
- un hébergement ou un relogement pendant ou à l'issue des travaux.

➤ MISE EN SÉCURITÉ D'UN IMMEUBLE

En cas de dysfonctionnement ou de défaut d'entretien des éléments d'équipement communs, de problème de solidité, ou d'entreposage de matières inflammables ou explosives, un immeuble, vacant ou non, peut présenter un risque pour la sécurité des occupants ou des tiers.

Qui mobiliser ?

Toute personne ayant connaissance d'une telle situation doit avertir le maire. Le maire ou le président de l'EPCI (en cas de transfert de compétence), après une procédure contradictoire ou sans procédure contradictoire en cas d'urgence, peut prendre un arrêté de mise en sécurité.

L'arrêté prescrit la réalisation de travaux dans un délai déterminé. À défaut, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard (sauf dans le cas d'une procédure d'urgence) et les travaux peuvent être exécutés d'office, à ses frais.

Quels sont les droits des occupants d'un logement faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ?

Si le logement est frappé d'un arrêté de mise en sécurité, les occupants du logement bénéficient de certains droits, notamment :

- la suspension du loyer ;
- un hébergement ou un relogement pendant ou à l'issue des travaux.

> HABITAT INDIGNE

La loi du 31 mai 1990 précise que : "Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé".

Il n'est pas nécessaire que soit advenu un accident pour qu'un logement soit "à risque" et donc "indigne".

Le seul fait qu'un immeuble présente un risque pour la santé ou la sécurité conduit à le qualifier d'indigne, qu'il soit occupé par des locataires, des propriétaires ou des occupants sans titre, que l'immeuble soit adapté ou non à l'usage d'habitation et que les désordres proviennent des parties privatives ou des parties communes.

L'habitat indigne ne recouvre ni les logements inconfortables (par exemple, ne disposant pas d'une salle d'eau, de toilettes intérieures et d'un chauffage central), ni les logements non "décentes" au sens du décret du 30 janvier 2002, qui relèvent des relations contractuelles entre bailleur et locataire.

L'habitat indigne n'est pas non plus lié au respect des normes de construction, qui évoluent avec le temps. De plus, un logement peut également être qualifié d'indigne alors que les ouvrages sont en bon état (par exemple, un immeuble peut être doté de garde-corps aux fenêtres, en parfait état, mais trop bas ou avec un trop grand écartement entre les barreaux ne pouvant éviter un risque de chute).

Qui mobiliser ?

Les autorités administratives ont l'obligation d'intervenir pour faire cesser les situations d'habitat indigne dont elles ont connaissance.

La procédure à mettre en œuvre et l'autorité compétente dépendent de la nature des désordres affectant le logement.

Il existe des outils pour agir de manière incitative ou coercitive.

Le maire/le président d'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et le préfet ont à leur service une "police spéciale" permettant de traiter l'habitat indigne en prescrivant par arrêté des obligations de travaux, et/ou d'hébergement, ou de relogement aux propriétaires ou responsables de situations d'habitat indigne. Ces injonctions sont assorties d'un délai d'exécution et de la faculté, en cas de non-exécution par les responsables, de prévoir une astreinte. Il s'agit de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, des locaux et des installations.

Quels sont les droits des occupants d'un logement indigne ?

Si le logement est frappé d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, les occupants du logement bénéficient de certains droits, notamment :

- la suspension du loyer ;
- un hébergement ou un relogement pendant ou à l'issue des travaux.

LA PROTECTION DU LOCATAIRE EN CAS DE MESURES ADMINISTRATIVES



Un immeuble ou un logement peut être frappé d'une mesure administrative (insalubrité, mise en sécurité). Dans ce cas, le locataire, l'hébergé, le titulaire d'un droit d'usage ou l'occupant de bonne foi sont protégés par la loi à la condition que le logement constitue leur résidence principale. Les occupants sans droit ne peuvent bénéficier de ces protections.

Le paiement du loyer est suspendu au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou de l'injonction.

Selon les mentions contenues dans l'arrêté (interdiction temporaire ou définitive d'habiter), le propriétaire a l'obligation de proposer un hébergement ou un relogement à l'occupant. À défaut, cette obligation incombe au maire, au préfet ou, en cas de transfert ou de délégation de compétence, au président de l'EPCI.

> LA SUSPENSION DE PAIEMENT DU LOYER

Le paiement du loyer est suspendu dès le premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou de l'injonction.

En cas d'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité

Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation des lieux (indemnité, redevance...) cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté. En revanche, les charges restent exigibles. Le paiement du loyer doit reprendre au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la levée de l'arrêté.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'insalubrité en raison de la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils autorisés ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations.

Si malgré la notification de l'arrêté, le loyer a continué à être payé, le remboursement des sommes versées à tort peut être réclamé. Cette demande doit être formulée dans un délai de trois ans maximum.

L'aide au logement (APL/AL) est suspendue durant la période où le loyer n'est pas dû. Elle sera rétablie dès la levée de l'arrêté, c'est-à-dire une fois la réalisation des travaux prescrits par l'arrêté constatée et le paiement des loyers repris.

> L'OBLIGATION D'HÉBERGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

En cas d'interdiction temporaire d'habiter, d'évacuation temporaire ou si les travaux nécessitent la libération temporaire des lieux, le propriétaire doit faire une offre d'hébergement gratuit au locataire ou à l'occupant.

L'hébergement temporaire gratuit doit correspondre aux besoins et possibilités du locataire ou de l'occupant qui ne supporte que les charges relatives à la consommation des fluides (eau, gaz, électricité).

Le droit à un hébergement gratuit est perdu si le locataire ou l'occupant refuse la proposition d'hébergement adapté faite par le propriétaire.

Dans ce cas, le propriétaire peut engager une procédure d'expulsion devant le tribunal judiciaire.

Le locataire ou l'occupant est tenu de laisser exécuter les travaux dans le logement ; il ne peut, en aucun cas, s'y opposer.

Après la réalisation des travaux et la levée de l'arrêté, il doit réintégrer le logement initial. Le maintien dans le logement temporaire n'est pas possible. Le locataire reprend alors le paiement du loyer et des charges (en principe, au plus tard au premier jour du mois suivant la main levée de l'arrêté).

Le bail du logement réintégré est prorogé de la période correspondant à l'exécution des travaux et jusqu'à la levée de l'arrêté.

➤ L'OBLIGATION DE RELOGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

En cas d'interdiction définitive d'habiter, le propriétaire doit faire une offre de relogement au locataire ou à l'occupant qui doit correspondre à ses besoins et à ses possibilités.

Le montant du loyer du nouveau logement est à la charge du locataire, mais le propriétaire doit lui verser une indemnité égale à trois mois du nouveau loyer. Elle est destinée à couvrir les frais d'emménagement. À défaut de versement de cette indemnité, le locataire fait une demande par lettre recommandée avec avis de réception, et, en cas de refus, engage une démarche simplifiée devant le tribunal des contentieux de la protection (injonction de payer).

Le droit à un relogement est perdu en cas de refus de la proposition dès lors qu'elle correspond à ses besoins et possibilités. Dans ce cas, le propriétaire peut engager une procédure d'expulsion devant le tribunal judiciaire.

À défaut de proposition d'hébergement ou relogement, le propriétaire ne peut demander l'expulsion du locataire ou de l'occupant resté dans le logement frappé d'une mesure administrative au-delà de la date d'interdiction d'habiter.

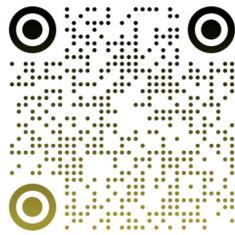
➤ **L'OBLIGATION DE LA COLLECTIVITÉ RELATIVE À L'HEBERGEMENT OU AU RELOGEMENT**

Si le propriétaire ne propose pas un hébergement temporaire ou un relogement, la collectivité publique qui a pris l'initiative de la procédure (commune, EPCI ou État) doit assurer cet hébergement ou ce relogement. Cette demande peut être formulée par le locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque la déclaration d'insalubrité concerne un immeuble situé dans une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou dans une opération d'aménagement, l'obligation d'hébergement ou de relogement est assurée par la personne publique qui a eu l'initiative de l'opération (commune, EPCI ...).

Le maire, le préfet, ou le président de l'EPCI peut engager une demande d'expulsion contre le locataire ou l'occupant en cas de refus de trois propositions correspondant à ses besoins et ses possibilités.

POUR ALLER PLUS LOIN



ANIL
Agir face à un logement en mauvais état ou dangereux

LES RISQUES POUR LE PROPRIETAIRE



En tant que propriétaire d'un immeuble ou d'un logement insalubre ou en état de péril, vous risquez une peine de prison, amende et sanction complémentaire si vous êtes responsable de certains faits.

Vous refusez de faire les travaux imposés par l'arrêté d'insalubrité ou péril

Dans ce cas, vous risquez 1 an d'emprisonnement et une amende de 50 000 €.

Les juges peuvent également ajouter l'une des sanctions suivantes :

- Confiscation de votre immeuble ou de votre logement
- Interdiction d'acheter un bien immobilier pour le louer pendant 10 ans maximum

Vous refusez de reloger votre locataire ou le menacer pour qu'il renonce à être relogé

Dans ce cas, vous risquez 3 ans d'emprisonnement et une amende de 100 000 €.

Les juges peuvent également ajouter l'une des sanctions suivantes :

- Confiscation de votre immeuble ou de votre logement
- Interdiction d'acheter un bien immobilier pour le louer pendant 10 ans maximum

Vous continuez à toucher un loyer alors que le logement est sous arrêté d'insalubrité ou péril

Dans ce cas, vous risquez 3 ans d'emprisonnement et une amende de 100 000 €.

Les juges peuvent également ajouter l'une des sanctions suivantes :

- Confiscation de votre immeuble ou de votre logement
- Interdiction d'acheter un bien immobilier pour le louer pendant 10 ans maximum

Vous dégradez le logement pour faire partir votre locataire

Dans ce cas, vous risquez 3 ans d'emprisonnement et une amende de 100 000 €.

Les juges peuvent également ajouter l'une des sanctions suivantes :

- Confiscation de votre immeuble ou de votre logement
- Interdiction d'acheter un bien immobilier pour le louer pendant 10 ans maximum

Vous louez votre logement devenu vacant (libre)

Dans ce cas, vous risquez 3 ans d'emprisonnement et une amende de 100 000 €.

Les juges peuvent également ajouter l'une des sanctions suivantes :

- Confiscation de votre immeuble ou de votre logement
- Interdiction d'acheter un bien immobilier pour le louer pendant 10 ans maximum



H
