



Lutte contre l'habitat indigne :



Les procédures

Une action privée :



La lutte contre la non-décence



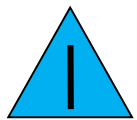
Non décence : à quoi renvoie la notion?



- La décence s'applique dans les relations locataire / propriétaire.

L'obligation de louer un logement décent s'impose au propriétaire pendant toute la durée de la location.

- Tout logement loué **vide** ou **meublé** à titre de **résidence principale** (bailleur public ou privé) doit répondre aux critères de décence.
- Les critères de décence sont fixés par le décret du 30 janvier 2002.



Le paiement du loyer s'impose au locataire même si le bailleur n'exécute pas ses obligations (logement indécant).



Quels sont les critères techniques de la non décence ?



- ☐ Un logement qui ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique des occupants
- ☐ Un logement qui ne présente pas de risques manifestes pour la santé des occupants
- ☐ Un logement qui doit être pourvu des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement



Non décence : quels sont les recours du locataire?



■ Saisine de la Commission Départementale de Conciliation (facultatif) :

- Par LR avec AR adressée à la commission qui en assure le secrétariat.
- La commission rend un avis : constatant l'accord ou le désaccord.

■ Saisine du Tribunal d'Instance :

- Par voie d'assignation (huissier) ou déclaration au greffe (si demande < 4000 E).
- Avocat non obligatoire / Possibilité de se faire assister ou représenter par tout organisme (agrée ou non) agissant pour le logement des personnes défavorisées.

■ Décision du juge (en fonction de la demande du locataire) :

- Condamne le bailleur à exécuter les travaux dans un délai fixé, éventuellement sous astreinte.
- Réduit le montant des loyers ou en suspend le paiement (consignation).
- Accorde des dommages et intérêts au locataire pour compenser son préjudice.

A retenir: Le locataire doit apporter la preuve de la non-décence du logement.



Non décence : quelles sont les incidences sur les aides au logement ? **Applicable au 1er janvier 2015**



■ Constat de non décence (par l'organisme payeur ou un opérateur habilité par celui-ci) :

- Pendant un délai maximum initial de 18 mois : maintien de l'AL, mais versement différé jusqu'à la réalisation des travaux.
- Le locataire est juste tenu au paiement du loyer résiduel.
 - 👉 Pas d'action en résiliation du bail possible.
- Information par la CAF au bailleur de l'obligation de mise en conformité et des aides.

■ Si réalisation des travaux de mise en conformité :

- Versement du rappel d'AL au bailleur.

■ Si non réalisation des travaux :

- Perte de l'AL par le bailleur : ne peut être réclamée au locataire.
- Prorogation du délai à titre exceptionnel, pour 6 mois renouvelable une fois (cas fixés par décret).



Non décence : intervention des commune ou EPCI



Régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location :

- Compétence : commune ou EPCI compétent en matière d'habitat
- Faculté de délimiter des zones soumises :
 - à autorisation préalable de mise en location.

Le silence de l'administration pendant un mois vaut autorisation (sans incidence sur la qualification du logement au regard de la décence).

- à déclaration de mise en location.



Une action publique :



- Les infraction aux règles d'hygiène et de salubrité
 - Le danger sanitaire ponctuel
 - Le péril
 - L'insalubrité





Le manquement aux règles d'hygiène et de salubrité



Manquement aux règles d'hygiène et de salubrité



- Le maire doit assurer la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques en vertu de ses pouvoirs de police (*article L 2212-1 et L2212-2 du Code des Collectivités Territoriales*).
- Le maire est chargé du contrôle administratif et technique des règles d'hygiène pour les habitations, leurs abords et leurs dépendances (*article L1421-4 du Code de la Santé Publique*).

Le maire est l'autorité compétente pour faire appliquer le règlement sanitaire départemental (RSD).



Manquement aux règles d'hygiène : quels sont les critères techniques?



■ Les principaux désordres en infraction au RSD que l'on rencontre :

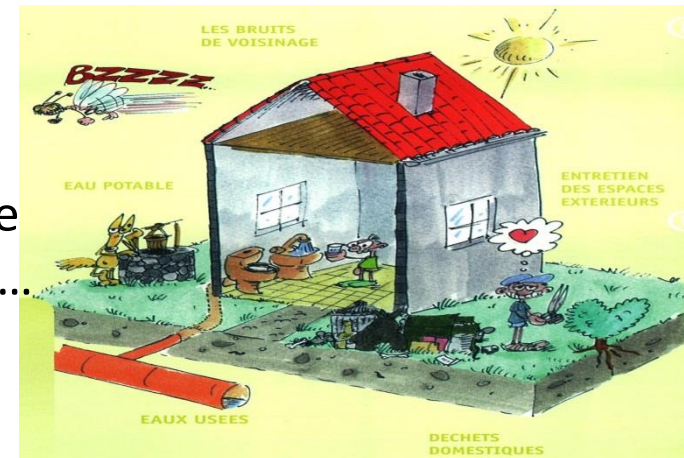
- l'absence ou l'insuffisance de ventilation
- l'absence ou l'insuffisance de chauffage
- la présence d'humidité



Les désordres peuvent aussi concerner les abords du logement et ses dépendances.

Les infractions au RSD peuvent également concerner :

- les dispositifs d'évacuation d'eaux usées
- le défaut de raccordement au réseau d'eau potable
- le défaut d'évacuation des déchets ménagers...



Manquement aux règles d'hygiène et de salubrité : comment se déroule la procédure ?



Le maire peut être saisi par toute personne ou organisme ayant connaissance de désordres dans le logement :

- L'occupant (locataire, occupant gratuit...),
- Le propriétaire,
- Un voisin,
- Les pôles de lutte contre l'habitat indigne (départemental ou locaux),
- Un service social ...

Il effectue une visite et constate s'il y a lieu les infractions au RSD.



Il envoie une mise en demeure d'effectuer les travaux, et en cas de carence du propriétaire, fait un constat d'infraction à une injonction du maire.





Grille de
ventilation
obturée par
du scotch



Vmc
débranchant
dans les
combles







Huisseries





Le danger sanitaire ponctuel



Traitement du danger sanitaire ponctuel

Art. 1311-4 du Code de la santé publique



- Vise le danger ponctuel lié à une violation des règles d'hygiène (notamment RSD) et dont l'imminence nécessite une intervention urgente.

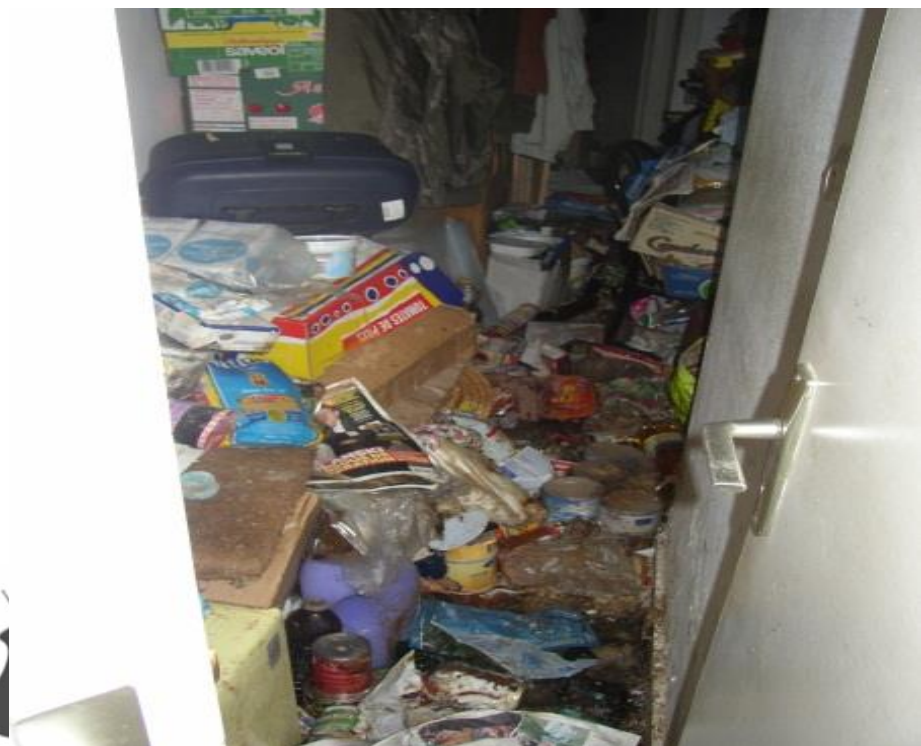
Exemple : accumulation de déchets...

- Procédure :

- ➔ L'agent de la commune ou de l'Etat, après visite des lieux, établit un rapport motivé = transmission à l'ARS.
- ➔ Sans formalité préalable, le **préfet** prend un arrêté prescrivant la mise en conformité du logement aux règles d'hygiène.
- ➔ Transmission au **maire** pour exécution et réalisation d'office des travaux (si le maire n'intervient pas, le préfet doit s'y substituer).
- ➔ Recouvrement des sommes engagées comme en matière de contributions directes.













Le péril



Le péril



- ➔ Danger réel et actuel pour la sécurité publique (passants...) ou pour la sécurité des occupants.
- ➔ Le péril peut concerner les immeubles bâtis, les logements, les monuments, les clôtures ...

Le danger doit émaner de l'édifice lui-même (défaut d'entretien, vice de construction, vétusté) et non d'un événement naturel extérieur.



Code de la Construction et de l'Habitation

Art L 511-1 à L. 511-4 et R11-1



Exemple de situation de péril



Risque de chute de matériaux ;
Bâchage en cours ;
Arrêté de péril pris



Plafond menaçant d'effondrement ;
danger pour la sécurité des occupants



Le péril : quelle autorité est compétente?



- Avant la loi ALUR : compétence du maire.
- La loi ALUR prévoit un transfert automatique au président de l'EPCI des compétences du maire en matière de polices spéciales de l'habitat.

Le transfert ne concerne que les EPCI à fiscalité propre compétentes en matière d'habitat.

- Possibilité pour le maire de s'opposer au transfert dans les 6 mois suivant la date de la désignation du président de l'EPCI.
 - 👉 Il sera alors mis fin au transfert pour les communes dont les maires ont notifié leur opposition.
 - 👉 Le transfert pourra intervenir pour les seules communes volontaires.

Ce transfert ne remettra pas en cause la compétence du maire en matière de police générale (CGCT : L.2212-2).



Le péril : quelle autorité est compétente?



- En cas d'opposition d'un ou plusieurs maires, le président de l'EPCI pourra renoncer au transfert sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité.
 - notification de la renonciation à chacun des maires des communes membres,
 - dans un délai de 6 mois à compter de la réception de la première notification d'opposition.

👉 Le transfert des pouvoirs de police prendra fin à compter de cette notification.
- Les maires des communes membres de l'EPCI mettent les services ou parties de services des communes à la disposition du président de l'EPCI.
 - conditions fixées par convention entre les maires ayant transféré leurs attributions et le président de l'EPCI.



Le péril : quelle procédure?



- Il existe deux procédures de péril:
péril imminent et **péril ordinaire**
- Signalement de la situation au maire / président de l'EPCI par l'occupant **ou toute autre personne.**
- Le maire / président de l'EPCI envoie les agents compétents pour vérifier l'état de l'immeuble.



Comment se déroule la procédure de péril imminent ?



Constatation d'un péril imminent



Demande de désignation d'un expert
Par le Tribunal administratif



Enquête
réalisée par l'expert sous 24h et rédaction d'un rapport



Si l'expert ne conclut pas à l'imminence du danger

Evolution en procédure de péril ordinaire



Arrêté de péril imminent
Pris par le maire



Si travaux effectués

Levée de tout péril ou évolution en procédure de péril ordinaire

Si travaux non réalisés ou insuffisants



Exécution d'office des mesures confortatives



Levée de tout péril OU évolution en péril ordinaire



Recouvrement des frais



Comment se déroule la procédure de péril ordinaire ?



Constatation d'un péril ordinaire



Procédure contradictoire

Le propriétaire a un mois pour présenter ses observations

Si travaux non réalisés ou insuffisants



Prise d'un arrêté de péril ordinaire

Si travaux non réalisés ou insuffisants



Travaux d'office



Levée de tout péril



Recouvrement des frais



Le péril : l'astreinte administrative



- **Astreinte à l'encontre des propriétaires défaillants dans l'exécution des travaux prescrits.**

Ne fait pas faire obstacle à l'exécution des travaux d'office.

- **Point de départ** : à la fin du délai fixé dans l'arrêté pour exécuter les travaux.

- **Montant** :

- 1000 € par jour et par arrêté, progressive et modulable en fonction de l'ampleur des mesures prescrites et des conséquences de leur non exécution.
- Total des sommes demandées $\leq 50\,000$ €.





L'insalubrité



L'insalubrité



- Sont qualifiés d'insalubres les logements présentant un risque pour la santé des occupants du fait de la gravité des désordres affectant le logement.

Code de la Santé Publique : Articles L 1331-22 à 31, 1334-1 à 13

Ces articles réglementent les procédures liées à **un logement insalubre**, à un **local impropre à l'habitation (cave et comble)**, **suroccupé**, aux **installations dangereuses** ou au **saturnisme (risque d'accessibilité au plomb)**.

- **L'insalubrité relève en principe de la police spéciale du préfet.**

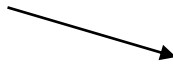
Sous certaines conditions, la loi ALUR prévoit la possibilité pour le préfet de déléguer cette compétence aux EPCI ayant signé avec l'Etat une convention de délégation des compétences en matière d'habitat et disposant d'un PLH.



Comment se déroule la procédure d'insalubrité?



Signalement par l'occupant, le locataire, le propriétaire, le travailleur social, le maire, l'ARS ou toute personne concernée.



**Pôles de Lutte contre
l'Habitat Indigne
(Départemental
ou locaux)**

**Rapport de l'ARS / SCHS
au Préfet (ou Président de l'EPCI)**



**ARRETE PREFECTORAL
(ou du Président de l'EPCI)
remédiable ou irrémédiable**

**Consultation et avis du
Conseil Départemental
de l'Environnement et
des risques sanitaires et
Technologiques
(CODERST)**





Les sanctions pénales



Quelles sont les sanctions pénales ?



■ Infractions dite « de droit commun » relevant du Code Pénal (9 délits) :

- Hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine
- Mise en danger de la vie d'autrui
- Abus de faiblesse
- Menaces ou acte d'intimidation
- Homicide ou blessures involontaires...

■ Infractions dite « spéciales » relevant du CCH et du CSP (16 délits) :

- Absence de procéder à l'hébergement ou au relogement des occupants en cas d'interdiction provisoire ou définitive d'habiter,
- Refus sans motif légitime et malgré mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites pour remédier à l'insalubrité d'un immeuble...



La lutte contre l'habitat indigne :



Traitement de la situation des occupants

Art L. 521 à L 521-3-4 du CCH



Quelles sont les procédures visées par la protection des occupants ?



- **Compétence du **préfet** (ou président de l'EPCI)**
 - L'insalubrité (y compris en urgence / CSP : art. L.1331-28 et L.1331-26-1)
 - Les locaux impropres par nature (CSP: art. L.1331-22)
 - Les locaux mis à disposition dans des conditions manifestes de surpeuplement (CSP : art. L.1331-23)
 - Les locaux dangereux pour les occupants en raison de l'utilisation qui en est faite (CSP : art. L.1331-24)

- **Compétence du **maire** ou du **président de l'EPCI****
 - Le péril imminent et ordinaire (CCH : art. L.511-1)
 - Les hôtels meublés (au titre de la sécurité des établissements recevant du public / CCH : art. L.123-3)



Qui est concerné par la protection des occupants?



Le logement est **l'habitation principale**, meublé ou vide, des **occupants de bonne foi** de locaux à usage d'habitation :

- Titulaires d'un droit d'usage
- Usufruitiers
- Locataires
- Sous-locataires
- Occupants de locaux d'hébergement



Quelles sont les incidences des arrêtés sur les occupants ?



- Poursuite des contrats en cours
- Suspension des loyers, redevances et indemnités d'occupation
- Suspension et prorogation des baux en cours
- Droit à l'hébergement ou au relogement
- Suspension des aides aux logement

