



GUIDE

à l'attention des Maires et des partenaires

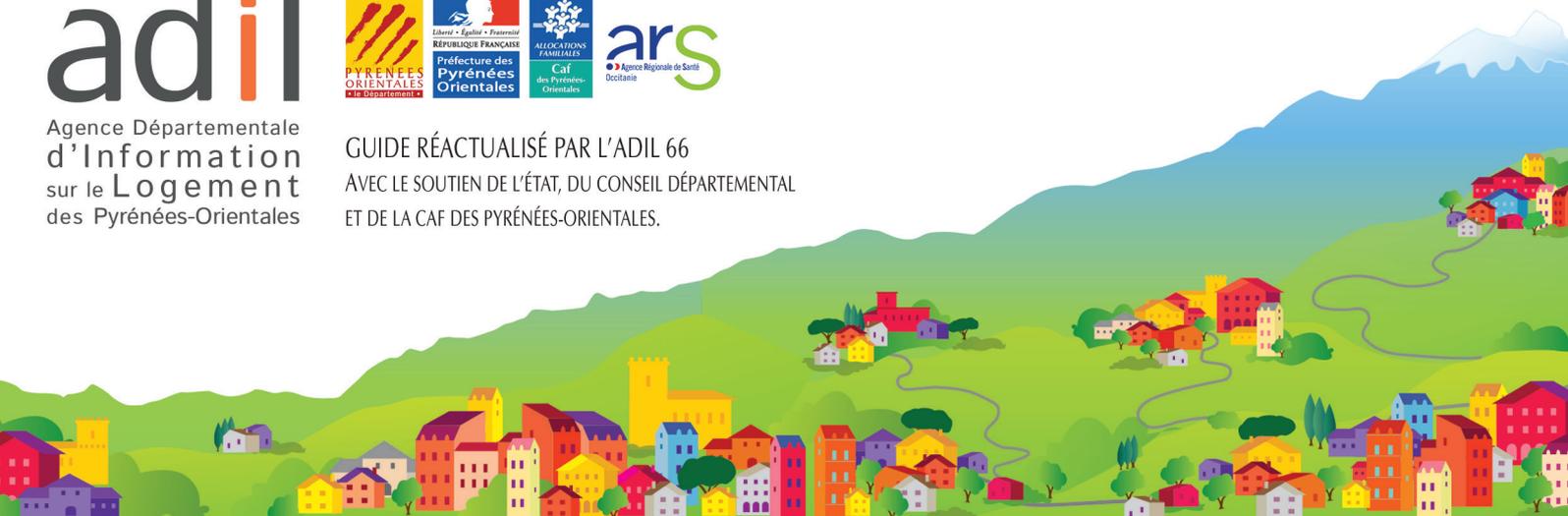
Une démarche préventive
contre l'habitat indigne

adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Pyrénées-Orientales



GUIDE RÉACTUALISÉ PAR L'ADIL 66
AVEC LE SOUTIEN DE L'ÉTAT, DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL
ET DE LA CAF DES PYRÉNÉES-ORIENTALES.



Toussainte CALABRESE

Présidente de l'ADIL 66
Vice-Présidente du Département,
Présidente de la commission Logement
Maire de Caudiès des Fenouillèdes



J'ai mobilisé l'expertise de l'équipe de l'ADIL 66 et des partenaires pour réactualiser ce guide, créé initialement en 2007 et précédemment actualisé en 2015 ; travail de simplification juridique, réalisé en partenariat étroit avec tous les acteurs publics du Logement et de l'Habitat du département.

Face à une réglementation en constante modification, ce guide, issu du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), vous permettra de clarifier vos connaissances et améliorera l'information relative aux pouvoirs de police des maires et aux procédures à entreprendre face aux problèmes d'hygiène et de sécurité publique. Il vous indiquera les diverses orientations à mettre en œuvre en faveur de vos administrés en situation de logement indigne.

J'ai souhaité que ce Guide soit concret et pratique avec notamment un volet Annexes étoffé, vous y trouverez notamment une série de modèles de courriers qui contribueront à faciliter vos démarches.

Il se présente comme un outil supplémentaire afin qu'ensemble, nous luttons contre le mal-logement qui menace le cadre de vie et la santé des administrés.

La directrice de l'ADIL 66, Fanny BRUNET, est à votre entière disposition afin de répondre à toutes vos interrogations relatives au logement et à l'habitat.



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Pyrénées-Orientales

L'Adil est au service de ses partenaires et acteur de l'habitat

Par son activité quotidienne, l'ADIL constitue **un outil privilégié d'observation des problèmes de logement dans le département.**

L'analyse des questions des usagers, de leur titre d'occupation (propriétaire ou locataire), de leur âge apporte autant d'éléments d'informations utiles aux collectivités locales, à l'administration et aux professionnels sur les préoccupations et les besoins en matière de logement et d'environnement.

L'ensemble de ces données sont transmises à l'ANIL qui en rédige une synthèse nationale.

Ce livret, émanation du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), accompagne **une démarche préventive pour mieux lutter contre l'habitat indigne.**

Parce que le logement constitue un élément essentiel de la vie quotidienne des personnes, qu'il doit leur permettre de vivre dans des conditions normales, sans être source d'inquiétudes ou présenter un risque pour leur sécurité ou leur santé, **il est important de connaître les démarches à engager en cas de difficultés.**

L'objectif est ainsi de contribuer à faciliter la mobilisation et la coordination des partenaires dans le département des Pyrénées-Orientales sur la question de l'habitat indigne.

Ce que l'Adil 66 ne fait pas :

- Elle ne remplit aucune fonction commerciale ou de négociation.
- Elle ne remplit pas la mission de défense du consommateur : si elle renseigne les particuliers sur des points précis du droit, elle reste en dehors de tout acte contentieux ; son rôle s'arrête en ce domaine, à orienter le public vers les organismes spécialisés.
- Elle ne remplit pas de fonction opérationnelle : constitution de dossiers, établissement de devis, gestion de fonds d'aide, assistance technique, recherche de financement, diagnostics immobiliers, en ce domaine également, l'ADIL oriente vers des organismes spécialisés.

La vocation de l'ADIL 66

est d'offrir gratuitement
aux particuliers et aux professionnels (publics ou privés)
**un conseil juridique, financier et fiscal sur le logement,
l'habitat et l'urbanisme.**



Ces informations sont délivrées de façon neutre et personnalisée sur rendez-vous à Perpignan ou dans l'une des 10 permanences tenues dans tout le département (les Vendredis de l'ADIL).

La location : Droits et obligations du locataire et du propriétaire, nature du bail, loyer, charges, état des lieux d'entrée ou de sortie, réparations locatives, caution solidaire ou encore financement d'un dépôt de garantie.

La qualité de l'habitat : Notions et procédures liées à la qualité de l'habitat, notamment concernant la décence, l'insalubrité, l'amiante, le plomb, les termites et la maîtrise de l'énergie.

La copropriété : Immatriculation des copropriétés, assemblée générale, travaux, charges de copropriété, règles de majorité, rôle du syndic, du conseil syndical ...

Les contrats : Contrat de vente, contrat de construction, contrat d'entreprise, contrat de maîtrise d'œuvre, contrat de prêt et contrat d'assurance lié à l'emprunt, la construction et à l'habitation.

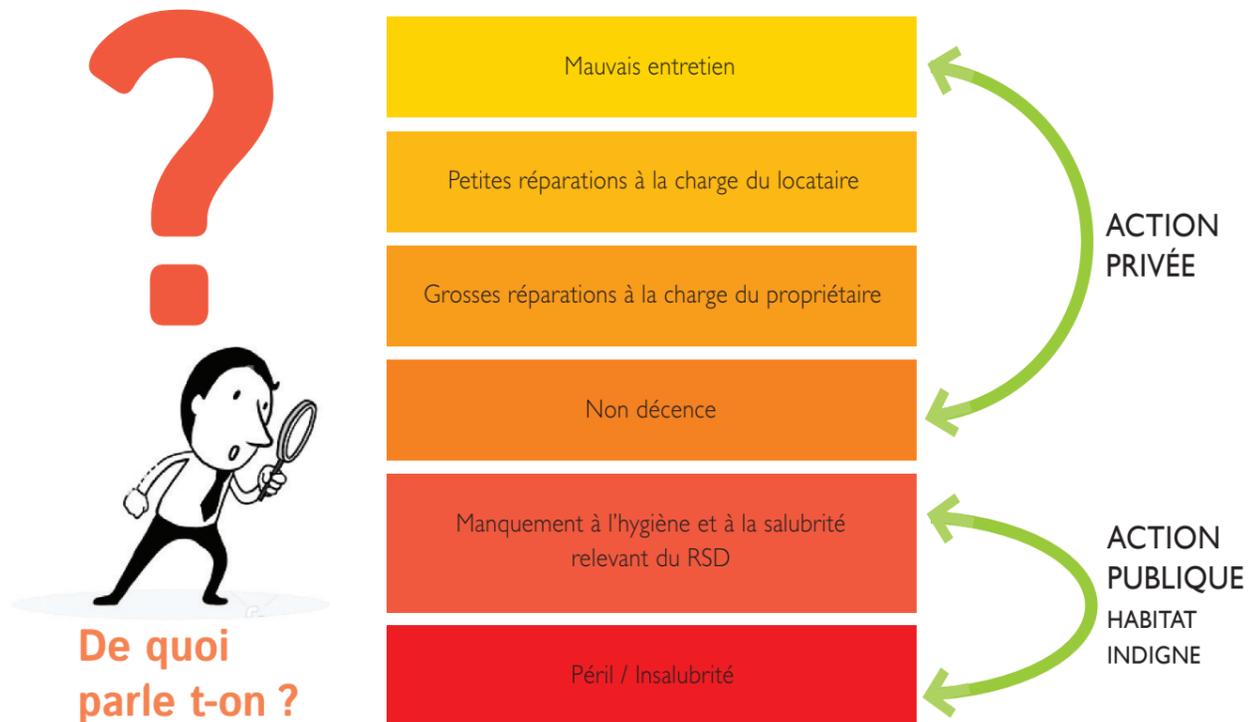
Les relations avec les professionnels : Agent immobilier, notaire, syndic, architecte, constructeur, maître d'œuvre, établissement de crédit...

Habitat indigne



Problèmes dans le logement : les effets sur la santé

• **Le plomb** : saturnisme infantile • **L'amiante** : atteintes pulmonaires • **Le radon** : cancer pulmonaire • **Le bruit** : stress, évaluation tension artérielle, irritabilité, perturbation du sommeil.. • **Le monoxyde de carbone** : intoxication pouvant être mortelle • **Moisissures** : allergies, asthmes, atteintes pulmonaires • **Eau chaude sanitaire** : légionellose (atteintes pulmonaires, atteintes rénales) • **Eaux usées** : risques d'infection entériques, atteintes du système digestif • **Les risques physiques** : risques de chute, de glissade, brûlures, électrocution • **Risques parfois sous-estimés** par le manque d'éclairage, la suroccupation : stress, manque de sommeil, atteintes psychosociales, dépression...



N° de téléphone national Info logement indigne : 0806 706 806

et compétences du Maire



La notion d' «**habitat indigne**» désigne les formes d'habitat qui présentent un risque manifeste pour le ou les occupants **quel que soit leur titre d'occupation** (propriétaires, usufruitiers, nu-propriétaires, bailleurs ou locataires, en pleine propriété ou en indivision, copropriétaires).

Le terme « habitat indigne » englobe des situations dont le traitement relève pour certaines des pouvoirs de police détenus par le maire.

Le maire est compétent pour :

- Accompagner les propriétaires occupants en difficulté (**partie 1**)
- Signaler un logement non décent aux organismes (art. L.851- 4 CCH) (**partie 2**)
- Contrôler les logements en application du Règlement Sanitaire Départemental (**partie 3**)
- Prévenir l'habitat indigne (Autorisation et Permis de louer) (**partie 4**)
- Prendre des arrêtés de péril (**partie 5**) jusqu'au 31/12/2020
- Signaler des logements insalubres aux services compétents (**partie 6**)
- Prendre des arrêtés de sécurité depuis le 01/01/2021 (**partie 11**)

*

le Guide a été actualisé

conformément à l'ordonnance du 16/09/2020,
et au Décret n°2020-1711 du 24/12/2020,
les nouvelles dispositions sont applicables, pour les arrêtés
pris, à partir du 1^{er} janvier 2021.
Les articles actualisés sont signalés par une astérisque,
et renvoient au point II du sommaire.



sommaire

.....	13
■ 1 • Le propriétaire occupant	
Le maire est l'interlocuteur privilégié pour les administrés qui connaissent des difficultés.	
.....	17
■ 2 • Les relations locataires/ propriétaires	
Le maire peut saisir les organismes payeurs de l'allocation logement s'il a connaissance d'une situation de logement potentiellement non décent. L.851-4 CCH	
La notion de décence	
L'entretien du logement et la charge des réparations	
Répartition entre locataire et propriétaire	
Quelles démarches effectuer ?	
Par le locataire ?	
Par le propriétaire ?	
.....	27
■ 3 • Le règlement sanitaire départemental (RSD)	
Le maire a compétence pour intervenir dans le cadre des pouvoirs de police qu'il détient en matière de salubrité publique. CGCT : L. 2212-2	
Infractions aux règles d'hygiène	
L'incurie Le syndrome de Noé	
.....	33
■ 4 • Le permis de louer : outil de prévention de l'habitat indigne	
L'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut la commune peut mettre en place un régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement sur des zones qu'il a préalablement délimitées. CCH : L.635-1 et suivants	
La planification de la lutte contre l'habitat indigne L'autorisation préalable de mise en location	
La déclaration préalable de mise en location	
.....	43
* 5 • Le péril	
Le maire (ou le Président de l'EPCI) dispose d'un pouvoir de police spéciale lui permettant de prendre toutes les mesures nécessaires pour faire cesser tout danger structurel dans un immeuble. CGCT : L. 2213-24 / CCH : L.511 et suivants	
La procédure de péril ordinaire La procédure de péril imminent La procédure en copropriété	
L'insécurité des immeubles collectifs à usage d'habitation	
.....	53



sommaire

..... 55

*** 6 • Les pouvoirs du préfet, police administrative spéciale**

Lorsque les désordres sont très importants ou que le logement est dit «impropre à l'habitation» (sous sol, comble...), le maire peut saisir l'Agence régionale de santé. L.1331-22 CSP

L'insalubrité

Locaux impropres à l'habitation

..... 61

*** 7 • Notions complémentaires**

Les conséquences pour le propriétaire

Les obligations d'hébergement et de relogement

Les travaux d'office - Le recouvrement des frais

L'expropriation

La pénalisation des pratiques

La lutte contre les marchands de sommeil

Les infractions pénales en matière d'habitat indigne

Divers

Avis de l'architecte des bâtiments de France

Le signalement d'un logement par un tiers

..... 69

8 • Les aides mobilisables

Les propriétaires (bailleurs ou occupants) peuvent bénéficier d'aides pour réaliser des travaux d'amélioration, de rénovation, d'adaptation du logement.

..... 75

9 • Annexes

Modèles de lettre :

LETTRE N° 1 : Modèle de lettre à adresser au propriétaire pour demander d'exécuter des travaux

LETTRE N° 2 : Modèle de lettre à adresser à la mairie pour signaler l'état du logement



sommaire

LETTRE N°3 : Modèle de lettre à adresser au propriétaire suite à un constat de non décence

LETTRE N°4 : Modèle de lettre à adresser à la CAF ou à la MSA suite à un constat de non-décence et à la suspension du tiers-payant.

LETTRE N°5 : Modèle de lettre à adresser au Procureur de la République

LETTRE N° 6 : Modèle de lettre à adresser au propriétaire pour demander l'exécution d'obligation d'hébergement, de relogement ou versement d'une indemnité.

LETTRE N° 7 : Modèle de lettre à adresser au Préfet/ Maire en cas de défaillance du propriétaire

LETTRE N° 8 : Modèle de lettre à adresser au locataire par le propriétaire concernant l'entretien de son logement

LETTRE N°9 : Requête pour désignation d'un expert auprès du Tribunal Administratif

La grille de décence

Procédure de saisine de la Commission Départementale de Conciliation

La grille du RSD

Les textes de loi

..... 97

10 • Adresses utiles

..... 103

11 • Police unique de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations.

Les transferts de compétences Maire > Préfet > Président de l'EPCI

Les compétences du Maire

Les compétences du Préfet

La procédure commune

La défaillance du propriétaire - l'astreinte et la substitution

La procédure d'urgence

Protection des occupants

Dispositions pénales

..... 130



BIEN VIEILLIR

CHEZ SOI,

ÇA SE PRÉPARE

Les aides pour adapter mon logement

Le propriétaire occupant



Le maire peut être le premier interlocuteur auprès duquel le propriétaire occupant exposera ses difficultés. Il est également un référent sur la commune pour les voisins... les personnes qui s'inquiètent pour la personne et de l'état du logement.

Les aides mobilisables

Il faut avant toute chose déterminer le titre d'occupation de la personne : occupant à titre gratuit ? Usufructier ? Propriétaire occupant ? En indivision ? et ce afin de préciser l'identité de la personne responsable financièrement de la réalisation des travaux.

Selon les besoins de la personne, différentes mesures pourront être envisagées :

Personnes âgées souhaitant se maintenir à domicile :

- Ouverture des droits à l'APA (Allocation personnalisée d'autonomie) pour mettre en place une aide à domicile, un portage de repas..
- Mise en place de l'ASPA (allocation de solidarité personne âgée). Beaucoup de personnes y renoncent car cette allocation est récupérable sur la succession. Il faut cependant préciser que cela est possible dès lors que le montant net de l'actif successoral est supérieur à 39.000 euros ; d'autre part, les montants réclamés ne peuvent pas dépasser un certain plafond fixé par décret (art. 811-13 CSS).
- Des aides à domicile sont également proposées par les caisses de retraite.

Difficultés financières pour payer la facture d'énergie :

- Des aides du département sont mobilisables (FSL maintien dans le logement),
- Des interventions du service accompagnement aux économies d'énergie du Conseil Départemental sont envisageables,
- Des aides ponctuelles peuvent être sollicitées auprès de différents organismes mais également de certaines fondations.

Les propriétaires occupants peuvent se rapprocher des services sociaux pour faire un point sur l'ouverture de leurs droits et solliciter des aides.

Pour réaliser des travaux plus importants

et en fonction de sa situation, l'occupant peut être éligible à d'autres aides plus ciblées (isolation, travaux lourds, autonomie de la personne) :

Aides • de l'ANAH • du département • de la collectivité (exemple : OPAH) • de la CAF • de la caisse de Retraite • d'Action Logement.

Il peut également prétendre à d'autres dispositifs (prêts ou incitation fiscale) :

• prêt accordé par Action Logement • prêt de la CAF • crédit d'impôt • TVA à 5,5 %...

* **A savoir** que le prêt viager hypothécaire existe encore mais n'est plus actuellement proposé par les établissements bancaires. Une réflexion du Gouvernement à ce sujet est en cours (Rép. Min n° 13041 : JO Sénat du 5.3.20) .

Le maire peut alors conseiller à l'occupant de se rapprocher d'un service social ou de l'opérateur compétent sur le territoire concerné si une opération spécifique est en cours (PIG, OPAH par exemple).

Le relogement dans le parc social

Le relogement est une solution à envisager avec l'occupant lui-même. Parfois cette solution n'est pas adaptée à la situation car elle entraîne une perte de repères pour l'occupant et les conséquences sont parfois plus graves que la situation actuelle.

Cependant le fait d'être propriétaire occupant de son logement n'est pas forcément incompatible avec une demande de logement social.

Le refus d'une demande de logement social doit être motivé. L'article L.441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation rappelle que « **le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social** ». Il s'agit d'abord d'une possibilité et pas d'un principe. Par ailleurs, si le logement n'est plus adapté ou si il est impossible de le louer, alors le fait d'être propriétaire ne justifiera pas un refus.

Les mesures de protection du majeur

• Dans certaines situations, plus compliquées (voir par exemple : incurie, syndrome de Noé), il peut être préférable de solliciter une mesure de protection pour le majeur.

Dans le département des Pyrénées-Orientales, il est possible de contacter le services des personnes vulnérables du Conseil Départemental.

• Le maire peut également écrire au procureur de la République pour signaler la situation de l'administré et demander une mise sous protection. Cette mesure est plus longue qu'une procédure initiée par un membre de la famille. Il est donc préférable – dans la mesure du possible – de se rapprocher de l'entourage du majeur.

• Le médecin traitant peut également déposer une demande de sauvegarde médicale mais la déclaration doit être accompagnée de l'avis conforme d'un médecin psychiatre.

En pratique, certains se retrouvent confrontés au coût de l'expertise médicale (160 euros) qui reste à la charge du majeur à protéger.

Les services de protection du majeur de l'AT66 ou de l'UDAF peuvent donner toutes les informations utiles quant aux différentes mesures envisageables.

Voir également

3. le règlement sanitaire départemental et la grille du RSD page 83.

7. les notions complémentaires : les aides mobilisables.



Caisse d'Allocations Familiales
des Pyrénées-Orientales
112, rue Docteur Henri Ey
BP 49927
66019 PERPIGNAN CEDEX

NORMES DE DECENCE DU LOGEMENT



Signalement fait par : Locataire Autre (précisez)

	Allocataire	Propriétaire
N° allocataire	
Nom, prénom
Adresse (bâtiment, étage, n° appartement)
Commune
N° de téléphone
Adresse mail
Date	
Signature	<div style="border: 1px solid black; width: 80px; height: 30px;"></div>	

Nombre d'occupants dans le logement dont enfants mineurs

Immeuble collectif Oui Non

Propriétaire déjà informé du problème Oui Non

Par courrier(s) recommandé(s) Par lettre(s) simple(s) Information(s) uniquement verbale(s)

Dimensions
Si votre logement est composé de plusieurs pièces
<input type="checkbox"/> la surface de la pièce principale est inférieure à 9 m ²
<input type="checkbox"/> la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m
Si votre logement est composé d'une seule pièce
<input type="checkbox"/> la surface de cette pièce est inférieure à 9 m ²
<input type="checkbox"/> la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m
<input type="checkbox"/> cette pièce est dans les combles
Installation du chauffage
<input type="checkbox"/> pas de chauffage
<input type="checkbox"/> pas de conduit d'évacuation de fumées
<input type="checkbox"/> pas de prises spéciales si chauffage électrique
<input type="checkbox"/> chauffage insuffisant

Eclairage naturel insuffisant
<input type="checkbox"/> logement en sous-sol
<input type="checkbox"/> fenêtre n'ouvrant pas à l'air libre
<input type="checkbox"/> absence de fenêtre dans une pièce
<input type="checkbox"/> absence de fenêtre dans une pièce de vie (salon, cuisine, chambre... hors salle d'eau et toilettes)
Installation d'eau
<input type="checkbox"/> absence d'eau potable
<input type="checkbox"/> absence d'eau chaude
<input type="checkbox"/> pression ou débit insuffisant
<input type="checkbox"/> l'évacuation n'est pas équipée d'un siphon

Les relations locataire / propriétaire



La première obligation du bailleur est de mettre à disposition un logement décent (article 6 loi 6/7/1989). Le logement doit être décent à l'entrée du locataire et en cours de bail. En cas de vente, le nouveau propriétaire doit répondre des manquements éventuels de son prédécesseur.

Le maire peut saisir les organismes payeurs de l'allocation de logement s'il a connaissance d'une situation de logement potentiellement non décent (art. L.851-4 CCH).

La notion de décence

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : art. 6. Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de la décence. Voir imprimé page précédente.

1• Pour qu'un logement soit considéré comme décent, il doit satisfaire à toutes les caractéristiques énumérées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 :

- bon état du gros œuvre, de la couverture, des escaliers, balcons, garde-corps,
- état et nature des canalisations, revêtements, ne présentant pas de risque manifeste pour la santé et la sécurité physique des personnes,
- conformité aux normes de sécurité et bon état d'usage des branchements de gaz, électricité, chauffage, eau chaude,
- ventilation et éclairage naturel suffisants.

Éléments d'équipement et de confort :

- installation complète permettant un chauffage normal,
- installation d'eau potable et d'évacuation des eaux usées correctes,
- cuisine ou coin cuisine avec évier équipé eau froide et chaude,
- installation sanitaire intérieure au logement comprenant un W-C et un équipement toilette comportant douche ou baignoire avec eau froide et chaude (pour les logements d'une seule pièce, l'installation sanitaire peut se limiter à un W-C extérieur au logement mais situé dans le même bâtiment et facilement accessible, réseau électrique suffisant pour l'éclairage et le fonctionnement des appareils ménagers courants).

2 • Intégration de la performance énergétique

aux caractéristiques du logement décent (décret du 9.3.17 :JO du 11.3.17)

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que «le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement (...), répondant à un critère de performance énergétique minimale (...)».

Le décret 2017-312 du 9 mars 2017 définit le critère de performance énergétique minimale à respecter :

A - Le logement décent doit être étanche à l'air :

- il est protégé contre les infiltrations d'air parasites (par exemple, les ouvrants tels que portes et fenêtres doivent être jointifs),
- 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.

B - Intégration de caractéristiques d'aération suffisantes

Depuis le 1^{er} juillet 2018, les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements doivent être «en bon état». Ils permettent, en plus du renouvellement de l'air, «une évacuation de l'humidité», tous deux adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

3 • Le logement décent doit être exempt de toute infestation

Enfin, l'article 142 de la loi Elan du 23 novembre 2018 est venu préciser l'obligation pour le bailleur de délivrer un logement exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites et ce pendant toute la durée du bail.

Focus : Punaises de lit, cafards et autres nuisibles

Le locataire peut demander au propriétaire le traitement de son logement.

Avec la nouvelle définition de la décence, le bailleur devra supporter les frais de désinfestation et de détection des insectes. Pour être déchargé de la prise en charge de ces frais, le bailleur devra prouver que la présence des punaises est consécutive au fait du locataire (voir en ce sens, Rep. Min. n° 10491 du 17.7.19 :

« en cas d'infestation de punaises de lit, le bailleur est dans l'obligation de payer les frais de désinsectisation.

Néanmoins, en cours de bail, si le bailleur peut prouver que l'infestation par les punaises de lit est due à un manque d'entretien du locataire, il peut faire mettre à sa charge la désinsectisation du logement ».

La décision de la CA de Rennes 12-2-2020 a retenu la faute de la locataire concernant le manque d'entretien du logement alors que le propriétaire démontrait qu'il avait dû procéder à plusieurs désinsectisations).

Les litiges concernant l'application de cette réglementation relèvent de la Commission départementale de conciliation et du Tribunal Judiciaire.

L'entretien du logement et la charge des réparations en cours de bail

Focus : dégât des eaux

En cas de dégât des eaux survenu en cours de bail, le locataire doit impérativement en informer le propriétaire et établir une déclaration auprès de son assurance habitation même s'il n'est pas responsable.

Focus : moisissures

Les locataires se plaignent très souvent de problèmes de moisissures dans le logement. Il ne faut pas négliger cette question car cela peut avoir des conséquences très importantes sur la santé des occupants mais également sur le bâti.

L'origine de l'apparition de moisissures dans le logement peut être diverse et complexe : il est primordial d'identifier la ou les cause(s) (manque de ventilation, d'isolation, défaut d'aération, usage d'un mode de chauffage inadapté ...).

L'occupant des lieux doit être informé des bonnes pratiques d'usage (nettoyer les grilles d'aération, ne pas utiliser comme seul moyen de chauffage les chauffages d'appoint...). Il faut ensuite vérifier toutes les causes d'origine structurelle : ventilation, isolation, remontées telluriques, infiltrations..

Focus : la réalisation de travaux en cours de bail

Le locataire est obligé de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6 (...)

Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec AR. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris. (Article 7 alinéa e) loi 6/7/1989).

Si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail (article 1724 du code civil)

RÉPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN



Le locataire

doit assurer les menues réparations. Le décret n°87-712 du 26 août 1987 en donne une liste non limitative. Il n'est cependant pas tenu des réparations dues à l'usure normale.

Le propriétaire

doit assurer toutes les réparations autres que celles du locataire.

1• Réparations : comment déterminer la responsabilité du locataire ou du propriétaire.

Il est souvent nécessaire de faire appel à un professionnel afin de déterminer précisément l'origine du problème et donc la responsabilité qui en résulte (**mauvais usage = locataire, vétusté = propriétaire**).

Les obligations du propriétaire

(article 6 de la loi n°89-462).

Dans le cadre d'une location, le propriétaire est tenu de mettre à disposition un logement en bon état d'entretien ainsi que les équipements mentionnés dans le bail.

Il doit également réaliser toutes les réparations autres que celles incombant au locataire, notamment concernant les problèmes liés à la vétusté.

Attention : ce n'est pas parce que le locataire signe un état des lieux d'entrée relevant des dysfonctionnements que cela autorise le bailleur à se désengager de sa responsabilité.

Les obligations du locataire

(article 7 loi 6/7/1989).

Le locataire est tenu de répondre de toutes les dégradations qui surviennent en cours de bail sauf à démontrer qu'elles ont lieu par cas de force majeure, par le fait d'un tiers extérieur ou par vétusté.

Enfin, le locataire est tenu de procéder aux menues réparations et à l'entretien du logement. Il doit laisser le propriétaire ou les personnes mandatées par ce dernier accéder au logement pour réaliser les travaux nécessaires dans le logement.

Le Décret n°87-712 du 26 août 1987 liste de manière non exhaustive les réparations locatives.

Les démarches à effectuer par les parties

1• Les démarches à effectuer par le locataire

Le locataire doit informer son propriétaire des désagréments rencontrés dans son logement et des mesures qu'il a prises jusqu'alors pour y remédier (information orale puis par lettre simple).

À défaut de toute réponse ou en cas d'urgence, le locataire devra adresser une lettre recommandée avec accusé de réception mentionnant des délais de réponse évalués en fonction du risque (voir modèle en annexe).

Le locataire doit conserver une copie de ce courrier ainsi que les justificatifs d'envoi et de réception.

Attention : Il est important de ne pas ouvrir le pli si ce dernier revient « non réclamé ».

Si le locataire bénéficie des allocations logement, il peut alors saisir la CAF ou la MSA par l'envoi d'un imprimé (voir annexe.....)

2• Le constat de non décence mandaté par la CAF

Auprès de la Caf ou de la MSA :

L'allocation logement est versée en tiers payant au bailleur sous réserve que le logement soit décent.

Le locataire doit donc signaler auprès de l'organisme payeur les problèmes rencontrés dans le logement.

* Auprès de la Caf :

- internet sur le www.caf.fr;
- téléphone au 0 810 25 66 10 (prix d'un appel local depuis un poste fixe),
- courrier (Caf des Pyrénées-Orientales, 112 Rue Docteur Henri Ey, BP 49927, 66019 Perpignan Cedex),
- en se rendant dans un point d'accueil Caf (25 sites dans les P.O. voir sur www.caf.fr).

A la suite du signalement, la Caf envoie à l'allocataire l'imprimé «Normes de décence du logement», qu'il doit retourner complété et signé, accompagné des justificatifs demandés (voir annexes).

Après examen de cet imprimé, si le logement est considéré «non décent», la Caf mandatera un expert pour se rendre au domicile et constater son état.

* Auprès de la MSA :

Mutualité Sociale agricole, mSa Grand Sud – 23 Rue Broussais, BP 89924, 66017 Perpignan Cedex 9,
tél : 04 68 55 11 66 Internet : www.msagrandsud.fr

Si le logement est déclaré non décent, les allocations sont suspendues et le propriétaire incité à faire les travaux. Le locataire n'est tenu de payer que le reste à charge : s'il recevait lui-même les allocations, il justifiera auprès du propriétaire du montant des allocations suspendues et versera seulement le complément.

→ Le locataire doit continuer de payer le reste à charge

tant qu'il n'obtient pas une décision du juge. Il ne peut se prévaloir de l'inexécution des travaux de réparation nécessaires pour refuser le paiement des loyers échus. (Cass. Civ III :22.2.94)

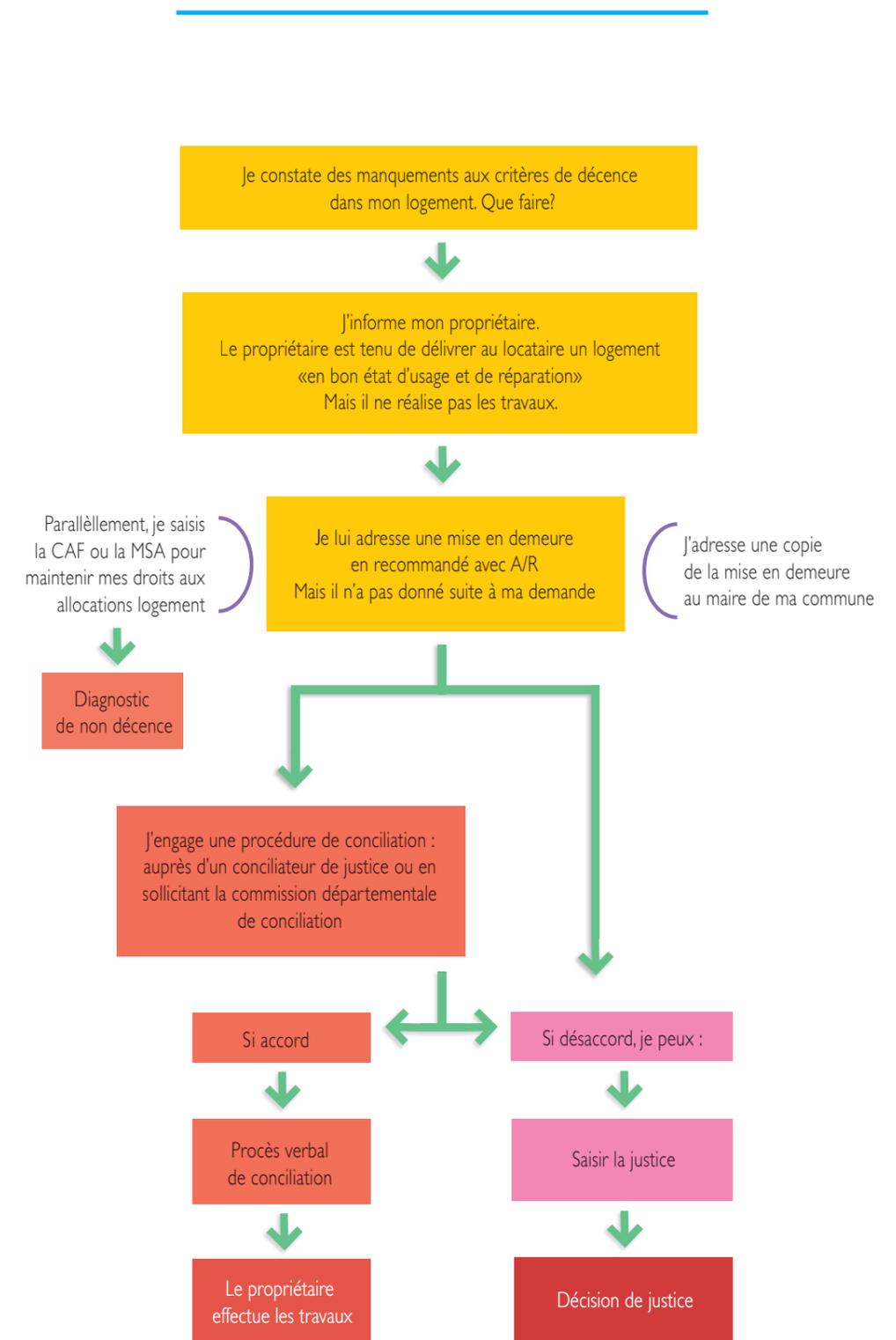
Si l'organisme payeur a pu constater que le logement est non décent, l'allocation logement n'est plus versée (ni au bailleur, ni au locataire) mais conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximum de 18 mois.

Le propriétaire est invité à participer à la visite effectuée afin de constater les anomalies évoquées par l'occupant. Il reçoit ensuite un rapport sur lequel sont listées les éventuelles réparations à effectuer. L'organisme payeur lui rappelle ses obligations et établit la liste des travaux devant être exécutés. Si les travaux sont réalisés, les allocations suspendues jusqu'alors sont versées en intégralité au propriétaire ; à défaut, elles sont définitivement perdues au-delà du délai des 18 mois.

Tout au long de cette procédure, le locataire ne s'acquitte que du seul reste à charge. La suspension des allocations dans ce cadre ne peut être constitutif d'un impayé (article 7 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989).

Au-delà des 18 mois de procédure et si les travaux ne sont pas engagés, les allocations sont définitivement perdues pour le propriétaire et le locataire est tenu de reprendre le paiement intégral de son loyer sauf s'il a obtenu du juge une réduction de son montant.

SCHÉMA RÉCAPITULATIF DES DÉMARCHES ET ACTIONS EN CAS DE NON DÉCENCE DU LOGEMENT



→ Si le propriétaire ne réalise pas les travaux, le locataire doit saisir la Commission Départementale de Conciliation puis le tribunal le cas échéant AVANT le terme des 18 mois.

À titre exceptionnel, dans certains cas, le maintien et la conservation de l'AL peuvent être décidés pour une nouvelle période de six mois maximum, renouvelable une fois.

1° Pour permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée.

2° Pour prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire

3° Pour prévenir des difficultés de paiement du loyer : si l'allocation représente plus de la moitié de la charge de loyer et que l'allocataire est en mesure de justifier qu'il ne pouvait exercer une action judiciaire jusqu'alors, ou qu'il recherche activement un nouveau logement.

4° Pour prévenir les difficultés de relogement du locataire. Le locataire doit apporter la preuve : soit, qu'il a accompli des actes positifs et récents en vue de trouver un nouveau logement ou qu'il a saisi la commission de médiation DALO ; soit, qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement.

En cas de demande de renouvellement du délai de six mois, celui-ci ne peut être accordé que si l'allocataire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement au cours du délai de six mois précédent.

3• La responsabilité du locataire

Le bailleur doit remettre un logement décent à l'occupant et cette obligation s'applique tout au long du bail. Cependant, le locataire est également tenu de répondre de l'entretien.

Un logement peut être reconnu non décent en cours de bail suite à des dégradations ou à un défaut d'entretien. Le bailleur peut alors engager la responsabilité de l'occupant, voir demander la résiliation du bail pour motif légitime et sérieux. Il est important de conserver tous les justificatifs utiles : état des lieux d'entrée, lettres d'échanges, attestations...

4• Les démarches à effectuer par le propriétaire

Le locataire est tenu d'entretenir correctement le logement et d'effectuer toutes les menues réparations en cours de location.

Si le propriétaire a l'occasion de se rendre compte d'un défaut d'entretien ou s'il est informé d'un problème de décence en cours de bail alors que le logement avait été remis en bon état au locataire (voir état des lieux entrant), il doit lui rappeler ses obligations d'entretien et de réparations.

Ainsi, il peut adresser un premier courrier simple au locataire afin de lister les problèmes constatés (voir annexe modèle de lettre).

Si le problème persiste, le bailleur aura intérêt à envoyer un recommandé avec accusé de réception.

Enfin, si le locataire ne réagit pas, le bailleur pourra saisir la Commission Départementale de Conciliation avant, le cas échéant, de saisir le tribunal judiciaire pour demander la résiliation pour motif légitime et sérieux.

* La visite annuelle du logement par le propriétaire.

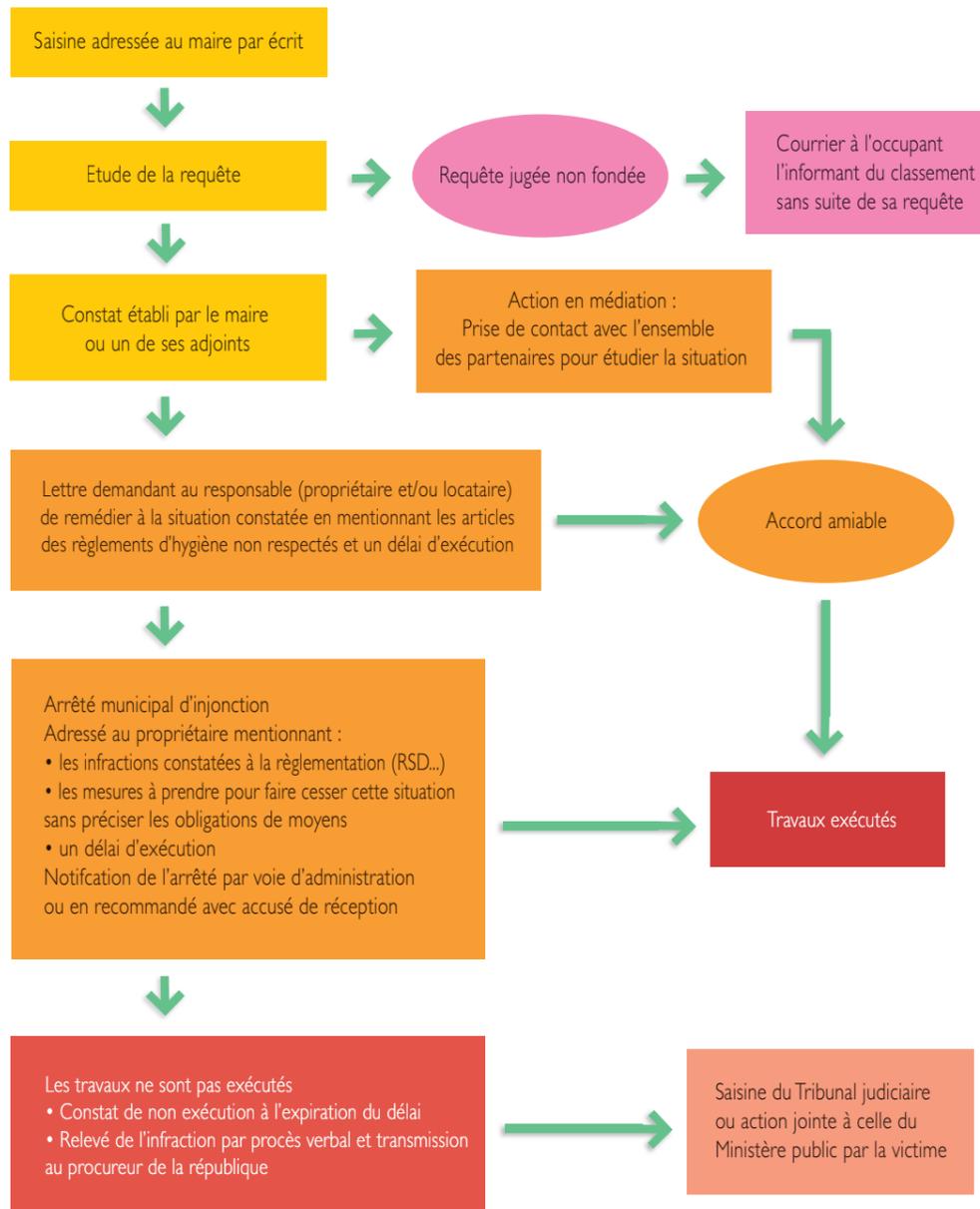
Aussi, sauf accord contractuel, le bailleur ne peut exiger de réaliser cette visite de contrôle. Même si cette clause est insérée dans le contrat, les conditions de son application et les sanctions qui en résulteraient seraient soumises à l'appréciation souveraine des magistrats.

Dans de nombreux cas, les désordres constatés au titre de la non-décence du logement (surface minimale du logement, absence d'ouverture sur l'extérieur dans les pièces principales, mauvaise évacuation des eaux usées, mauvaise ventilation des locaux ...) relèvent aussi du RSD.

Dans ces cas, le maire peut mettre en demeure le bailleur de remédier aux désordres constatés.

INFRACTIONS AUX RÈGLES D'HYGIÈNE

(VOIR LES MODÈLES DE LETTRES EN ANNEXE)



Le règlement sanitaire départemental



Articles L.2212-1, L.2212-2 et L.2215-1 du Code Général Collectivités Territoriales
Article L. 1421-4 du Code de la Santé Publique

Le RSD est consultable sur le lien suivant :

http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/content/download/9778/58745/file/reglement_sanitaire_departemental.pdf

Au titre de ce pouvoir de police, le Maire peut intervenir chez tout occupant quel que soit son titre d'occupation : propriétaire occupant, locataire, occupant à titre gratuit, usufruitier...

Le maire est seul compétent dans ce domaine :

« Il revient effectivement au maire de contrôler l'application du règlement sanitaire départemental, qui comporte les règles d'hygiène de l'habitat. Il lui appartient donc d'intervenir pour constater une éventuelle infraction à cette réglementation et pour mettre en demeure la personne concernée de se conformer à celle-ci ».

Mme Marisol TOURAINE, Ministre des affaires sociales de la santé.

Extraits : Réponse publiée au J.O Sénat du 13/03/2013

Chaque département possède, en application du Code de la Santé Publique, un Règlement Sanitaire Départemental (RSD) qui définit les règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances, c'est-à-dire des règles minimales sanitaires (Titre II - locaux d'habitation et assimilés).

Les désordres relevant du RSD le plus fréquemment observés sont :

*** Eau :**

- mauvais raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées,
- infiltrations (toiture, gouttières).

*** Entretien :**

- mauvais entretien des parties communes des immeubles d'habitation,
- présence de nuisibles (rats, cafards, etc.),
- présence en surnombre d'animaux domestiques générant de l'insalubrité.

*** Habitat :**

- défaut de ventilation,
- humidité.

Si les prescriptions du règlement sanitaire départemental ne sont pas respectées, le maire peut intervenir, à la demande du locataire ou de sa propre initiative, sur la base de ses pouvoirs de police générale (article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Il effectue alors une visite du logement afin d'en vérifier la conformité – voir modèle de grille de visite en annexe. Certains éléments sont annotés de telle sorte que la personne qui rédige le rapport de visite est invitée à contacter l'ARS afin de signaler certains critères concernant la salubrité du logement.

Si des anomalies sont constatées, l'occupant est averti des réparations à effectuer.

Les désordres les plus fréquemment rencontrés dans les logements et relevant du règlement sanitaire départemental sont les défauts de ventilation, l'humidité excessive, le défaut de certains équipements (chauffage, eau chaude..).

Si les travaux ne sont pas exécutés, le maire peut alors envoyer une lettre de mise en demeure ou un arrêté municipal d'injonction précisant les mesures à prendre et leurs délais d'exécution.

En cas de non-exécution de l'injonction, l'infraction est constatée par un procès-verbal transmis au procureur de la République, avec copie à la gendarmerie et notification au contrevenant.

Dans le cadre de cette procédure, les occupants ne bénéficient pas d'une protection particulière concernant un hébergement ou un relogement obligatoire.

En leur qualité d'officier de police judiciaire, le maire et ses adjoints peuvent dresser un procès-verbal (article 16 du Code de Procédure Pénale). Les agents de police et de gendarmerie nationale sont également compétents. Dans certains cas, des agents habilités et assermentés peuvent aussi intervenir.

La Loi n° 2019-461 du 27.12.2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique organise en son article 63 un assouplissement des conditions de mise en commun d'un ou plusieurs gardes champêtres entre plusieurs communes compétentes sur le territoire de chacune d'entre elles.

Les gardes champêtres peuvent constater des infractions au RSD au titre des articles L2213-18 du CGCT et L.521-1 du code de la sécurité intérieure.

Certaines personnes accumulent chez elles déchets et objets, s'y ajoute parfois la présence d'un grand nombre d'animaux. Cette situation peut engendrer des odeurs nauséabondes, des risques infectieux, d'incendie et conduire ainsi à une mise en danger de la santé et/ou de la sécurité de la personne, voire de tiers.

Le maire peut intervenir dans le cadre de l'application du RSD (article 23.I RSD) et ce quel que soit le statut d'occupation de la personne : propriétaire occupante, locataire, occupante à titre gratuit, usufruitière... mais cette intervention doit être relayée par un suivi social et médical de l'occupant.

 **Le guide de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement** (DIHAL) à consulter en ligne :

«Lutter contre l'habitat indigne : agir face aux situations d'incurie dans le logement».

http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2014/09/dihal_pnlhi_-_guide_incurie_dans_le_logement.pdf

Sur cette question, **les services de la Préfecture peuvent également intervenir** dans le cadre de l'application de l'article L.1311-4 du Code de la Santé Publique :

« En cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le représentant de l'Etat dans le département peut ordonner l'exécution immédiate, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène prévues au présent chapitre.

Lorsque les mesures ordonnées ont pour objet d'assurer le respect des règles d'hygiène en matière d'habitat et faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou à défaut le représentant de l'Etat dans le département y procède d'office aux frais de celle-ci.

La créance de la collectivité publique qui a fait l'avance des frais est alors recouvrée comme en matière de contributions directes. Toutefois, si la personne tenue à l'exécution des mesures ne peut être identifiée, les frais exposés sont à la charge de l'Etat. »

Un arrêt de la Cour d'Appel Administrative de Paris (7/07/2011) a confirmé le bien-fondé de l'intervention du Préfet dans le cadre d'un logement dans lequel l'occupant avait conservé « des vieux journaux, papiers et objets divers sur une hauteur de 1m à 1,5 m et que cette prolifération d'objets et de débris favorisait la prolifération d'insectes et de rongeurs ».

Dans le cadre de l'application de l'article L.1311-4 du CSP, la saisine du CODERST n'est pas obligatoire. Il s'agit d'une procédure d'urgence dans le cadre de laquelle l'autorité compétente ne peut laisser que quelques jours pour la réalisation des travaux.

La victime de ces infractions (le propriétaire bailleur par exemple dont le bien se trouve dégradé par le mauvais usage de son locataire) peut saisir le Tribunal Judiciaire par citation directe ou se joindre à l'action du Ministère public et peut invoquer à l'appui de sa demande les procès-verbaux de contravention dressés ; comme les rapports dressés par les agents assermentés. Le propriétaire bailleur peut ainsi obtenir la résiliation du contrat de bail pour motif légitime et sérieux.

Aux termes de l'article 537 du C.P., ces procès-verbaux, ou rapports, font foi jusqu'à preuve du contraire, laquelle peut être rapportée par écrit ou par témoins.

Néanmoins que l'occupant soit propriétaire, locataire ou titulaire d'un droit d'usage, ce type de situation doit être traité en collaboration avec un service social et/ou médical.

Le syndrome de Noé

Art.26 du RSD

Le syndrome de Noé est un syndrome proche de celui du Diogène. Les personnes souffrant de ce trouble accueillent des animaux en trop grand nombre par rapport à leur capacité et négligent de leur apporter tous les soins nécessaires.

Le maire peut constater les nuisances provoquées par la présence des animaux.

L'article 26 du RSD relatif à la présence d'animaux dans les habitations, leurs dépendances, leurs abords et les locaux communs prévoit notamment qu'il « est interdit d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons et les chats, quand cette pratique est une cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage »

Dans ce cas de figure, il vaut mieux **prévoir un accompagnement de l'occupant**, accompagnement social et parfois médical. En effet, nombre de personnes dans cette situation ne prennent pas la mesure de la situation et sont parfois dans le déni : au prétexte de porter secours à des animaux, ils ne sont plus conscients de l'état de santé des animaux qu'ils accueillent ni des nuisances que leur présence peut causer.

Le permis de louer : outil de prévention de l'habitat indigne



	Déclaration	Autorisation préalable
Fondement	L.634-I CCH	L.635-I CCH
Compétence	EPCI compétent en matière d'habitat ou conseil municipal	
Définition des zones	Pour instaurer l'autorisation ou la déclaration / Délimiter la zone concernée et préciser le type de logement.	
Fondement	L.634-I CCH Les zones doivent être délimitées « au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le PLH et le PDALHPD »	L.635-I CCH Les zones doivent être délimitées « sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé et au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le PLH et le PDALHPD »
Nature des locations	Toutes les locations soumises à la loi du 6/7/1989 (occupées à titre de résidence principale) sauf logement conventionnés ANAH et logements sociaux. Sont exclus, les reconductions ou renouvellement de location et les avenants.	
Instruction	EPCI compétent en matière d'habitat ou conseil municipal	
Fondement	Dépôt de la déclaration dans les 15 jours suivant la conclusion du contrat de location.	Le silence gardé par l'autorité compétente pendant un mois à compter de la réception vaut acceptation
Refus	Pas de refus prévus par les textes	Doit être motivé (raisons de sécurité ou de salubrité)

Les communes peuvent décider d'utiliser les dispositifs du « Permis de louer » pour prévenir le problème du logement indigne sur une partie de leur territoire. Il faut que la mise en place de ces mesures soit conforme au Plan Local de l'Habitat (PLH) et au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD 2017-2023).

Au sein d'un EPCI, il faut identifier l'autorité qui a la compétence habitat et donc celle habilitée à délibérer sur la question.

* Les modalités de transfert de compétences Maire/ Président de l'EPCI

Le transfert des prérogatives des maires au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat est automatique (L.521 I-9-2 I-A- al. 6 du CGCT).

Dans les six mois suivants la date de l'élection du président de l'EPCI, un ou plusieurs maires peuvent s'opposer par notification à ce transfert. Une délibération du conseil municipal n'est pas nécessaire mais il est conseillé que l'opposition ou la renonciation prennent la forme d'un arrêté notifié. En cas d'opposition d'un ou plusieurs maires au transfert, le président de l'EPCI peut décider de renoncer au transfert sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité.

→ L'EPCI :

- Délimite les zones soumises à autorisation sur le territoire.
- Délègue aux communes qui en font la demande, la mise en œuvre et le suivi du dispositif sur leur territoire.

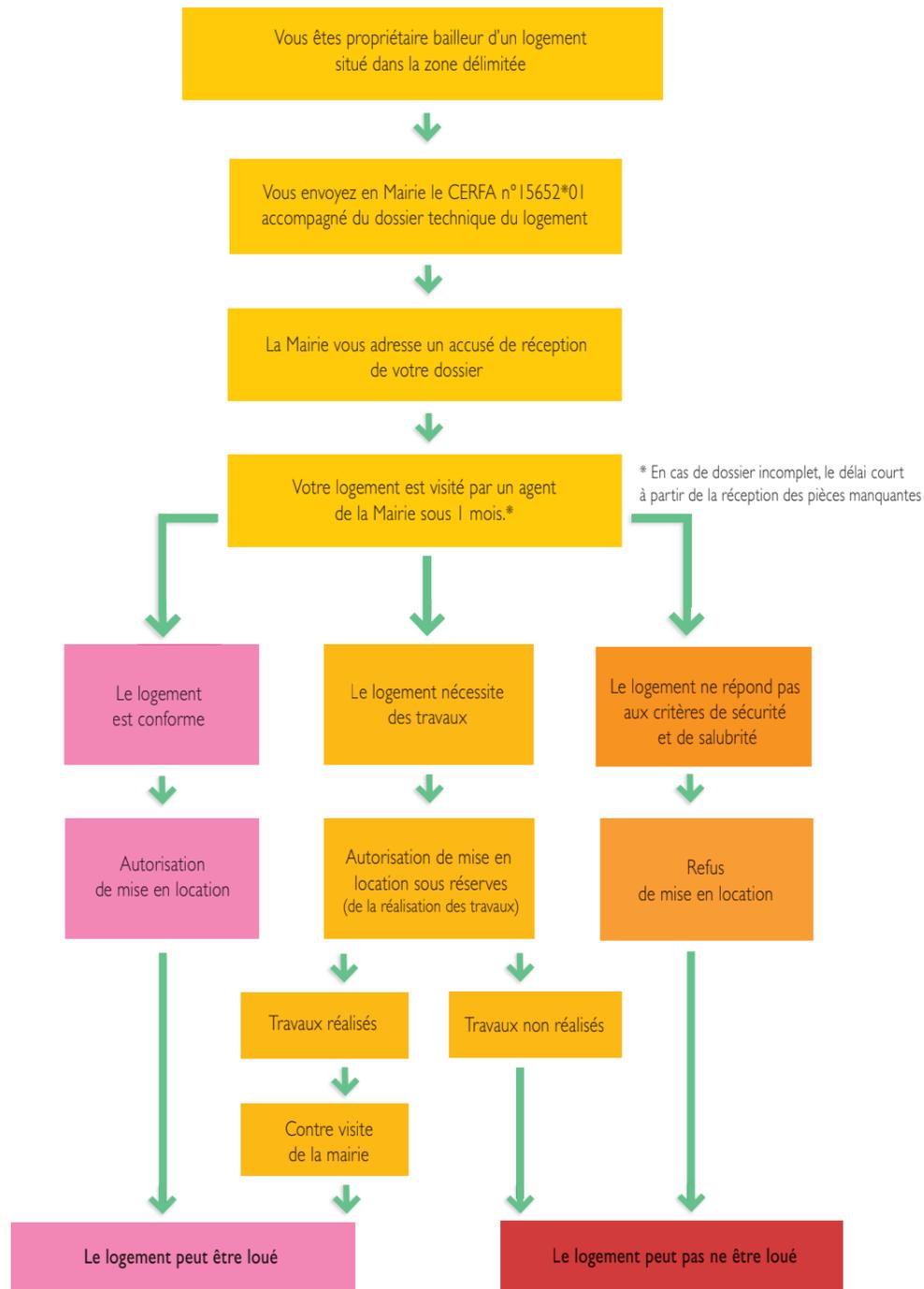
→ La commune

- En cas de délégation, la commune gère le dispositif sur son territoire et élabore un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

* La nature des logements concernés

Les autorités ont la possibilité d'instaurer, par voie de délibération, dans un périmètre défini, une autorisation préalable de mise en location de logements soumis à la loi du 6 juillet 1989 (les logements conventionnés APL ou appartenant à un bailleur social ne sont pas concernés). La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation de déclaration (CCH : L.635-I, R.635-I).

PROCÉDURE D'AUTORISATION PRÉALABLE À LA MISE EN LOCATION



Autorisation préalable de mise en location

CCH : L.635-1 à L.635-11 et R.635-1 à R.635-4 / CERFA 15652*01

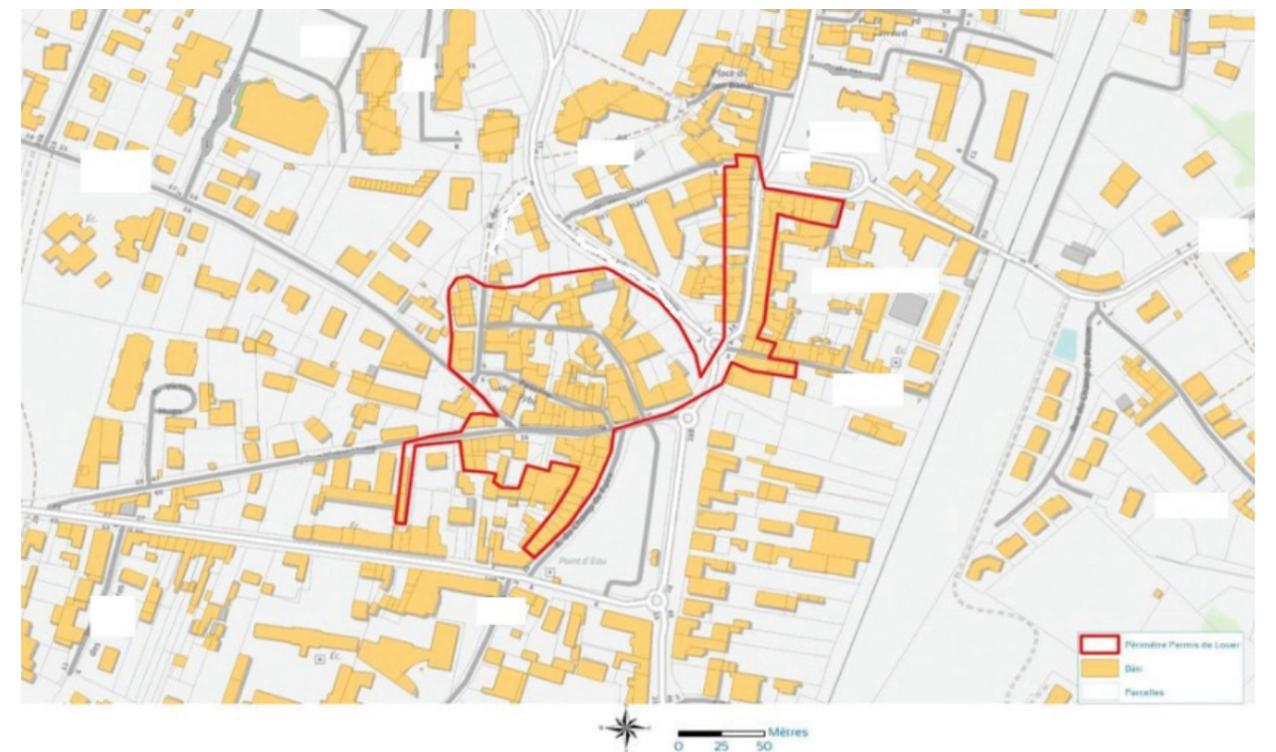
1• Une délibération obligatoire / une zone à définir

L'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut le conseil municipal peut, par délibération, délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location.

Pour chacune des zones géographiques, la délibération peut préciser les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable et doit mentionner la date d'entrée en vigueur du dispositif. Ce délai ne peut être inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération.

La Caisse d'allocations familiales (CAF) et la Caisse de mutualité sociale agricole (CMSA) sont informées de la délibération (CCH : L635-6).

L'autorité compétente doit prendre toutes les mesures utiles pour diffuser l'information auprès des particuliers et des professionnels (journaux municipaux, départementaux, radio, réunions publiques...).



2• Modalités

Pour pouvoir mettre en location un logement, le propriétaire doit constituer un dossier et permettre à la commune de réaliser une visite de contrôle.

3• Contenu et forme de la demande d'autorisation préalable

(CCH : L.635-4 et R.635-2)

Pour pouvoir mettre en location un logement, le propriétaire doit constituer un dossier et permettre à la commune de réaliser une visite de contrôle.

Le dossier se compose des pièces suivantes :

- Cerfa n°156652-01 (disponible sur : www.service-public.fr)
- Un dossier technique comportant :
- Un diagnostic de performance énergétique
- Un constat de risque d'exposition au plomb pour les logements construits avant 1949
- Un diagnostic amiante
- Une attestation de conformité électrique et gaz
- Une attestation de surface

4• Dépôt de la demande d'autorisation préalable (CCH : L.635-4 et R.635-3)

Le dépôt de la demande d'autorisation se fait selon les modalités établies par la délibération (courrier recommandé, internet, remise en mairie). Le dépôt donne lieu à la remise d'un récépissé.

La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation.

L'autorisation est valable 2 ans. Passé cette date et sans mise en location, elle doit être renouvelée.

5• La visite de contrôle

La mairie contacte le propriétaire ou le mandataire pour fixer un rendez-vous et effectuer la visite de contrôle et ce dans un délai de 3 semaines maximum après la réception du dossier.

Lors de la visite, les services compétents procèdent à une évaluation du logement et peuvent utiliser une grille de visite (voir modèle annexe grille de visite).

Les services rédigent alors un rapport et formulent un avis (favorable/ favorable avec réserves/ défavorable). Le cas échéant, le propriétaire est informé des travaux à réaliser pour satisfaire aux exigences de sécurité.

6• Obtention de l'autorisation préalable (CCH : L.635-3, L.635-5 et R.635-3)

Le silence gardé par l'EPCI ou le maire dans un délai d'un mois à compter du dépôt vaut autorisation préalable de mise en location.

1^{er} cas : L'autorisation est acceptée. Elle devra être annexée au bail de location le jour de la signature.

2^e cas : L'autorisation est acceptée sous réserve de réaliser des travaux et d'une nouvelle visite de contrôle. Une fois les travaux réalisés, le propriétaire devra transmettre les pièces justificatives (photos, factures) permettant de vérifier la bonne exécution des travaux.

3^e cas : L'autorisation est refusée car le logement peut porter atteinte à la sécurité des locataires et à la salubrité publique. Si le propriétaire souhaite louer le logement il devra se conformer strictement aux préconisations de travaux. Le rejet de la demande d'autorisation doit être motivé (CCH : L.635-3 et L.635-6).

L'autorisation doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et est jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administrative.

L'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

7• Caducité et transfert d'autorisation

L'autorisation devient caduque si elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une déclaration de transfert doit être adressée auprès de l'autorité compétente. (cerfa n°15663*01).

8• Conséquences de l'absence de demande d'autorisation (CCH : L.635-7)

L'absence d'autorisation préalable est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet de cette demande est sanctionné par une amende.

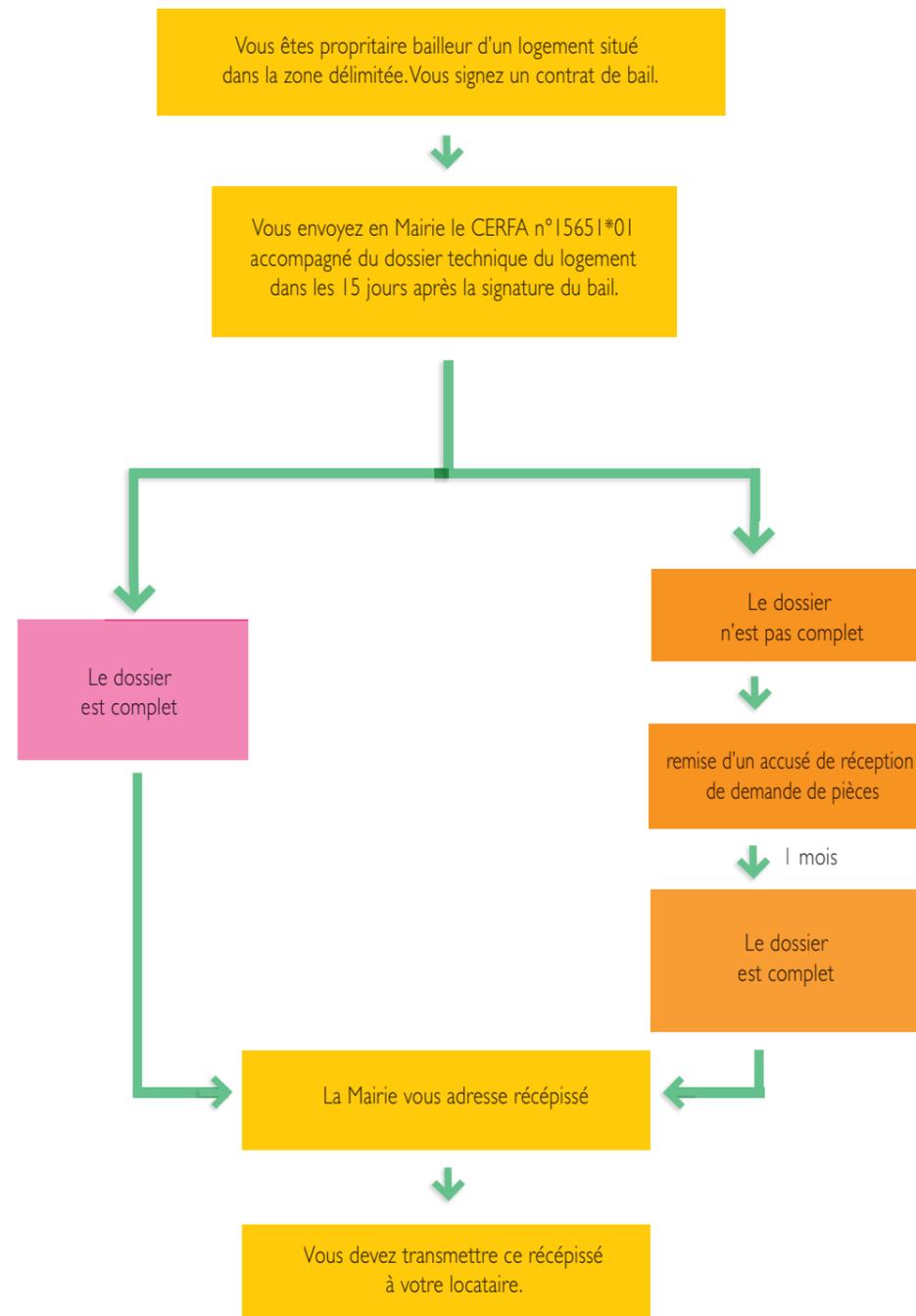
L'amende tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 15 000€.

Lorsqu'il est fait le constat d'une absence d'autorisation, le préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'un mois. A cet effet, le bailleur joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la demande d'autorisation.

À défaut de réponse dans le délai, le paiement de l'amende peut être ordonné par le préfet dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.

Le produit des amendes est intégralement versé à l'Anah.

PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION



Déclaration de mise en location

CCH : L.634-1 à L.634-5 / R.634-1 à R.634-5

1• CERFA 15651*01

Il s'agit d'une simple formalité déclarative. Ces dispositions permettent à la collectivité locale d'être informée des logements mis en location, sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime d'autorisation.

2• Mise en place d'un régime de déclaration de mise en location

(CCH : L.634-1 et CCH : L.634-2)

L'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal, peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers. Celles-ci doivent être en cohérence avec le PDALHPD et le PLH.

Pour chacune des zones géographiques, la délibération de l'EPCI ou du conseil municipal peut préciser les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration et doit mentionner la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration. La délibération est transmise à la CAF et à la MSA.

Les EPCI compétents en matière d'habitat sont autorisés à déléguer aux communes qui en font la demande, la mise en œuvre et le suivi du dispositif de déclaration de mise en location sur leurs territoires respectifs. Cette délégation est limitée à la durée de validité du PLH. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'EPCI un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

3• Logements concernés

Locations occupées à titre de résidence principale (vides ou meublées) hors logements sociaux ou conventionnés ANAH.

4• Quand réaliser la démarche ?

Au plus tard dans les 15 jours qui suivent la mise en location du logement. (formalité non requise lors du renouvellement ou de la tacite reconduction)

5• Comment réaliser la déclaration ? (CCH : L.634-3 et CCH : R.634-2)

- Compléter le Cerfa 15651*01
- Joindre une copie des diagnostics techniques : amiante, plomb, gaz, électricité et risques naturels.

Le dépôt de la demande de déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

1• la déclaration est complète : le dépositaire reçoit un récépissé indiquant la date de dépôt de la déclaration ;
2• la déclaration est incomplète : le dépositaire reçoit un accusé de réception indiquant la date de dépôt de la déclaration, les pièces ou informations manquantes ainsi que le délai fixé par l'autorité compétente pour compléter le dossier. Si le déclarant ne produit pas l'ensemble des pièces ou informations demandées dans le délai qui lui est imparti, il doit procéder au dépôt d'une nouvelle déclaration.

Ces informations sont adressées au déclarant dans la semaine suivant le dépôt d'une déclaration.

6• Conséquences de l'absence de déclaration (CCH : L.634-3 et R.634-4)

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

Le fait de mettre en location un logement sans remplir les obligations de déclaration est passible d'une amende. Elle tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 5 000€.

Lorsqu'il est fait le constat d'une absence de déclaration, le préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'un mois. À cet effet, le bailleur joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la déclaration (CCH : R.634-4). À défaut de réponse dans le délai, le paiement de l'amende est ordonné par le préfet dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.

Le produit des amendes est intégralement versé à l'Anah.

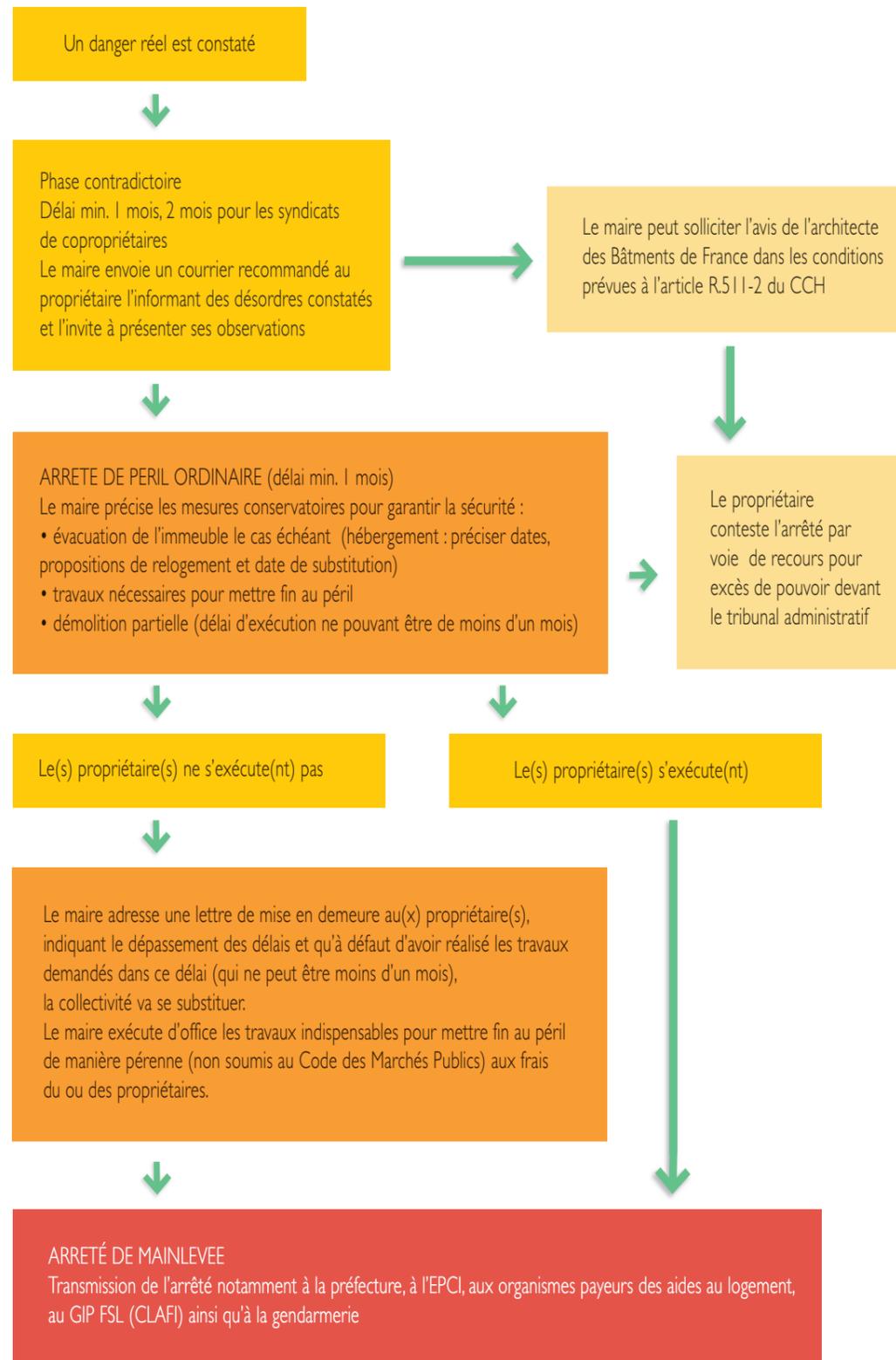
7• Vers un critère d'habitabilité du logement ?

Pour le député Guillaume Vuilletet auquel le Gouvernement a commandé un rapport en 2019 sur les difficultés d'application des politiques contre l'habitat indigne, la multiplicité des procédures et des polices applicables en la matière empêche toute efficacité. Cette superposition de mesures rend finalement les démarches et la compréhension des procédures très difficiles.

Le député recommande dans son rapport d'établir des critères d'habitabilité qui seraient applicables à l'ensemble des logements et dont la conformité serait vérifiée par des experts chargés d'établir les diagnostics établis à l'entrée dans les lieux. Au terme « habitat indigne », il lui préfère la notion « d'habitabilité ».

LE PÉRIL ORDINAIRE

5 • Le péril



Articles L.511-1 à L.511-6 Code de la Construction et de l'Habitation.

La procédure de péril définie par le Code de la Construction et de l'Habitation peut être appliquée si les conditions suivantes sont réunies (donc cumulatives):

- **L'immeuble doit être un édifice bâti** : peut être considéré comme édifice dangereux un immeuble en construction, un monument funéraire ou des éléments incorporés (cheminées, balcons, corniches...).
- **Le danger doit émaner de l'immeuble lui-même** : il faut que les désordres proviennent de l'immeuble lui-même, par exemple de ses fondations, d'un vice de construction..
- **Il faut que l'immeuble menace ruine** : les causes ordinaires du péril d'immeuble sont la vétusté, le défaut d'entretien, les vices de construction. Le danger doit être réel, actuel et susceptible de provoquer des troubles graves et menacer la sécurité des locataires, des occupants, des passants ou des personnes pouvant pénétrer dans l'immeuble.

Exemples : Menace d'effondrement de mur, de plancher, de gouttière, de balcon ou de toiture. Garde-corps ou marches d'escaliers descellés.

* **La compétence** : Le Maire ou le Président de l'EPCI est compétent pour engager une procédure de péril au titre de son pouvoir de police spéciale.

Par ailleurs, l'article L511-1 du CCH rappelle que « toute personne ayant connaissance de faits relevant l'insécurité d'un immeuble est tenue de (les) signaler au maire »

Le péril ordinaire

Le maire qui a connaissance de désordres affectant un immeuble susceptibles de provoquer un danger pour la sécurité des occupants, des voisins ou des passants, peut procéder à une visite de l'immeuble si cela lui paraît utile. Il peut faire appel à un expert mais dans cette hypothèse, les frais seront à la charge de la commune.

1• Phase contradictoire (Art.R.511-1 CCH).

Le maire notifie au(x) propriétaire(s) qu'une procédure de péril ordinaire va être prise à son (leur) encontre. Pour ce faire, le maire adresse une lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire, par laquelle il lui est demandé de faire connaître ses observations dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois.

À défaut de réponse et/ou si les désordres persistent, le maire prend un arrêté de péril ordinaire notifié au(x) propriétaire(s) par lequel il ordonne de procéder à l'exécution des travaux ou à la démolition dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois.

Dans le cadre de cet arrêté, le maire précise les mesures conservatoires pour garantir la sécurité : les travaux nécessaires pour mettre fin au péril ou la démolition partielle, l'évacuation de l'immeuble le cas échéant.

2• Sanctions à l'égard du propriétaire

Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, l'arrêté de péril précise également que la non-exécution des réparations, travaux ou mesures dans le délai qu'il détermine expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard, plafonnée à 1000 euros par jour de retard. (Art L.511-2 CCH).

L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement de sommes est engagé par trimestre échu. L'astreinte est recouvrée au bénéfice de la commune ou de l'EPCI. À défaut de liquider le produit de l'astreinte, la créance peut être liquidée et recouvrée par l'État.

Enfin, si le(s) propriétaire(s) ne s'exécute(nt) pas, le maire leur adresse une lettre de mise en demeure, indiquant que les délais sont dépassés et que la collectivité va se substituer pour la réalisation des travaux.

3• Amendes et Responsabilité Pénale Art. L.511-6 CCH

Le propriétaire qui refuserait de réaliser les travaux nécessaires de manière délibérée et sans motif légitime peut voir sa responsabilité pénale engagée sur la base de l'article L.511-6 du CCH. Le propriétaire risque jusqu'à 1 an d'emprisonnement et 50 000 euros d'amende.

4• Sanctions supplémentaires à l'égard du propriétaire bailleur

Outre les précisions exposées ci-dessus, lorsque le logement est mis à disposition d'occupants (quelque soit leur titre d'occupation), l'arrêté impose au propriétaire une échéance afin de faire connaître au maire l'offre d'hébergement ou de relogement faite à l'occupant.

Enfin, si le propriétaire fait preuve de mauvaise foi et tente volontairement de nuire aux occupants, la peine peut être portée à 3 ans d'emprisonnement et 100 000 euros d'amende.

5• Conséquences pour le locataire pendant la procédure:

- Le loyer cesse d'être dû à compter du 1er jour du mois qui suit la notification de l'arrêté. Le bail en cours est suspendu. Les charges restent dues.
- Les aides au logement (AL/APL) ne sont plus versées.
- l'obligation d'hébergement ou de relogement est à la charge du propriétaire, il s'agit d'une obligation de résultat (article L.511.5 CCH)
 - le bailleur ne peut plus donner congé
 - La durée du bail est prolongée

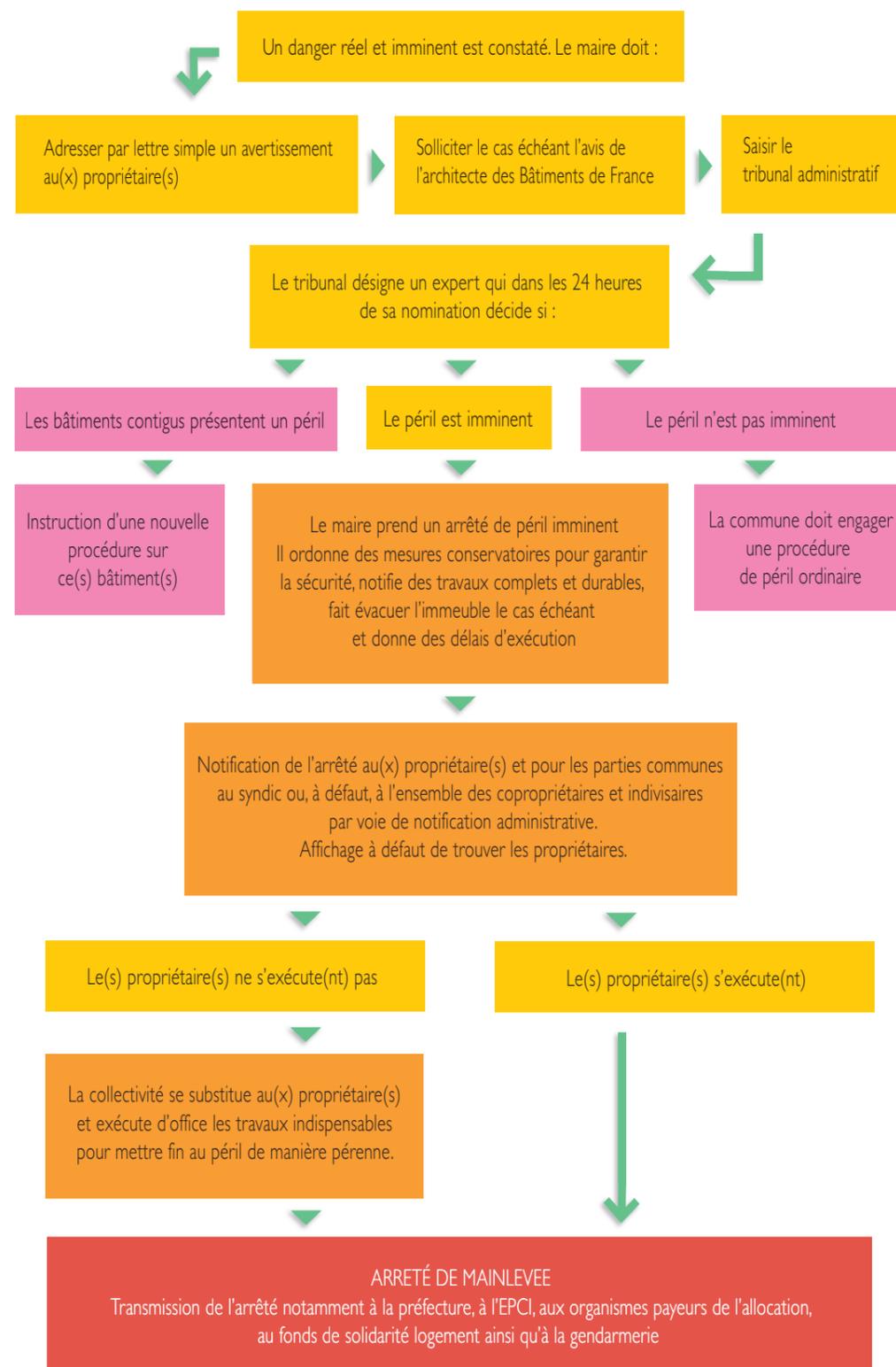
6• QUID si le propriétaire ne dispose pas d'un autre logement ?

Il peut convenir d'une occupation précaire ou signer un bail en son nom afin d'héberger les occupants. Ainsi, si les locataires ne sont pas en mesure de trouver un hébergement par leurs propres moyens dont le propriétaire assumerait les frais, ce dernier doit souscrire un contrat d'occupation en son nom propre, demander l'autorisation de mettre à disposition ce logement à des tiers et convenir d'une occupation à titre précaire avec ses propres locataires.

7• Financement des travaux d'office

Si la collectivité se substitue au(x) propriétaire(s) pour réaliser les travaux prescrits, elle peut bénéficier d'aides de l'ANAH à hauteur de 50% du montant des travaux (cerfa n° 12 714*04 - demande de subvention pour travaux d'office).

LE PÉRIL IMMINENT



Le péril imminent

CCH : L511-I et suivants

Si le maire suspecte un danger grave et imminent, il doit au préalable demander au tribunal administratif de nommer un expert afin d'établir un rapport sur la base duquel **il prend un arrêté de péril imminent suivi d'un arrêté de péril ordinaire.**

Le maire adresse par lettre simple un avertissement au(x) propriétaire(s) concerné(s) afin de faire cesser le péril, en déterminant un délai d'exécution. Parallèlement, il saisit le tribunal administratif avec un rapport circonstancié, documenté notamment de photos, d'un plan de situation du bâtiment et des mitoyens.

Le juge du Tribunal administratif nomme un expert qui doit examiner l'état des bâtiments (ainsi que des bâtiments contigus) dans les 24 heures de sa nomination.

Trois possibilités découlent du rapport d'expertise :

- le péril n'est pas imminent, les frais d'expertise sont à la charge de la commune,
- les bâtiments contigus présentent un péril et une nouvelle procédure sur ces bâtiments doit être mise en place,
- le péril est imminent.

Dans ce dernier cas, le maire prend un arrêté de péril imminent (ou immédiat), il ordonne les mesures conservatoires pour garantir la sécurité selon les prescriptions de l'expert (étalement, surveillance pose de témoins...) et notifie des travaux complets et durables (éventuellement démolition).

Il ordonne l'évacuation de l'immeuble le cas échéant (hébergement/relogement : préciser les dates, les propositions de relogement et la date de substitution).

Il donne des délais : à défaut d'indications de l'expert, entre un et dix jours selon le constat. Il notifie l'arrêté au(x) propriétaire(s) et, pour les parties communes, au syndic ou, à défaut, à l'ensemble des copropriétaires et indivisaires par notification administrative.

En cas de difficulté pour identifier les propriétaires, il procède à un affichage en mairie et en façade de l'immeuble.

Pendant la procédure :

- le loyer cesse d'être dû à compter du 1er jour du mois qui suit la notification de l'arrêté. Le bail en cours est suspendu.
- les aides au logement ne sont plus versées.
- une obligation d'hébergement est à la charge du propriétaire (L521-I du CCH).

Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, l'arrêté précise que la non-exécution des travaux ou mesures dans le délai déterminé expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard.

1• L'astreinte (L.511-2 CCH)

L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement de sommes est engagé par trimestre échü. L'astreinte est recouvrée au bénéfice de la commune ou de l'EPCI. A défaut de liquider le produit de l'astreinte, la créance peut être liquidée et recouvrée par l'Etat.

2• Levée de l'arrêté (L.511-2CCH III)

Si le propriétaire exécute les travaux : le maire constate la cessation du péril et procède à la main levée de l'arrêté de péril. Il en informe les autorités compétentes : Préfecture, Président de l'EPCI, organismes payeurs des aides au logement.

3• L'exécution d'office (L.511-2 CCHV)

Le maire peut exécuter d'office les travaux indispensables pour mettre fin au péril de manière pérenne (non soumis au Code des Marchés Publics) aux frais du propriétaire ou des propriétaires (les frais sont recouverts par la commune en matière d'impôts directs). Cette créance peut être protégée par l'inscription du privilège immobilier spécial (article 2384-1 du Code Civil).

4• Les propositions de relogement et l'évacuation des occupants

La proposition de logement par le bailleur :

Si les occupants refusent de quitter les lieux malgré l'interdiction d'habiter et qu'une offre de relogement effective et conforme aux textes a été dument faite, le propriétaire peut saisir le tribunal judiciaire aux fins d'expulsion (Article L.521-3-1 CCH).

Les 3 propositions de relogement faites par la personne publique :

Si l'occupant refuse de quitter le logement après avoir reçu 3 propositions de l'autorité publique conformes à ses besoins, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation de procéder à une expulsion. (Article L.521-3-2 VII CCH)

5• Le bailleur ne peut plus donner congé à ses locataires

(Article 15 loi 6/7/1989 alinéa I b)

Dès lors que le maire adresse une mise en demeure au propriétaire d'exécuter les travaux et de faire connaître ses observations concernant la procédure envisagée, ce dernier ne peut plus délivrer congé à ses locataires et ainsi s'exonérer de son obligation éventuelle d'hébergement ou de relogement (article 15 loi du 06/07/1989).

6• Le report de la durée du bail (Article L.521-2 CCH II)

La durée du bail est suspendue à compter de la notification de l'arrêté de péril, de la mise en demeure, des prescriptions ou de l'affichage. La durée du bail est ainsi prolongée d'autant que dure la procédure d'arrêté de péril.

7• Conséquences pour le locataire pendant la procédure:

- **Le loyer cesse d'être dû à compter du 1er jour du mois qui suit la notification de l'arrêté.** Le bail en cours est suspendu. Les charges restent dues.

- **Les aides au logement (AL/APL) ne sont plus versées.**

- **l'obligation d'hébergement ou de relogement est à la charge du propriétaire, il s'agit d'une obligation de résultat** (article L.511.5 CCH)

- le bailleur ne peut plus donner congé

- La durée du bail est prolongée

8• QUID si le propriétaire ne dispose pas d'un autre logement ?

Il peut convenir d'une occupation précaire ou signer un bail en son nom afin d'héberger les occupants. Ainsi, si les locataires ne sont pas en mesure de trouver un hébergement par leurs propres moyens dont le propriétaire assumerait les frais, ce dernier doit souscrire un contrat d'occupation en son nom propre, demander l'autorisation de mettre à disposition ce logement à des tiers et convenir d'une occupation à titre précaire avec ses propres locataires.

La procédure de péril en copropriété

La copropriété est une forme de division de la propriété : elle regroupe des personnes propriétaires de lot(s) (parties privatives dans un ensemble immobilier) et d'une quote-part de parties communes. L'ensemble de ces personnes constitue le SYNDICAT des copropriétaires, il s'agit d'une personne morale. Afin de pouvoir agir envers des tiers, cette personne morale doit être représentée par une personne physique : le SYNDIC, bénévole ou professionnel.

Copropriété sans syndic : Si la copropriété n'est pas organisée et qu'aucun syndic n'est désigné, le maire peut saisir le tribunal judiciaire afin de demander la nomination d'un administrateur provisoire. Un copropriétaire peut également être à l'initiative d'une convocation d'assemblée générale afin de désigner un syndic (article 17 loi n°65-557 du 10 juillet 1965).

À défaut, la procédure devra être notifiée à chacun des copropriétaires.

Procédure de péril ordinaire

Le maire notifie au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic qu'une procédure de péril ordinaire va être prise à leur encontre. Pour ce faire, le maire adresse une lettre recommandée avec accusé de réception au syndic, par laquelle il lui est demandé de faire connaître ses observations dans un délai de deux mois minimum (Art.R511-6 CCH). Pour répondre à cette demande, le syndic pourra, si nécessaire, convoquer une assemblée générale extraordinaire.

À défaut de réponse et/ou si les désordres persistent, le maire prend un arrêté de péril ordinaire par lequel il ordonne au syndicat de procéder à l'exécution des travaux ou à la démolition dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois.

La notification de l'arrêté est faite au syndic de copropriété. En cas de défaillance de certains copropriétaires, le syndic fournit une attestation de défaillance : la commune dispose alors d'un mois pour décider de se substituer aux copropriétaires défaillants.

Lorsque le péril concerne des parties communes d'un immeuble en copropriété, l'avertissement est envoyé au syndicat des copropriétaires et, même si le texte ne le précise pas expressément, cet avertissement est adressé au syndic (article L.511-1-1 CCH).



Si le propriétaire est introuvable – ou en l'absence de syndic – l'avertissement est effectué par affichage en mairie et sur le bâtiment concerné.

Pour les deux procédures (péril ordinaire et péril imminent), la commune peut se substituer aux seuls copropriétaires défaillants.

L'article L.615-6 du Code de la Construction et de l'Habitation introduit la possibilité d'exproprier les parties communes d'une copropriété dont les propriétaires sont dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité de leurs occupants.

La sécurité des immeubles collectifs à usage d'habitation

CCH : L.129-1 à 3

Champ d'application

Il s'agit des immeubles collectifs à usage principal d'habitation, en copropriété ou en mono propriété comportant, soit uniquement des locaux d'habitation, soit à la fois des locaux d'habitation et accessoirement des locaux professionnels ou commerciaux.

Définition des équipements

La liste des équipements communs visés est fixée par décret.

Il s'agit notamment :

- des installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes ;
- des installations de ventilation mécanique contrôlée ;
- des installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité ;
- des installations de production et de distribution d'eau chaude et froide ;
- des installations et conduits de production et de distribution du chauffage collectif ;
- des installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ;
- ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales) ;
- des systèmes de sécurité incendie ;
- des installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés ;
- des ascenseurs.

Procédure

Le maire a la possibilité de prescrire par arrêté la remise en état ou le remplacement d'équipements communs. Pour cela, **trois conditions cumulatives doivent être satisfaites** :

- la carence du ou des propriétaires ;
- un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien des équipements ;
- des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des conditions d'habitation gravement compromises.

La notification de l'arrêté constatant la carence est faite aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. A défaut de connaître leur identité ou leur adresse, la notification est valablement effectuée par double affichage : à la mairie de la commune, et sur la façade de l'immeuble concerné.

Le maire transmet immédiatement au tribunal administratif son arrêté et le ou les rapports des experts. Dans les huit jours qui suivent le dépôt de ces documents au greffe et si un désaccord persiste entre les parties ou les experts, le tribunal désigne un homme de l'art pour procéder à une nouvelle expertise.

L'intervention du juge administratif

L'arrêté ne revêt un caractère exécutoire qu'après que le juge administratif a statué. Le juge administratif peut, sur le litige qui a fait l'objet de l'expertise, ordonner les mesures à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut également autoriser le maire à procéder d'office, aux frais du propriétaire, aux travaux non exécutés dans les délais.

Mesures provisoires en cas d'urgence ou de menace grave ou imminente

Le maire peut prononcer des mesures d'urgence à caractère provisoire si les équipements communs sont dans un état tel qu'ils pourraient constituer une menace grave ou imminente.

Après avoir informé les propriétaires, le maire saisit le juge d'instance qui désigne un expert chargé d'examiner l'état des équipements dans un délai de 24 heures suivant sa désignation.

Si celui-ci confirme la réalité de la menace grave et imminente, le maire peut ordonner les mesures provisoires nécessaires à garantir la sécurité des occupants et si nécessaire, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où les mesures provisoires ne sont pas exécutées, le maire peut les faire exécuter d'office, aux frais des propriétaires et des titulaires de droits réels immobiliers.

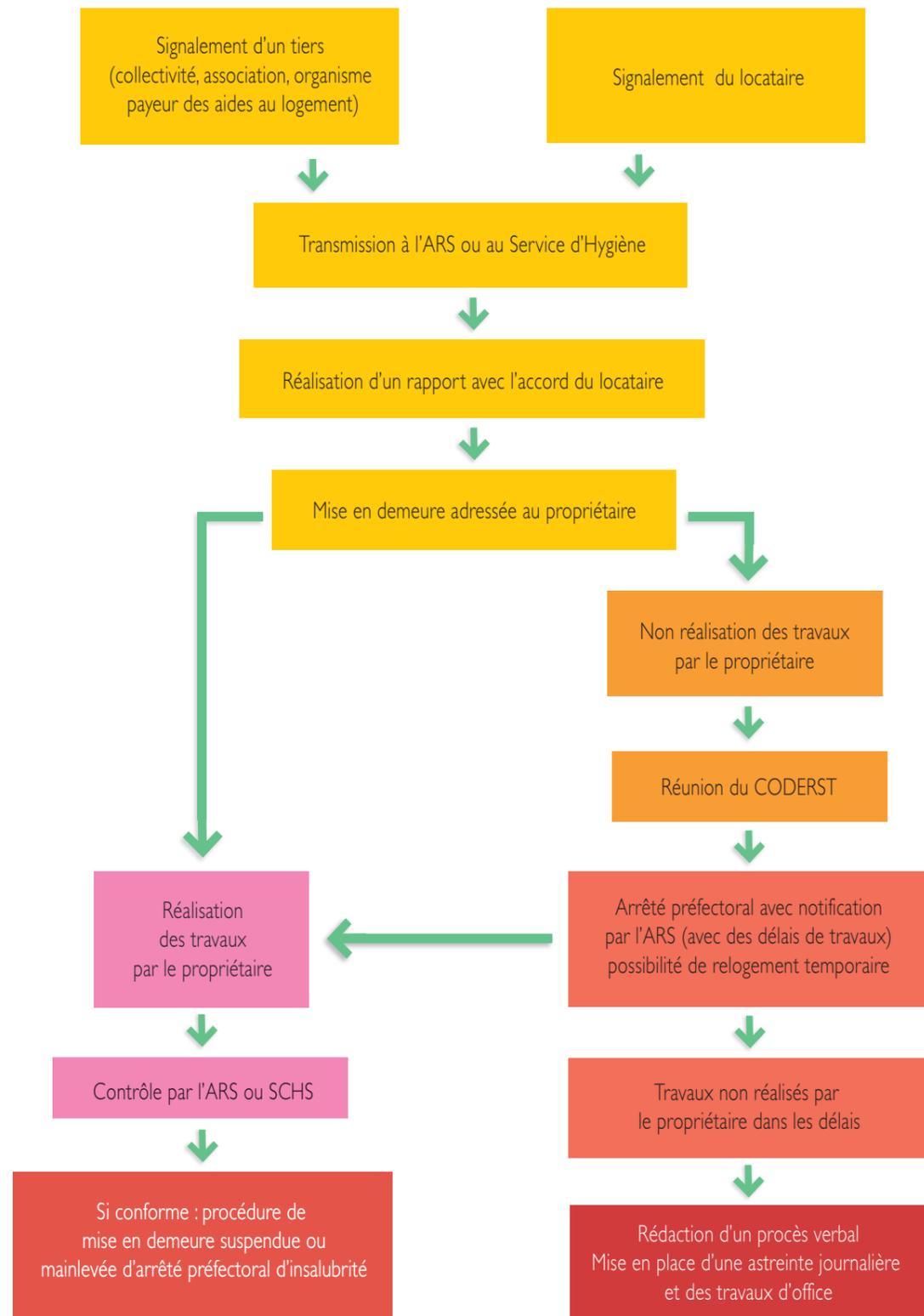
Toutefois si le maire souhaite ensuite ordonner des travaux définitifs, il doit utiliser la procédure de droit commun conformément à l'article L. 129-2.

Recouvrement des frais pour travaux exécutés d'office

Les frais afférents à l'exécution d'office des mesures prescrites sont avancés par la commune et recouvrés comme en matière d'impôts directs : les sommes sont recouvrées par le comptable public, en vertu d'un état rendu exécutoire par le maire.

L'INSALUBRITÉ

6 • Les pouvoirs du préfet police administrative spéciale



Le **préfet intervient** au titre des procédures suivantes :

* **La police des locaux impropres par nature à un usage à des fins d'habitation** (L. 1331-22 et s. du CSP).

Cette procédure, qui ne s'applique pas au cas du propriétaire occupant, vise à mettre fin à la mise à disposition de fins d'habitation de locaux tels que des caves, sous-sol, combles, pièces dépourvues d'ouvertures vers l'extérieur ainsi que des installations impropres à cet usage comme des abris de jardin, des cabanes, etc.

* **La police des locaux manifestement suroccupés** (L. 1331-23 et s. du CSP)

vise à faire cesser les situations de suroccupation du logement organisées par le bailleur.

* **La police des locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite** (L. 1331-24 du CSP)

vise à mettre fin aux nuisances pour les occupants occasionnées par les conditions dans lesquelles le local est utilisé.

* **La police de l'insalubrité** (L. 1331-26 et s. du CSP)

vise le traitement des désordres présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins que les locaux soient destinés ou non à l'habitation. Il peut également intégrer des désordres qui concernent la sécurité.

* **La police de la lutte contre le risque saturnin** (L1334-1 et s. du CSP)

vise à supprimer le risque d'exposition au plomb. Pour ce faire, le préfet adresse au propriétaire, au syndicat de copropriétaires ou à l'exploitant selon le cas une injonction de réaliser les travaux sous 1 mois (qui peut être porté à 3 mois en cas d'hébergement des occupants). A l'expiration du délai, l'État a l'obligation de se substituer.

* **Le traitement d'urgence du danger sanitaire ponctuel** (L1311-4 du CSP).

Indépendamment des procédures plus lourdes visant à déclarer un immeuble insalubre, cette procédure permet au maire et au préfet d'intervenir conjointement pour traiter en urgence des dangers sanitaires ponctuels.

L'insalubrité

Textes de référence :

- Code de la santé publique : articles L1331-1 à L1331-31
L1331-24 à L1331-31
- Code de la santé publique : articles R1331-1 à R1331-12

Procédure et sanction

- Circulaire du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne.

Définition

Selon l'article L1331-26 du Code de la santé publique, l'insalubrité est caractérisée lorsqu'un immeuble bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots, constitue par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins. Il est rappelé que des locaux vacants peuvent être frappés d'insalubrité.

Compétence

En application du code de la santé publique, la lutte contre les différentes formes d'habitat insalubre relève de la compétence du Préfet.

Dans certaines conditions, les prérogatives du Préfet en matière d'insalubrité peuvent être déléguées au président de l'EPCI voire aux maires membres de l'EPCI - articles L.301-5-1-1 et L. 301-5-1-2 du CCH.

Visite et rapport

Tout occupant des lieux, le maire ou le président de l'EPCI compétent peut saisir l'Agence Régionale de Santé ou le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS de Perpignan) le cas échéant afin qu'une visite soit effectuée et un rapport établi. La loi ne prévoit pas le caractère contradictoire de cette visite et le propriétaire ne peut exiger d'être présent.

Sur la Ville de Perpignan, pour toutes les problématiques de l'habitat indigne, les saisines et signalements doivent être transmis au Service Communal d'Hygiène et Santé,

22 Place des Orfèvres BP 20931 66931 Perpignan cedex, Tél : 04 68 66 35 01.

Pour les autres communes, il faut contacter les services de l'Agence Régionale de Santé :

au 53 Avenue Giraudoux à Perpignan, Tél : 04 68 81 78 00.

La réunion du CODERST (R.1416-1 code de la santé Publique)

Une fois saisi par ce rapport, le Préfet convoque dans les deux mois le CODERST (Conseil départemental compétent en matière d'environnement de risques sanitaires ou technologiques) afin de rendre un avis sur la réalité, les causes de l'insalubrité, leurs caractères irrémédiables ou non et les mesures propres pour y remédier.

Les propriétaires et les occupants peuvent produire leurs observations ou être entendus en CODERST.

Dès lors que le bailleur est informé par courrier du Préfet de la tenue du CODERST, il ne peut plus donner congé à ses locataires (Article 15 loi du 06/07/1989).

Le CODERST émet un avis qui sera suivi d'un arrêté préfectoral concluant à une insalubrité irrémédiable ou réparable.

L'insalubrité irrémédiable ou réparable (L.1331-26 CCH)

S'il est possible par la réalisation de travaux de purger les problèmes de salubrité, on parle alors de **salubrité réparable**. Lorsqu'il n'existe aucun moyen de mettre fin à cette situation ou lorsque le coût des travaux est plus important que celui d'une reconstruction totale, **la situation est qualifiée d'irrémédiable**.

Conséquences

Dans le cadre d'une insalubrité réparable, l'arrêté préfectoral prescrit les mesures appropriées pour y mettre fin ainsi que leur délai d'exécution. L'arrêté peut également prévoir, s'il y a lieu, une interdiction temporaire d'habiter.

Dans le cadre d'une insalubrité irrémédiable, l'arrêté préfectoral précise la date à laquelle l'interdiction définitive d'habiter les locaux est applicable et le cas échéant les mesures appropriées pour empêcher leur accès et leur usage voire la démolition de l'immeuble si nécessaire.

Si le propriétaire n'exécute pas les travaux, ceux-ci seront réalisés d'office par la puissance publique, après mise en demeure restée infructueuse.

Lorsque les travaux prescrits ont été réalisés, et après vérification de leur exécution le Préfet, par arrêté, en constate la conformité, prononce la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité et le cas échéant la mainlevée de l'interdiction d'habiter.

En cas d'interdiction d'habiter dans les lieux, le loyer cesse d'être dû à compter du 1er jour du mois qui suit l'envoi de l'arrêté d'insalubrité. Le paiement du loyer doit reprendre au 1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté.

La protection des occupants : l'obligation de résultat du propriétaire L.521-1 CCH

En matière de loyer, les textes prévoient que celui-ci est suspendu de plein droit dès le premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité et la durée du bail est suspendue jusqu'à la levée de l'arrêté d'insalubrité.

Pour l'arrêté d'insalubrité remédiable, si une interdiction provisoire d'habiter est prévue dans l'arrêté ou si la nature des travaux le rend nécessaire, le logeur doit assurer l'hébergement des occupants.

Pour l'arrêté d'insalubrité irrémédiable : une obligation de relogement des occupants pèse sur le logeur puisque le logement est interdit à l'habitation de manière définitive.

Il s'agit dans les deux cas d'une obligation de résultat à la charge du propriétaire.

L'obligation de relogement

En cas de défaillance du propriétaire, le maire et à défaut le Préfet prend les dispositions nécessaires pour reloger les occupants aux frais du propriétaire et majorés d'intérêts. Le propriétaire peut également faire l'objet de poursuites pénales. Dans ce cas, le propriétaire doit un an de loyer à la personne (publique ou privée) qui a en charge le relogement (art. L521-3-2 du CCH).

Le bailleur est tenu de verser une indemnité de réinstallation équivalente à trois mois du nouveau loyer aux occupants relogés à titre définitif.

Locaux impropres à l'habitation par nature

CSP : L.1331-22

Les caves, sous-sols et combles, les garages, les pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitations, à titre gratuit ou onéreux.

Un agent de la commune (le SCHS pour la ville de Perpignan) ou l'Agence Régionale de Santé, après visite du local, peut établir un rapport qui démontrera le caractère impropre à l'habitation du local.

Le Préfet prend un arrêté de mise en demeure pour faire cesser cette situation dans un délai fixé. Cela équivaut pour le propriétaire à une obligation de relogement définitif.

Le loyer, ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation des locaux, cesse d'être dû dès l'envoi de la notification de la mise en demeure. A priori, ces locaux étant par nature impropres à l'habitation, la suspension du paiement des loyers ne sera jamais levée. Le paiement des charges, dans ce cas particulier, cesse également d'être dû et les aides au logement ne peuvent plus être versées.

L'obligation de relogement par la personne qui a mis à disposition les locaux

La personne qui a mis à disposition des locaux impropres par nature à l'habitation (il peut s'agir du propriétaire mais aussi d'un locataire, d'un gestionnaire, d'un intermédiaire) est tenue d'assurer le relogement définitif des occupants.

Sanctions pénales

Le fait de ne pas répondre à la mise en demeure du Préfet de faire cesser la mise à disposition de locaux interdits à l'habitation, dans le délai fixé est principalement puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros. Des peines complémentaires sont également applicables aux personnes morales (Art. L 521-4 CCH).

Notions complémentaires



L'obligation d'hébergement intervient chaque fois que les mesures de police prescrites sont accompagnées d'une interdiction temporaire d'habiter ou que les travaux nécessaires entraînent un besoin d'éloignement temporaire des occupants pendant leur durée.

Les conséquences pour le propriétaire

1 • L'obligation d'hébergement ou de relogement

Sont concernées par l'obligation d'hébergement ou de relogement les mesures de police suivantes :

- l'insalubrité, y compris en urgence (CSP : L.1331-28 et L.1331-26-1) ;
- le péril imminent ou ordinaire (CCH : L.511-1) ;
- les locaux impropres par nature à l'habitation (CSP : L.1331-22) ;
- les locaux mis à disposition dans des conditions manifestes de surpeuplement (CSP : L. 1331-23) ;
- les locaux dangereux pour les occupants en raison de l'utilisation qui en est faite (CSP : L. 1331-24) ;
- les hôtels meublés dangereux (locaux d'hébergement soumis aux règles de sécurité des établissements recevant du public (CCH : L. 123-3).

* Lorsqu'il s'agit d'une obligation d'hébergement :

Le propriétaire doit héberger à ses frais son locataire pendant la durée des travaux dans un logement qui correspond à ses besoins. Le locataire n'est plus tenu de payer les loyers à compter du 1er jour du mois qui suit l'arrêt, il devra cependant continuer à payer les charges courantes. De fait, le propriétaire doit prendre à sa charge les loyers et charges afférents au nouveau logement.

* Lorsqu'il s'agit d'une obligation de relogement (Art. L 521-3-2 CCH)

Le propriétaire doit proposer à l'occupant une offre écrite effective de relogement et lui verser une indemnité égale à 3 mois du nouveau loyer.

L'obligation d'hébergement ou de relogement est une obligation de résultat : le propriétaire ne peut pas se contenter de donner des adresses de logement.

* La substitution des pouvoirs publics en cas de carence du logeur

L'autorité à l'origine de la procédure peut assurer l'hébergement ou le relogement des occupants aux frais du propriétaire si ce dernier n'a pas voulu ou n'a pas pu répondre à cette obligation. Cette responsabilité incombe au maire dans tous les cas où il est l'autorité de police compétente ; en cas d'insalubrité, cette responsabilité est partagée avec le Préfet.

Le maire peut désigner les personnes à reloger à un organisme bailleur chargé d'assurer leur relogement et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution du logement (Art. L 521-3-3 CCH).

Dans ce cadre, il peut être utile d'avoir recours à certains dispositifs d'urgence : chambres d'hôtel, réservations HLM ou résidences sociales, contrats de location auprès d'associations ou de bailleurs privés.

Aux termes de l'alinéa 4 de l'article L521-3-2 du CCH, lorsque le relogement est assuré par une personne publique, un organisme à loyer modéré, une SEM ou une association à but non lucratif, le propriétaire doit verser une indemnité représentative des frais engagés égale à un an de loyer prévisionnel.

2 • Les travaux d'office - Le recouvrement des frais

Textes de référence Code de la construction et de l'habitation CCH :

– art. L.511-1 à L.511-6 et R.511-1 à R.511-20: péril – art. L.511-2 V et R.511-8 à R.511-10 : substitution financière dans les copropriétés – art. L.521-1 à L.521-4 : régime de protection des occupants – art. L.543-1 : astreinte administrative pour les arrêtés pris sur les parties communes de l'immeuble en copropriété – art. L.543-2 : prise en compte des coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social Code Civil : – art. 2374 8°: privilège spécial immobilier.

Cette procédure permet :

- l'exécution des travaux d'office et le recouvrement des frais majorés d'un montant forfaitaire de 8 %,
- la substitution financière aux copropriétaires défaillants en copropriété en cas d'inexécution des travaux prescrits sur les parties communes de l'immeuble en copropriété,
- le recours à l'inscription d'un privilège spécial immobilier pour garantir la créance,
- le bénéfice pour les occupants d'un régime de protection (obligation d'hébergement ou de relogement, suspension des loyers et du bail),
- l'application à l'encontre du propriétaire d'une astreinte administrative.

Il faut rappeler qu'en cas de défaillance du propriétaire, l'autorité compétente doit effectuer les travaux d'office soit parce que cela relève d'une situation d'urgence, soit parce que la situation met en cause la sécurité ou la salubrité du logement et que cette question relève de l'ordre public.

Si le maire exécute d'office les travaux indispensables pour mettre fin au péril ou à l'insalubrité de manière pérenne (non soumis au Code des Marchés Publics Article 35 Code des Marchés Publics) aux frais du (des) copropriétaire(s) : les frais sont recouverts par la commune comme en matière d'impôts directs.

L'article L543-2 du CCH permet de mettre à la charge des propriétaires défaillants le coût des travaux mais également une partie du coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social de ces mesures « (...) le recouvrement des dépenses engagées aux frais des propriétaires défaillants comporte, outre le montant des dépenses recouvrables prévues à ces mêmes articles, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses».

Dans le cadre de cette procédure, peuvent être saisis les revenus, les meubles ou, à défaut, les immeubles appartenant au redevable.

A la suite de la réalisation des travaux, le maire prend un arrêté de mainlevée (art. R. 511-4 CCH) transmis à la Préfecture, à l'EPCI, aux organismes payeurs des aides au logement, au FSL.

Une aide de l'ANAH à la réalisation de travaux d'office

Pour tous les cas de substitution, la commune peut bénéficier d'une subvention de l'ANAH de 50 % du montant des travaux pour effectuer des travaux d'office (à l'exception des travaux d'urgence, a priori d'un montant limité).

Ainsi dans le cas d'un péril imminent, il est préférable de lever le péril imminent une fois que les premières interventions d'urgence ont été effectuées et de prendre un arrêté de péril ordinaire afin de pouvoir mobiliser les aides de l'ANAH.

Pour la demande de subvention auprès de l'ANAH : formulaire CERFA N° 12 714*04
https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Formulaires/Demande_de_subvention_pour_travaux_effectues_d_office.pdf

Les subventions ainsi perçues restent acquises à la commune même après le recouvrement des sommes dues par le propriétaire (CCH : R.321-12)
(Rép.Min n°09170 : JO Sénat du 13.6.19)

3 • L'expropriation

Dès lors que les immeubles concernés par un arrêté d'insalubrité ou de péril sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter, les collectivités peuvent bénéficier d'un régime dérogatoire au droit commun pour exproprier.

L'article L.615-6 du CCH permet d'exproprier les parties communes d'une copropriété dont les propriétaires ne sont plus en mesure d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants.

Les sanctions pénales applicables

La lutte contre les marchands de sommeil

L'article 225-14 du Code Pénal punit le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine à une peine de cinq ans d'emprisonnement et à 150 000 euros d'amende.

L'article 225-19 alinéa 5 bis du Code Pénal complète ces dispositions par « l'interdiction d'acheter, pour une durée de cinq ans ou plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ».

Le notaire a désormais l'obligation de vérifier que l'acheteur n'est pas condamné à une peine d'interdiction d'acheter un bien (directement ou par le biais d'une société) à d'autres fins que son occupation à titre personnel. Pour cela, le notaire doit interroger le casier judiciaire national par l'intermédiaire de l'Association pour le développement du service notarial (ADSN). Si l'acquéreur est condamné, l'acte authentique ne peut être signé et l'avant contrat signé antérieurement est réputé nul aux torts de l'acquéreur. Le versement opéré lors de la signature reste acquis au vendeur.

Par ailleurs, est instaurée une peine complémentaire de confiscation de l'usufruit de tout ou partie des biens ayant servi à commettre l'infraction.

La loi ALUR de 2014 a créé une astreinte administrative afin d'exercer une pression financière sur les propriétaires indécents. La loi ELAN de 2018 a élargi et systématisé le dispositif : désormais cela s'applique également à l'ensemble des procédures de police spéciale (hors urgence) ainsi qu'à la lutte contre le saturnisme.

Une présomption de revenus est également créée à l'égard des propriétaires « marchands de sommeil ». Enfin, les sanctions pénales à leur égard sont alourdies :

- Extension de 5 à 10 ans au plus de l'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation (sauf pour utilisation personnelle) pour les personnes condamnées pour des activités de marchand de sommeil,
- Rendre obligatoire le prononcé des deux peines complémentaires d'interdiction d'achat d'un bien immobilier et de confiscation du bien immobilier ayant servi à commettre l'infraction (sauf décision motivée du juge),
- Si le bien a été exproprié avant la condamnation, permettre à la puissance publique de confisquer l'indemnité d'expropriation,
- Création d'une nouvelle peine complémentaire de confiscation de tout ou partie des biens de la personne condamnée.

EXEMPLES D'INFRACTIONS EN MATIÈRE D'HABITAT INDIGNE

Textes et peines encourues

Comportement réprimé

CODE PENAL

Art. 225-14 (5 ans d'emprisonnement, 150 000 € d'amende)	→	Soumission de personne vulnérable ou dépendante à des conditions d'hébergement indigne
Art. 225-15 § 1 (7 ans d'emprisonnement, 200 000 € d'amende)	→	Infraction commise à l'égard de plusieurs personnes
Art. 225-15 § 2 (7 ans d'emprisonnement, 200 000 € d'amende)	→	Infraction commise à l'égard d'un mineur
Art. 225-15 § 3 (10 ans d'emprisonnement, 300 000 € d'amende)	→	Infraction commise à l'égard de plusieurs personnes dont au moins un mineur
Article 226-4-2 Code pénal (3 ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende)	→	Forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes.

CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

Art.L.1337-4 §I al.2 (1 an d'emprisonnement, 50 000 € d'amende)	→	Inexécution d'une injonction concernant des locaux présentant un danger pour la santé de leurs occupants.
Art.L.1337-4 §I al.3 (1 an d'emprisonnement, 50 000 € d'amende)	→	Refus, sans motif légitime et après mise en demeure, d'exécuter les mesures suite à un arrêté réparable.
Art.L.1337-4 §III al.3 (3 ans d'emprisonnement, 100 000 € d'amende)	→	Fait de dégrader des locaux, les rendant impropres à l'habitation pour en faire partir les occupants.
Art.L.1337-4 §III al.4 (3 ans d'emprisonnement, 100 000 € d'amende)	→	Non respect d'une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Art.L.511-6 §I (1 an d'emprisonnement, 50 000 € d'amende)	→	Refus, sans motif légitime d'exécuter les mesures prescrites dans le cadre d'une procédure de péril.
Art.L.521-4 §I al.3 (3 ans d'emprisonnement, 100 000 € d'amende)	→	Percevoir un loyer ou toute somme en contrepartie de l'occupation d'un logement impropre à l'habitation
Art.L.521-4 §I al.4 (3 ans d'emprisonnement, 100 000 € d'amende)	→	Refus de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

1 • La lutte contre les marchands de sommeil

Quelles démarches peut entreprendre un tiers qui a connaissance de la situation du locataire alors même que ce dernier refuse d'engager une procédure ?

Dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, certaines personnes sont amenées à constater des problématiques à l'intérieur du logement :

C'est le cas par exemple pour

- les élus, techniciens des collectivités, les agents des ARS, des SCHS amenés à se déplacer à la suite des plaintes et signalements pour réaliser des visites,
- les services de sécurité (police, gendarmerie) et d'urgence (pompiers), les facteurs, les services en charge des impayés d'énergie : ils sont un vecteur indispensable pour les signalements,
- les acteurs sociaux : les travailleurs sociaux des CAF/MSA, du conseil départemental et régional, des centres communaux ou intercommunaux d'actions sociales (CCAS/CIAS) amenés à réaliser des entretiens qui sont une source de repérage des logements potentiellement indignes,
- les services de soins (infirmiers, médecins),
- les associations d'aide à la personne,
- les opérateurs d'insertion, visitant de très nombreux logements chaque année.

Cette question constitue d'autant plus un problème pour les travailleurs sociaux qui sont tenus au secret professionnel alors qu'ils ont souvent connaissance de **certaines situations d'habitat dégradé ou indigne**.

En matière de péril, l'article L 511-1 alinéa 3 du CCH prévoit : « toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire... ».

Dans les situations d'insalubrité, la protection de personnes vulnérables ou l'obligation à porter assistance à personne en danger pourraient s'opposer au respect du secret professionnel. Les textes ne sont toutefois pas clairs en ce domaine.

Enfin, le code pénal rappelle en son article 223-6 : « Quiconque pouvant empêcher par son action immédiate, sans risque pour lui ou pour les tiers, soit un crime, soit un délit contre l'intégrité corporelle de la personne s'abstient volontairement de le faire est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende ».

Si l'état du logement est tel qu'il est constitutif d'un délit (mise en danger de la vie d'autrui, abus frauduleux de l'état d'ignorance et de faiblesse, location de locaux impropres par nature, locaux frappés d'un arrêté

et toujours habité...), les travailleurs sociaux ont l'obligation de dénoncer cette situation. Il est ainsi toujours préférable que l'usager collabore aux démarches engagées et soit accompagné pour engager les procédures adéquates.

L'obligation d'information des professionnels de l'immobilier (Loi Hoguet : Article 8-2-1)

Les syndics et agences immobilières ont l'obligation « de dénoncer auprès du Procureur toutes activités susceptibles de constituer une des infractions prévues au code pénal : atteintes à la dignité humaine, protection des occupants de locaux frappés d'une mesure de police, non respect d'un arrêté d'insalubrité.

2 • L'avis des architectes des bâtiments de France

Code du Patrimoine : L.621-32, L.632-2

Dans certaines situations, le traitement de la situation de dégradation du bâti a été privilégiée par rapport à la procédure classique concernant l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Ainsi, dans le cadre :

- des opérations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) à titre irrémédiable ou dangereux,
- de restauration immobilière (Thirori) de l'ANAH (CCH : L.522-1) ,
- des opérations menées pour l'exécution des mesures prescrites pour les immeubles à usage d'habitation déclarés insalubres à titre irrémédiable (CSP : L.1331-28) ,
- d'un arrêté de péril assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter (CCH :L.511-2),

l'avis de l'Architecte des bâtiments de France est modifié : il ne s'impose plus à l'autorité compétente chargée de la délivrance des opérations d'urbanisme. En cas de silence de l'ABF, l'avis est réputé favorable.

Les aides mobilisables



L'occupant peut solliciter des aides, prêts, subventions quel que soit son statut (le locataire doit avoir obtenu l'accord écrit du propriétaire bailleur pour réaliser les travaux – Attention cependant : le propriétaire ne peut faire supporter au locataire les travaux qu'il doit assumer au titre de l'article 6 de la loi du 6/7/1989).

Les aides financières

RÈGLEMENTATION

Aides financières

Pour des travaux de rénovation énergétique dans des logements existants

JANVIER 2021

1 • PIG Départemental (Programme d'Intérêt général : Mieux se loger 66)

Le conseil départemental a mis en oeuvre un programme d'intérêt général aidant les propriétaires, sous certaines conditions d'éligibilité, à réhabiliter leurs logements grâce à des subventions de travaux.

Contact : URBANIS 04 68 63 76 86, permanences téléphoniques mardi et jeudi 14h/17h
 mieuxseloger66@urbanis.fr

2 • PIG Perpignan Métropole

La Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée a lancé un PIG couvrant son périmètre. Ainsi la Société publique locale Perpignan Méditerranée a été chargée d'accompagner les propriétaires dans leurs démarches de financement de travaux. SPL Perpignan Méditerranée, 35 Bvd St Assisclé 66000 Perpignan 04 68 51 70 25 pig-habiter-mieux@splpm.org

3 • OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)

Plusieurs OPAH sont en cours sur le département. Dans ce cadre, l'occupant peut être accompagné par un opérateur dédié pour réaliser les travaux à son domicile.

Pour plus d'informations, consultez le site de l'ANAH (monprojetanah.gouv.fr) ou votre ADIL.

4 • Action Logement

Selon le statut de l'occupant, le groupe Action Logement peut accorder des aides.
Voir le site actionlogement.fr

- Aide à la rénovation énergétique
- Agrandissement
- Copropriété dégradée
- Aide à l'adaptation du logement au vieillissement
- Amélioration
- Adaptation du logement aux personnes handicapées
- Amélioration de la performance énergétique

5 • ANAH

En cours de bail, il est possible de conventionner le logement (article 10 de la loi du 6/7/1989) : le propriétaire s'engage alors auprès de l'ANAH à louer le logement pendant 9 ans à des personnes dont le revenu fiscal de référence ne dépasse pas un certain plafond. Le logement ainsi conventionné est comptabilisé dans le pourcentage de logements sociaux de la commune.

Le bailleur peut ainsi bénéficier de subventions mais également de dispositions fiscales avantageuses.

Il existe également d'autres formes d'aides : primes, crédit d'impôt, éco-prêt, bail à réhabilitation...voir : monprojetanah.gouv.fr

* Pour tout renseignement, contacter :

- **L'ADIL 66**, située au 2 rue Pierre Dupont 66000 Perpignan. Tél : 04.68.52.00.00. www.adil66.org.
- **L'ANAH** : Tél : 04 68 38 13 69 , ddtm-anah@pyrenees-orientales.gouv.fr.
- **La CSPI 66** (Chambre Syndicale de la Propriété Immobilière) ou UNPI (Union Nationale de la Propriété Immobilière), située au 12, rue Alexandre Oliva 66000 Perpignan Tél : 04 68 34 45 30.
- **Guichet Unique Rénov'Occitanie** Si le logement est situé sur le territoire de Perpignan Méditerranée : contacter le 04.68.51.70.27 ou contact@splpm.org.
Si le logement est situé dans une autre commune du département des Pyrénées-Orientales : contacter Guichet Unique Rénov'Occitanie Pays Catalan au 04.68.85.82.19 ou info-renovation@cd66.fr.

Les aides mobilisables par le propriétaire

Le propriétaire peut bénéficier de subventions pour réaliser les travaux.
Il existe également d'autres formes d'aides : primes, crédit d'impôt, éco-prêt (type Rénov'LR), bail à réhabilitation...

Le bail à réhabilitation – Art. L.511-2 II du CCH

Proposé et mis en œuvre par la FDPLS (Fédération départementale pour le logement social), le Bail à Réhabilitation consiste pour le propriétaire à confier son bien immobilier à une association agréée par le ministère afin que cette dernière réalise les travaux de réhabilitation nécessaires. Cette « mise à disposition » est actée devant notaire.

Ainsi la FDPLS réhabilite totalement le bien, en bénéficiant des aides de l'Anah, et le propose ensuite en location conventionnée via l'agence à vocation sociale Se Loger en Terre catalane. Les loyers perçus sont versés à la FDPLS qui recouvre ainsi une partie des frais engagés. Ces logements sont comptabilisés dans le pourcentage de logements sociaux d'une commune.

Au terme du contrat, le propriétaire récupère la propriété de son bien, réhabilité et libre de toute location.
Tél : 04 68 87 62 92 fdpls@orange.fr

Le bail emphytéotique ou contrat de vente avec rente viagère

– Art L.511-2 II CCH

La personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut conclure sur le bien concerné un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour le preneur ou débirentier d'exécuter les travaux prescrits.

Dans tous les cas, il peut être convenu que cette personne restera dans les lieux.

La contribution aux travaux d'économie d'énergie

Bien que les performances énergétiques d'un logement ne soient pas à ce jour une condition de décence du logement, les nuisances évoquées par le locataire sont souvent dues à un problème de cet ordre.

Sous certaines conditions, la loi du 6 juillet 1989 autorise le bailleur à récupérer auprès de son locataire une partie des frais engagés dans le cadre de travaux de performance énergétique (article 23-1).

Les aides mobilisables par le locataire

Dans le cas d'une procédure amiable, le locataire peut se faire aider par :

- **L'ADIL 66** qui informera les demandeurs de leurs droits et obligations.
- **Une association de défense des consommateurs** qui aura un rôle d'accompagnement (avec un droit d'adhésion).

Dans le cadre d'une procédure civile : Le locataire pourra se faire représenter par un avocat et bénéficier de l'aide juridictionnelle suivant le montant de ses ressources.

- **La Maison de Justice et du Droit**, située au 210 Avenue du Languedoc à Perpignan. Tél : 04 68 68 54 60.
- **Les permanences du Greffe du Tribunal Judiciaire**, situé au 6 Place Arago à Perpignan. Tél 04 30 19 61 00.

LES CONTACTS UTILES

* Dans le cas d'une procédure amiable :

Le locataire et le propriétaire peuvent se faire aider par :

- **L'ADIL 66** qui informera les demandeurs de leurs droits et obligations - 2 rue Pierre Dupont 66000 Perpignan. Tél : 04.68.52.00.00. www.adil66.org
- **Une association de défense des usagers** qui aura un rôle d'accompagnement tout au long des démarches (prévoir un droit d'adhésion) Voir annexe liste des associations.
- **Les parties peuvent saisir la Commission Départementale de Conciliation** compétente pour connaître de ce type de litige (voir annexe). La procédure est gratuite.

* Dans le cadre d'une procédure civile :

Pour saisir le tribunal judiciaire, le locataire peut déposer une requête aux fins de saisine du Tribunal Judiciaire (pour tous les litiges inférieurs à 5000 euros).

Le locataire peut préférer se faire représenter par un avocat et bénéficier, le cas échéant, de l'aide juridictionnelle suivant le montant de ses ressources.

- **Conseil Départemental de l'Accès au Droit des Pyrénées-Orientales (CDAD 66)** et **Maison de la Justice et du Droit (MJD)6**, située au 210 avenue du Languedoc à Perpignan. Tél : 04 68 68 54 60 mjd-perpignan@justice.fr - Maison d'accès et Point d'accès au droit (permanences dans le département) 04 68 66 34 56.
- **Permanences du Greffe du Tribunal Judiciaire**, situé au 6, Place Arago à Perpignan. Tél : 04 30 19 61 00

Pour les copropriétés

Le syndicat de copropriétaires peut bénéficier des aides de l'Anah lorsque l'immeuble relève :

- d'une Opah « copropriétés dégradées » ;
- d'une Opah avec volet « copropriétés dégradées » ;
- d'un plan de sauvegarde (PDS) ;
- d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) ;
- d'une administration provisoire pour les travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal
 - sont également éligibles aux aides Anah, les copropriétés désirant réaliser des travaux avec un gain énergétique après travaux d'au moins 35%

Conditions :

75 % des lots d'habitation de l'immeuble doivent concerner des résidences principales. Les copropriétés ont l'obligation d'être immatriculées au registre national des copropriétés.

	PLAFOND	TAUX
OPAH /ORCOD	aucun	35 % (100 % si urgents)
Opah/ORCOD, situation très dégradée	aucun	50 % (100% si urgents)
PLAN DE SAUVEGARDE	aucun	50%
MESURES PRESCRITES	aucun	50%
ADMINISTRATION PROVISOIRE	aucun	50%
MISE EN ACCESSIBILITÉ	20 000 € par accès	50%
MA PRIME RÉNOV' COPROPRIÉTÉS (performance énergétique)	15 000 € par lot d'habitation principale + assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO), 600 € par lot	25 % AMO : 30 %, il existe des bonus suivant l'étiquette énergétique obtenue.



Modèles de lettres

Ces modèles sont donnés à titre indicatif et destinés à vous aider à rédiger votre propre courrier. Il est de votre responsabilité de vérifier qu'ils correspondent bien à votre situation.

- **LETTRE N° 1** : Modèle de lettre à adresser au propriétaire pour demander d'exécuter des travaux
- **LETTRE N° 2** : Modèle de lettre à adresser à la mairie pour signaler l'état du logement
- **LETTRE N° 3** : Modèle de lettre à adresser au propriétaire suite à un constat de non décence
- **LETTRE N° 4** : Modèle de lettre à adresser à la CAF ou à la MsA suite à un constat de non-décence et à la suspension du tiers-payant.
- **LETTRE N° 5** : Modèle de lettre à adresser au Procureur de la République
- **LETTRE N° 6** : Modèle de lettre à adresser au propriétaire pour demander l'exécution d'obligation d'hébergement, de relogement ou versement d'une indemnité.
- **LETTRE N° 7** : Modèle de lettre à adresser au Préfet/ Maire en cas de défaillance du propriétaire
- **LETTRE N° 8** : Modèle de lettre à adresser au locataire par le propriétaire concernant l'entretien de son logement

LETTRE N°1 : DEMANDE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Objet : Demande de réparation du logement

Madame, Monsieur,

Locataire de l'appartement situé au ... (adresse du logement), en vertu d'un bail signé le ... (date de signature du bail), je me permets d'attirer à nouveau votre attention sur l'état de ce logement.

Comme je vous l'ai déjà signalé lors de courriers précédents (précédents échanges téléphoniques, mails, lors de votre venue le .../...), j'ai constaté depuis le.... que
.....
(signalement du problème, par exemple : chaudière du logement hors d'usage).

En l'état actuel, je n'ai pas la jouissance paisible du logement que vous me louez (préciser les désagréments subis, par exemple : je suis donc sans chauffage depuis cette date, ce qui me cause un préjudice certain).

Je vous rappelle qu'en application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, vous êtes tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Le logement doit en outre répondre aux caractéristiques d'un logement décent fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

(À ajouter si les demandes précédentes sont demeurées infructueuses : ...) En l'absence de réponse de votre part dans un délai de dix jours m'indiquant que vous comptez exécuter très prochainement les travaux devenus urgents, je me verrais contraint d'engager les démarches nécessaires devant le tribunal judiciaire compétent.

Ne souhaitant pas en arriver à de telles extrémités, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, ...
(formule de politesse).

Fait le...

à...

Signature

LETTRE N°2 : SIGNALEMENT

Objet : Demande de visite du logement et de constat d'infraction(s) au RSD.

Madame, Monsieur le Maire,

Locataire de l'appartement situé au ... (adresse du logement), en vertu d'un bail signé le ... (date de signature du bail), je me permets d'attirer à nouveau votre attention sur l'état de ce logement.

Depuis le .. / .. / .., je constate :
.....
.....
.....

Malgré plusieurs demandes auprès de mon propriétaire (lister), ce dernier n'a pas réalisé les travaux nécessaires.

La situation se dégradant, je vous remercie de bien vouloir procéder à un visite de mon logement afin de constater les manquements cités plus haut.

Restant à votre disposition pour organiser cette visite,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations respectueuses.

Fait le...

à...

Signature

LETTRE N°3 : SUITE À UN CONTRÔLE DE NON DÉCENCE

Objet : Demande de réalisation de travaux suite à un constat de non décence.

Madame, Monsieur,

Comme l'atteste le constat de non décence établi le/.. par, le logement dont je suis locataire présente les anomalies suivantes :

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, le devis établi par la société ... (nom de la société en majuscule) qui propose de solutionner ce problème en ... (brève description des travaux) pour la somme de ... euros (montant des travaux figurant sur devis).

Dans le souci d'un règlement amiable de ce litige, je vous saurais gré :

- (soit) : de me confirmer votre accord pour entreprendre les travaux nécessaires ; je souhaiterais que vous me communiquiez alors la date du début des travaux, ainsi que leur durée de réalisation.
- (soit) : de m'autoriser à engager les travaux à vos frais dans la limite du devis ci-joint, dont le coût sera imputé sur les loyers à venir.

Veuillez considérer la présente comme valant mise en demeure. À défaut de la confirmation de votre accord, sousjours, je me verrais contraint :

- (soit) de saisir la commission départementale de conciliation
- (soit) d'engager une procédure judiciaire à votre encontre pour faire valoir mes droits.

Dans l'attente de votre réponse,

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes considérations distinguées.

Fait le...

à...

Signature

LETTRE N°4 : SUITE À LA SUSPENSION DU TIERS PAYANT

Objet : Information suivi de réalisation des travaux suite au contrôle de non décence du .. / .. / ..

Madame, Monsieur,

Suite à la visite effectuée le/.., un constat de non décence a été établi le .. / .. / .. par

Le logement dont je suis locataire présentait alors les anomalies suivantes :

.....

À ce jour, le propriétaire (au choix)

- a réalisé les travaux demandés – je vous remercie de bien vouloir procéder à la levée de la suspension des allocations logement et effectuer le versement des sommes retenues à ce jour auprès de mon propriétaire /
- a réalisé une partie des travaux demandés et je vous informe engager les démarches utiles auprès de la Commission Départementale de Conciliation /
- n'a pas réalisé les travaux nécessaires et je vous informe engager les démarches utiles auprès de la Commission Départementale de Conciliation.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Fait le...

à...

Signature

LETTRE N°5 : AU PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE

Monsieur le procureur de la République,

Je suis locataire d'un logement situé depuis le .. / .. / ..
Mon propriétaire, M..... résidant à l'adresse suivante..... me loue un logement en mauvais état.

Il me menace de (par exemple : casser ma porte d'entrée), a détérioré mon logement (par exemple : il a enlevé les fenêtres, menace ma famille, a changé mes clés et je ne puis avoir accès à mon logement ... me harcèle au téléphone ...ou entre chez moi a coupé l'eau, l'électricité, le chauffage tente de me faire partir par la force ...

Joindre tous éléments : photos, témoignages, attestations, rapports de services publics ...

J'ai déposé une plainte contre lui auprès du commissariat / de la gendarmerie de la ville de (joindre la copie de la plainte).

Ou bien :

Compte tenu de l'état de danger /de l'insalubrité de mon logement /de l'immeuble / ou du fait que je louais un local impropre à l'habitation /le maire / ou le préfet a pris un arrêté de péril / ou d'insalubrité prescrivant les travaux à faire à mon propriétaire / ou interdisant à l'habitation mon logement...Vous trouverez copie ci-joint de cet arrêté.

Suite à cet arrêté, mon propriétaire, Monsieur résidant à l'adresse suivante
Selon le cas : me menace de, menace ma famille me harcèle au téléphone ...ou entre chez moi a détérioré mon logement (par exemple : il a enlevé les fenêtres, les portes). a changé mes clés et je ne puis avoir accès à mon logement ... a coupé l'eau, l'électricité, le chauffage m'a demandé de partir dans les plus brefs délais, y compris par la force ... refuse d'exécuter les travaux prescrits par l'arrêté ne m'a proposé aucun relogement exige le paiement de loyers, en espèces, alors que mon loyer est suspendu depuis l'arrêté.

Je vous prie de bien vouloir faire diligenter une enquête pour que mes droits soient respectés, et ma famille protégée.

Veuillez agréer, Monsieur le procureur de la République, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait le...

à...

Signature

COPIE : M le Préfet, M le Maire

LETTRE N°6 : OBLIGATION D'HÉBERGEMENT OU DE RELOGEMENT

Madame, Monsieur,

Un arrêté de péril / d'insalubrité a été pris le .. /... concernant le logement que j'occupe au

À ce titre, vous êtes tenu : (selon la situation)

- de me proposer un hébergement pendant la réalisation des travaux et jusqu'à la levée de l'arrêté par les autorités compétentes,
- de me proposer une solution de relogement.

Cette proposition doit m'être adressée avant le .. /... et correspondre à mes besoins.

Dans l'attente de votre réponse,

(formule de politesse)

Fait le...

à...

Signature

COPIE : M le Préfet, M le Maire

LETTRE N°7 : DÉFAILLANCE DU PROPRIÉTAIRE

Madame, Monsieur le Préfet / Maire,

L'arrêté préfectoral / municipal du ... demande à mon propriétaire M ... de réaliser des travaux dans le délai maximum de....

Ce délai est désormais dépassé, et les travaux ne sont pas réalisés (ou sont partiellement réalisés précisez).

Mon propriétaire était tenu de me proposer un hébergement temporaire / un relogement définitif au plus tard le.... Cette date est désormais dépassée et je n'ai pas reçu d'offre d'hébergement temporaire / de relogement définitif.

Variante : J'ai refusé l'offre de relogement / hébergement faite par mon propriétaire, adresse pour le(s) motif(s) suivant(s) (à détailler).

Je vous demande donc de bien vouloir vous substituer à mon propriétaire en faisant réaliser les travaux d'office à ses frais / en me proposant un hébergement temporaire, un relogement définitif.

Vous pouvez me joindre au n° de téléphone suivant.....(préciser des horaires si besoin).

Veillez agréer, Madame, Monsieur le Préfet / Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait le...

à...

Signature

COPIE : M le Préfet si Arrêté Municipal, M le maire, ARS si Arrêté Préfectoral, M le procureur de la République.

LETTRE N°8 : CONSTAT DE NÉGLIGENCE DANS L'ENTRETIEN

Madame, Monsieur,

Lors de ma visite du ... / ... à l'occasion de, j'ai pu constater certains problèmes relevant de l'entretien du logement (détailler).

Cette situation risque de se dégrader rapidement.

En votre qualité de locataire, vous êtes tenus de l'entretien régulier du logement et d'effectuer toutes les menues réparations (article 7 loi 6/7/1989).

Je vous remercie de bien vouloir me confirmer la bonne exécution des réparations demandées.

Dans cette attente,

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait le...

à...

Signature

LETTRE N°9 : REQUÊTE POUR DESIGNATION D'UN EXPERT AUPRES DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de / Maire,

Le Maire de
à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de

Objet : Demande de nomination d'expert

Pièces jointes : Avertissement au propriétaire

Monsieur (Madame) le Président,

En raison de l'état de danger, dans lequel se trouve le bâtiment, situé ,
appartenant à Monsieur (ou immeuble en copropriété dont le syndic est Monsieur
.....) il y a urgence à ce que des mesures provisoires puissent être prises pour garantir la sécurité
publique, ou la sécurité des occupants.

J'ai décidé de mettre en oeuvre la procédure de mise en sécurité visée aux articles L 511-2 et suivants du code
de la construction et de l'habitation.

J'en ai averti le propriétaire, (ou le syndic de la copropriété,) par lettre en Recommandé avec Accusé de Récep-
tion (ou remise contre signature) du

En application des dispositions du code de la construction et de l'habitation, je vous sollicite afin que soit désigné,
en urgence, un expert aux fins de constater les désordres affectant le bâtiment, le cas échéant de dresser constat
de l'état des bâtiments mitoyens, et de préciser les mesures provisoires et immédiates nécessaires pour mettre
fin à l'imminence du péril.

Contact peut être pris auprès de mes services (à préciser le cas échéant).

Je vous prie d'agréer Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

le Maire de,

le Président de l'EPCI.....

Grille de décence



Caisse d'Allocations Familiales
des Pyrénées-Orientales
112, rue Docteur Henri Ey
BP 49927
66019 PERPIGNAN CEDEX

NORMES DE DECENCE DU LOGEMENT



Signalement fait par : Locataire Autre (précisez)

	Allocataire	Propriétaire
N° allocataire
Nom, prénom
Adresse (bâtiment, étage, n° appartement)
Commune
N° de téléphone
Adresse mail
Date
Signature	<div style="border: 1px solid black; width: 80px; height: 30px;"></div>

Nombre d'occupants dans le logement dont enfants mineurs

Immeuble collectif Oui Non

Propriétaire déjà informé du problème Oui Non

Par courrier(s) recommandé(s) Par lettre(s) simple(s) Information(s) uniquement verbale(s)

Dimensions

Si votre logement est composé de plusieurs pièces

la surface de la pièce principale est inférieure à 9 m²

la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m

Si votre logement est composé d'une seule pièce

la surface de cette pièce est inférieure à 9 m²

la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m

cette pièce est dans les combles

Installation du chauffage

pas de chauffage

pas de conduit d'évacuation de fumées

pas de prises spéciales si chauffage électrique

chauffage insuffisant

Eclairage naturel insuffisant

logement en sous-sol

fenêtre n'ouvrant pas à l'air libre

absence de fenêtre dans une pièce

absence de fenêtre dans une pièce de vie (salon, cuisine, chambre... hors salle d'eau et toilettes)

Installation d'eau

absence d'eau potable

absence d'eau chaude

pression ou débit insuffisant

l'évacuation n'est pas équipée d'un siphon

Aération du logement (bouches de ventilation)

Ventilation salle de bain

haute oui non

basse oui non

Ventilation cuisine

haute oui non

basse oui non

hotte aspirante

Infiltration d'eau et tâches d'humidité

en bas des murs

sous les fenêtres

sur les plafonds

au niveau du sol

fenêtres qui ne ferment pas

menuiseries non étanches à l'air, à l'eau

fuite ou infiltration d'eau par le toit

Etat général du logement

murs lézardés

plancher affaissé, gondolé

présence d'animaux nuisibles (rongeurs, cafards...)

Critères risques de saturnisme

Enfants de moins de 6 ans

Immeuble construit avant 1949

Présence de peintures écaillées

Installation électrique

pas de raccordement à la terre

prises électriques insuffisantes

l'électricité « saute » souvent

présence de fils dénudés

Défaut de protection

Absence ou mauvais état de garde-corps ou de rampes

fenêtres

balcons

escaliers

terrasses

Cuisine ou coin cuisine

absence de point d'eau

Sanitaires

absence de WC ou WC extérieurs

absence de douche ou de baignoire

WC et/ou salle de bain ouvrant sur la cuisine ou la salle à manger

Avez-vous des observations complémentaires sur l'état général du logement ?

.....

.....

.....

Si votre logement est situé dans un immeuble collectif, les parties et équipements d'usage collectif sont-ils dégradés ou dangereux ?

.....

.....

.....

Vous devez joindre à ce questionnaire :

- la photocopie de l'état des lieux établi à l'entrée dans le logement
- la photocopie du contrat d'entretien (obligatoire) de la chaudière/chauffe-eau fonctionnant au gaz

FICHE 2 EXEMPLE DE GRILLE DE VISITE D'UN LOGEMENT

CONFORMITÉ PAR RAPPORT AUX ARTICLES DU RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL (RSD)

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Nom et qualité de l'enquêteur : Date de la visite :

Adresse du logement :

Type d'habitation : Appartement Maison individuelle Autre

Localisation précise de l'appartement dans l'immeuble :

Nombre total de logement dans l'immeuble :

Nom du locataire : Tél. :

Date d'entrée dans le logement : Loyer mensuel :

Nom du propriétaire : Tél. :

Adresse du propriétaire :

Nombre de pièces dans l'appartement (détail) :

Nombre de personnes occupant l'appartement : adultes : enfants :

CONCLUSION SUR L'ÉTAT DU LOGEMENT

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

IMPRESSIONS GÉNÉRALES SUR LE RESTE DE L'IMMEUBLE

.....

.....

.....

.....

.....

NOTA : critères de non-conformité à signaler à l'ARS sont repérés par 

Dans le cas où une des réponses soulignées dans l'une de ces rubriques est cochée, il convient de solliciter le service Santé-environnement de l'ARS.

FICHE 2

ARTICLE RSD ENTRETIEN ET UTILISATION DU LOGEMENT (PAR LE LOCATAIRE)

Art. 23

Bon état de propreté : Oui Non

Dégradation : Oui Non

Humidité favorisée par l'usage : Oui Non

Circulation de l'air : Oui Non

Fenêtres obturées : Oui Non

Accumulation de débris : Oui Non

Murs et sols des communs non entretenus : Oui Non

Entretien des plantations : Oui Non Sans objet

Art. 26 Animaux portant atteinte à la salubrité : Oui Non Sans objet

HABITABILITÉ

Art. 27.1

Cave, sous sol ou comble occupé : Oui Non

Présence de pièces sans ouverture sur l'extérieur : Oui Non

Si présence, où ?



Art. 27.2 et 40.2 Éclairage naturel des pièces principales : Conforme Non conforme



Art. 40.3 Une pièce principale d'au moins 9 m², les autres pièces ne devant pas être inférieures à 7 m² ou pièce unique supérieure à 9 m² : Conforme Non conforme

Si non laquelle ?



Art. 40.3 Hauteur sous plafond supérieure à 2,30 m : Conforme Non conforme

Si non dans quelle pièce ?



ASSAINISSEMENT

Art. 29 et Art. 42 Évacuation des eaux pluviales : Conforme Non conforme Indéterminé

Évacuation des eaux usées :

Conforme Non conforme Indéterminé Pas de raccordement



Si raccordement au tout à l'égout :

Conforme Non conforme Indéterminé Sans objet

DIVERS

Présence de rongeurs, insectes (Art. 119 et 121) :

Autres :

FICHE 2

ARTICLE RSD		ENTRETIEN ET UTILISATION DU LOGEMENT (PAR LE LOCATAIRE)	
Art. 23	<p>Bon état de propreté : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Dégradation : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Humidité favorisée par l'usage : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Circulation de l'air : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Fenêtres obturées : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Accumulation de débris : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Murs et sols des communs non entretenus : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Entretien des plantations : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Sans objet</p>		
Art. 26	<p>Animaux portant atteinte à la salubrité : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Sans objet</p>		
HABITABILITÉ			
Art. 27.1	<p>Cave, sous sol ou comble occupé : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Présence de pièces sans ouverture sur l'extérieur : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si présence, où ?</p>		
Art. 27.2 et 40.2	<p>Éclairage naturel des pièces principales : <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme</p>		
Art. 40.3	<p>Une pièce principale d'au moins 9 m², les autres pièces ne devant pas être inférieures à 7 m² ou pièce unique supérieure à 9 m² : <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme</p> <p>Si non laquelle ?</p>		
Art. 40.3	<p>Hauteur sous plafond supérieure à 2,30 m : <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme</p> <p>Si non dans quelle pièce ?</p>		
ASSAINISSEMENT			
Art. 29 et Art. 42	<p>Évacuation des eaux pluviales : <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme <input type="checkbox"/> Indéterminé</p> <p>Évacuation des eaux usées :</p> <p><input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme <input type="checkbox"/> Indéterminé <input type="checkbox"/> Pas de raccordement</p> <p>Si raccordement au tout à l'égout :</p> <p><input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme <input type="checkbox"/> Indéterminé <input type="checkbox"/> Sans objet</p>		
DIVERS			
<p>Présence de rongeurs, insectes (Art. 119 et 121) :</p> <p>Autres :</p>			

FICHE 2

ARTICLE RSD		ENTRETIEN ET UTILISATION DU LOGEMENT (PAR LE LOCATAIRE)	
Art. 23	<p>Bon état de propreté : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Dégradation : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Humidité favorisée par l'usage : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Circulation de l'air : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Fenêtres obturées : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Accumulation de débris : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Murs et sols des communs non entretenus : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Entretien des plantations : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Sans objet</p>		
Art. 26	<p>Animaux portant atteinte à la salubrité : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Sans objet</p>		
HABITABILITÉ			
Art. 27.1	<p>Cave, sous sol ou comble occupé : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Présence de pièces sans ouverture sur l'extérieur : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si présence, où ?</p>		
Art. 27.2 et 40.2	<p>Éclairage naturel des pièces principales : <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme</p>		
Art. 40.3	<p>Une pièce principale d'au moins 9 m², les autres pièces ne devant pas être inférieures à 7 m² ou pièce unique supérieure à 9 m² : <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme</p> <p>Si non laquelle ?</p>		
Art. 40.3	<p>Hauteur sous plafond supérieure à 2,30 m : <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme</p> <p>Si non dans quelle pièce ?</p>		
ASSAINISSEMENT			
Art. 29 et Art. 42	<p>Évacuation des eaux pluviales : <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme <input type="checkbox"/> Indéterminé</p> <p>Évacuation des eaux usées :</p> <p><input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme <input type="checkbox"/> Indéterminé <input type="checkbox"/> Pas de raccordement</p> <p>Si raccordement au tout à l'égout :</p> <p><input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme <input type="checkbox"/> Indéterminé <input type="checkbox"/> Sans objet</p>		
DIVERS			
<p>Présence de rongeurs, insectes (Art. 119 et 121) :</p> <p>Autres :</p>			

Article 20 loi 6/7/1989

La commission départementale de conciliation (CDC) aide propriétaire (bailleur) et locataire à trouver une solution amiable à leur litige. À cette fin, elle réunit des représentants de propriétaires et de locataires afin que ces derniers entendent de façon contradictoire les parties, les conseillent par rapport à leur situation et leur proposent une conciliation.

La demande est effectuée par l'envoi du formulaire de saisine de la Commission Départementale de Conciliation (CDC) dûment complété et accompagné des pièces à fournir selon le litige.

Fiche de saisine :

http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/content/download/24106/178741/file/formulaire_saisine.pdf

Le dossier est envoyé de manière privilégiée par voie électronique à :

ddtm-cdc@pyrenees-orientales.gouv.fr

ou par lettre recommandée avec accusé-réception en deux exemplaires à l'adresse suivante :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Commission Départementale de Conciliation

2 rue Jean Richepin – BP 50909

66020 PERPIGNAN CEDEX

Déroulé de la procédure

La Commission est composée paritairement de représentants de bailleurs et de locataires. Les parties sont convoquées à une séance de conciliation. Elles peuvent se faire assister ou être représentées par une personne munie d'un mandat exprès de conciliation. Chaque partie expose son point de vue et la commission s'emploie à trouver une solution à leur litige.

A l'issue de la séance, un procès-verbal est signé par les parties présentes qu'il y ait conciliation ou pas (aucune conciliation n'est possible en l'absence d'une des parties).

applicables pour les arrêtés pris jusqu'au 31/12/2020

RELATIONS PROPRIÉTAIRE/ LOCATAIRE

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs	→	Droits et obligations du bailleur et du locataire dans le cadre d'un contrat de location vide ou meublée
Art. 6 Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989	→	Obligation de mise à disposition d'un logement décent par le bailleur
Art. 7 Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989	→	Obligations du locataire notamment concernant l'entretien et les réparations locatives - alinéas c,d,e
Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002	→	Relatif aux caractéristiques du logement décent.

LES POUVOIRS DU MAIRE

RSD Règlement Sanitaire Départemental	→	http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/content/download/9778/58745/file/reglement_sanitaire_departemental.pdf Chapitre III Articles 40 et suivants
Code de la construction et de l'habitation Art. L.511-1 et suivants	→	Bâtiment menaçant ruine et pouvoirs du maire
L.511-2 du CCH	→	Péril ordinaire
L.511-3 du CCH	→	Péril imminent - Procédure d'urgence
L.129-1 et suivants du CCH	→	Sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation

L'INSALUBRITÉ

- L. 1331-22 code de la santé publique → Locaux impropres à l'habitation
-
- L. 1331-23 code de la santé publique → Suroccupation
-
- L. 1331-24 code de la santé publique → Danger pour la sécurité et la santé des occupants

LES EFFETS SUR LE BAIL

- L. 521-2 alinéa 1, CCH → Suspension des loyers dus
-
- L. 521-2 alinéa 2, CCH → Report de la durée résiduelle du bail
-
- Article 15 - I alinéa 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 → Le bailleur ne peut plus donner congé

LES OBLIGATIONS D'HÉBERGEMENT ET DE RELOGEMENT

- L. 521-3-I I CCH → Obligation d'hébergement des occupants par le propriétaire
-
- L. 521-3-I II CCH → Obligation de relogement des occupants par le propriétaire. Présentation d'une offre de logement correspondant aux besoins de l'occupant
-
- L. 521-3-2 CCH → Substitution par le préfet ou le maire
-
- L. 521-3-2 alinéa VI CCH → Recouvrement des frais auprès du propriétaire
-
- L. 521-3-2 alinéa VII CCH → Refus de 3 offres de relogement par l'occupant

10 • Adresses utiles



Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales (CD66)

Hôtel du Département | 24 quai Sadi Carnot | 66906 Perpignan Cedex

04 68 85 85 85

Direction Générale des Solidarités, 2 rue Joseph Sauvy - BP 142 66001 Perpignan

Préfecture des Pyrénées-Orientales

24 quai Sadi Carnot | BP 951 | 66951 Perpignan Cedex

04 68 51 66 66

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

2 rue Jean Richepin | 66000 Perpignan

04 68 38 12 34

Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

2 rue Jean Richepin | 66000 Perpignan (dans les locaux de la DDTM) | 04 68 38 13 69

www.anah.fr | ddtm-anah@pyrenees-orientales.gouv.fr

Agence Régionale de Santé Délégation départementale des Pyrénées-Orientales

53 avenue Jean Giraudoux | 66100 Perpignan

www.ars.occitanie

Ville de Perpignan Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

11 rue du Castillet | 66000 Perpignan

04 68 66 31 78

Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités

des Pyrénées-Orientales (DDETS 66)

76 bld Aristide Briand | 66026 Perpignan Cedex

Maison de Justice et du Droit

210 Avenue du Languedoc | 66 000 PERPIGNAN

04 68 68 54 60

Horaires d'ouverture au public : 8h30-12H30 et 13H30-17H du lundi au vendredi sauf jours fériés

Maison d'accès au droit

1, place Joseph Deloncle | 66 000 PERPIGNAN

04 68 66 34 56

Accueil téléphonique : du lundi au vendredi 8H-12H/14H-17H

Conciliateur de Justice

Prendre rendez-vous dans les mairies ou lieux d'accès au droit où ils assurent des permanences régulières.

Informations sur le site <https://www.conciliateurs.fr/>

Secrétariat de la commission départementale de conciliation

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Commission Départementale de Conciliation

2, rue Jean Richepin | BP 50909 | 66020 Perpignan Cedex

04 68 38 12 34

Permanence téléphonique : lundi et mardi de 14h à 16h

ddtm-cdc@pyrenees-orientales.gouv.fr

Formulaire de saisine : [http://www.pyrenees-](http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/content/download/24106/178741/file/formulaire_saisine.pdf)

[orientales.gouv.fr/content/download/24106/178741/file/formulaire_saisine.pdf](http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/content/download/24106/178741/file/formulaire_saisine.pdf)

Tribunal Judiciaire

Place Arago | 66000 Perpignan | CS 90921 | 66020 PERPIGNAN CEDEX

04.30.19.61.00

accueil-perpignan@justice.fr

Organismes de protection sociale

Caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Orientales

112 rue du docteur Henri Ey | 66019 Perpignan Cedex 9

0 810 25 66 10

www.caf.fr

Mutualité Sociale Agricole (mSa)

23 rue François Broussais | BP 89 924 | 66017 Perpignan Cedex 9

04 68 55 11 66

Organismes professionnels

Action Logement

www.actionlogement.fr

Services Mandataires Judiciaires à la Protection des Majeurs (SMJPM)

Union Départementale des Associations Familiales des P.O. (UDAF 66)

UDAF des Pyrénées Orientales

31 Avenue Maréchal Joffre BP 39937 | 66962 PERPIGNAN Cedex 9

04.68.52.93.93

information@udaf66

Association Tutélaire 66 (AT 66)

460 rue Louis Mouillard | BP40086 | 66050 Perpignan PPDC

04.68.66.66.20

contact@at66-asso.fr

Point conseil budget

Union Départementale des Associations Familiales des P.O. (UDAF 66)

UDAF des Pyrénées Orientales Point Info Famille

31 Avenue Maréchal Joffre | BP 39937 | 66962 PERPIGNAN Cedex 9

Téléphone : 04.68.52.93.93 | Fax : 04.68.52.93.52

Email: information@udaf66.

Médiance 66

1 bis rue d'Iéna | 66000 Perpignan

04.68.86.44.17

AT66

460, rue Louis Mouillard | BP 40086 | 66050 PERPIGNAN PPDC

04 68 66 66 20

Mail : contact@at66-asso.fr

Associations

ADIL 66

2 rue Pierre Dupont | 66000 Perpignan

04 68 52 00 00

www.adil66.org | contact@adil66.org

Chambre Syndicale Propriété Immobilière (CSPI 66)

12 r Oliva | 66000 Perpignan

04 68 34 45 30

Confédération Nationale du Logement (CNL 66)

Rue de la Fusterie | 66000 Perpignan

04 68 89 74 71

Union Départementale de La CSF

3, Rue Déodat de Séverac | 66 000 PERPIGNAN

09 86 49 36 36

NOUVELLE RÉDACTION 2021 Du Code de la Construction et de l'Habitation

PARTIE LEGISLATIVE

Livre V : **Lutte contre l'habitat indigne**

(Articles L511-1 à L551-1)

Titre I : Sécurité et salubrité des immeubles, locaux et installations (Articles L511-1 à L511-22)

Chapitre unique. (Articles L511-1 à L511-22)

Section 1 : Conséquences financières des situations d'insalubrité ou d'insécurité (Articles L521-1 à L522-2)

Section 2 : Pouvoirs de l'autorité compétente et procédure (Articles L511-4 à L511-18)

Section 3 : Procédure d'urgence (Articles L511-19 à L511-21)

Section 4 : Dispositions pénales (Article L511-22)

PARTIE REGLEMENTAIRE

Livre V : **Lutte contre l'habitat indigne**

(Articles R511-1 à R531-4)

• **Titre I^{er}** : Sécurité et salubrité des immeubles, locaux et installations (Articles R511-1 à R511-13)

Chapitre unique. (Articles R511-1 à R511-13)

Section 1 : Dispositions générales. (Articles R511-1 à R511-9)

Section 2 : Dispositions particulières aux bâtiments en copropriété. (Articles R511-10 à R511-13)

• **Titre II** : Bâtiments insalubres. (Articles D522-1 à R523-3)

Chapitre II : Financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre ou dangereux faisant l'objet d'une mesure de police définitive (Articles D522-1 à R522-7)

Chapitre III : Financement des autres opérations de résorption de l'habitat insalubre ou dangereux (Articles R523-1 à R523-3)

La police unique de sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations



Applicable à compter du 1^{er} janvier 2021

L'ordonnance du 16 septembre 2020 « relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations », publiée au J.O le 17 septembre 2020 réunit la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles bâtis dans le code de la construction et de l'habitation.

Le calendrier

1^{er} janvier 2021



Arrêtés soumis à la réglementation antérieure

Arrêtés soumis à la nouvelle réglementation

QUID des procédures engagées avant le 1^{er} janvier ?

• Si la phase contradictoire est terminée **avant le 1^{er} janvier** : La réglementation valable jusqu'au 31/12/2020 continue de s'appliquer.

• Si la phase contradictoire est terminée **après le 1^{er} janvier** : Lorsqu'une procédure a commencé avant le 1^{er} janvier 2021 en conformité avec les dispositions alors en vigueur sans qu'un arrêté ait été notifié, elle se poursuit après le 1^{er} janvier 2021 selon les nouvelles règles (Art. 7 Décret n°2020-1711 du 24 déc.2020)

Simplification des procédures applicables aux seuls arrêtés notifiés à compter du 1^{er} janvier 2021

Actuellement, les dispositions applicables pour la lutte contre l'habitat indigne relèvent d'une dizaine de procédures différentes publiées dans différents codes notamment ceux de la construction et de l'habitation, de la santé publique, de l'urbanisme...

La multiplicité de ces procédures ne facilite pas la lisibilité pour les usagers comme pour les décideurs **ni la mise en pratique intelligible et rapide des mesures.**

L'article 198 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 a habilité le Gouvernement à adopter par ordonnance des mesures législatives afin de simplifier les procédures relatives à la lutte contre l'habitat indigne.

* Création d'une police unique de la sécurité et de la salubrité des immeubles

Désormais un seul arrêté permettra d'intervenir pour traiter les désordres qui relèvent actuellement des différentes polices du CCH ou du CSP.

Les nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

La police de la sécurité des établissements recevant du public – ERP - (CCH : L.123-1 et s.) ainsi que celle du danger ponctuel imminent pour la santé publique (CSP : L.1311-4) sont maintenues dans leur rédaction antérieure.

* Trois objectifs poursuivis

- harmoniser et simplifier les polices administratives de la LHI
- répondre plus efficacement aux situations d'urgence
- favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne

* Quatre faits générateurs (Art. L. 511-2 CCH)

- La solidité des murs, bâtiments et édifices (CCH : L.511-2. 1°)
- Le fonctionnement défectueux des équipements communs d'un immeuble collectif (CCH : L.511-2. 2°)
- Les risques liés à l'entreposage de matières explosives ou inflammables (CCH : L.511-2. 3°)

- L'insalubrité, telle que définie par le Code de Santé Publique. (L.1331-22 et L.1331-23)



Une réforme organisée autour des mêmes acteurs : Maire, Préfet, Président d'EPCI

Articles CCH : L.511-2 et L.511-4

Champ d'application et compétences

Les préfets, maires et présidents d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) suivront désormais une procédure commune, issue d'une unique police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations.

- Permet à l'autorité publique d'intervenir dans des délais très brefs (extrême urgence)
- Permet le recouvrement des frais engagés pour réaliser les travaux à la place du propriétaire défaillant
- Offre un régime de protection adapté (hébergement, relogement, etc.) pour les occupants en place
- Organise au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne

* Le maire ou président de l'EPCI est compétent pour :

- Menace de ruine des bâtiments, murs ou édifices
- Fonctionnement défectueux des équipements communs d'un immeuble collectif
- Risques d'entreposage des matières explosives ou inflammables

* Le préfet est compétent pour :

- Danger pour la santé des personnes
- Cas d'insalubrité

1 ■ Les transferts de compétence Maire / Préfet / Président de l'EPCI

Le but de la réforme est de faciliter les mesures de transfert entre les différents acteurs.

1• Transfert des pouvoirs de la police de lutte contre l'habitat indigne des maires aux présidents des EPCI

Ord. Chap. II : art. 15 / CGCT : L.5211-9-2

Modalités de transfert

Le régime des transferts des pouvoirs de la police de lutte contre l'habitat indigne entre les maires et présidents d'EPCI est modifié. Pour mémoire, la date du transfert effectif des pouvoirs de police au président de l'EPCI (loi n° 2020-760 du 22.6.20) est la suivante :

- si aucun maire des communes membres ne s'est opposé au transfert, celui-ci intervient six mois après l'élection du président de l'EPCI ;
- si au moins un maire a fait valoir son droit d'opposition, le transfert intervient sept mois après l'élection du président de l'EPCI, sur le territoire des communes ne s'y étant pas opposées.

À compter du 1^{er} janvier 2021, ce refus ne pourra avoir lieu que si au moins la moitié des maires se sont opposés au transfert de plein droit ou si les maires s'opposant au transfert représentent au moins 50 % de la population de l'EPCI. La possibilité pour un président d'EPCI de refuser d'exercer les pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne transférés par les maires des communes membres devient très limitée.

Par ailleurs, le transfert des pouvoirs du maire en matière de lutte contre l'habitat indigne est facilité : à compter du 1^{er} janvier 2021, un maire qui s'est opposé au transfert pourra à tout moment revenir sur sa décision et transférer ses pouvoirs de polices.

Ainsi un maire qui s'est opposé au transfert pourra revenir sur sa décision après le délai de six mois, notamment pour s'appuyer sur l'EPCI qui aurait entre temps développé un service et des compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Ce transfert prendra effet dans un délai de trois mois à compter de la notification de la décision du maire au président de l'EPCI, sauf si ce dernier notifie au maire, dans ce délai, son refus d'exercer ces pouvoirs.

Le refus du président de l'EPCI ne peut intervenir que dans le cas où il n'exerce pas, par ailleurs, déjà de tels pouvoirs qui lui auraient été transférés par un ou plusieurs autre(s) maire(s).

La question du transfert des pouvoirs ne doit pas automatiquement être étudiée après le 1^{er} janvier 2021. Cela doit être étudié si un transfert de compétence se réalise pendant la mandature du Président de l'EPCI ou au moment de son élection.

Quelle réglementation faut-il appliquer si le transfert n'a pas été effectué avant le 1^{er} janvier 2021 ?

Si au 1^{er} janvier, le Président de l'EPCI ne s'est pas prononcé – il faudra appliquer les nouvelles règles prévues par l'ordonnance.

Le transfert de compétence en la matière n'implique pas le transfert des activités de l'ARS ou des SCHS : les acteurs qui interviennent en amont de la procédure restent identiques.

Domaine de compétences

Le transfert de compétence concerne la police de la sécurité et de la salubrité fondée sur les faits générateurs suivants :

- la solidité des murs, bâtiments et édifices (CCH : L.511-2, 1°) ;
- le fonctionnement défectueux des équipements communs d'un immeuble collectif (CCH : L.511-2, 2°) ;
- les risques liés à l'entreposage de matières explosives ou inflammables (CCH : L.511-2, 3°) ;
- la police de la sécurité des ERP (CCH : L.123-3).

L'article L.5211-9-2 du Code général des collectivités territoriales est modifié en conséquence.

En cas de carence du président de l'EPCI pour l'exercice des attributions qu'il détient de la sécurité des ERP (CCH : L.123-3) et de la police de la sécurité et de la salubrité (CCH : L.511-1 et suivants), le préfet de département peut se substituer à celui-ci.

2• Délégation de compétence des Préfets aux Présidents des EPCI

Ord. Chap. II : art. 16 et 17 / CCH : L.301-5-1-1 / CGCT : L.5219-5

Le cadre des délégations des pouvoirs des préfets aux présidents d'EPCI au titre de la lutte contre l'habitat indigne est assoupli.

Modalités de transfert

Le préfet peut désormais déléguer son pouvoir de police au président de l'EPCI même si un seul maire a transféré son pouvoir de police.

Jusqu'au 31 décembre 2020, ces délégations ne sont possibles que si les conditions suivantes sont réunies :

- l'EPCI à fiscalité propre est délégataire des aides à la pierre ;
- le président de l'EPCI exerce ses nouvelles prérogatives déléguées dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne ;
- il bénéficie de l'ensemble des transferts des pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne de tous les maires des communes membres de l'EPCI.

Cette dernière condition est supprimée. L'ordonnance prévoit que le préfet dans le département peut, sur le territoire de ces communes, après avis du directeur général de l'ARS, déléguer au président de l'EPCI, ses prérogatives en matière de police de santé publique, même si un seul maire membre de l'EPCI a transféré ses prérogatives en matière de polices spéciales.

Domaine de compétences

La délégation de compétence concerne les procédures suivantes :

- la police du danger ponctuel imminent (CSP : L.1311-4) ;
- la police visant à traiter le risque d'exposition au plomb (CSP : L.1334-1 à L.1334-12) ;
- la police de l'insalubrité (CCH : L.511-2, 4°).

3• Articulation entre les 2 régimes (avant et après le 1^{er} janvier 2021 du fait du report des élections municipales et communautaires en 2020)

(Note Direction Générale des Collectivités Locales communiquée le 7/12/2020)

- Si à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la date de l'élection du président de l'EPCI, aucune des communes membres de l'établissement ne s'est opposée au transfert, le transfert est effectif sans que le président de l'EPCI ne puisse y renoncer.
- Si le délai de 7 mois dont dispose le Président de l'EPCI à compter de la date de son élection n'est pas expiré au 31 décembre 2020, celui-ci ne peut décider de renoncer au transfert avant le 1^{er} janvier 2021 que si au moins un maire des communes membres s'est opposé au transfert.
- Si le délai de 7 mois dont dispose le président de l'EPCI à compter de la date de son élection n'est pas expiré au 31 décembre 2020, celui-ci ne peut renoncer au transfert à partir du 1^{er} janvier 2021 que si au moins la moitié des maires des communes membres s'est opposée ou si les maires qui se sont opposés représentent au moins la moitié de la population de l'EPCI.
- Si le délai de 7 mois dont dispose le président de l'EPCI à compter de la date de son élection est expiré au 31 décembre 2020 et que le président de l'EPCI n'a pas renoncé au transfert des pouvoirs de police, le transfert est effectif sur le territoire de l'ensemble des communes dont le maire ne se sont pas opposés. Le président de l'EPCI ne peut plus renoncer durant son mandat au transfert ou à la reconduction du transfert.

2 ■ Les compétences du Maire

L.511-2 CCH

Le Maire est compétent pour les 3 cas suivants :

La police mentionnée à l'article L. 511-1 du CCH a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :

- 1 • Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;
- 2 • Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation (pour la liste des équipements communs : voir R.511-1 CCH).
- 3 • L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;

Le pouvoir de police général subsiste

Le maire peut utiliser son pouvoir de police général pour traiter des cas de péril dû à une cause extérieure ou sécuriser un périmètre.

3 ■ Les compétences du Préfet

L.511-2 AL.4 CCH

La définition de l'insalubrité sera précisée dans le cadre de plusieurs décrets qui remplaceront tout ou partie des règlements sanitaires départementaux et permettront d'adopter les arrêtés pris par les maires ou les préfets aux conditions locales.

Un projet de Décret est attendu mi-2021 pour préciser les critères de l'impropriété. Jusque là, il est possible de qualifier une situation d'insalubre en se référant aux articles du RSD et aux articles L.1331-22 et L.1331-23 du CSP.

1• Une définition plus large de l'insalubrité

* Article L.1331-22 du Code de la Santé Publique

«Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre.

La présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions mentionnés à l'article L. 1334-2 rend un local insalubre.

Les décrets pris en application de l'article L. 1311-1 et, le cas échéant, les arrêtés pris en application de l'article L. 1311-2 précisent la définition des situations d'insalubrité.»

La nouvelle définition reprend les situations les plus larges possibles pour éviter tout contentieux ultérieur.

Sont visées désormais les situations qui présentent un risque pour la santé OU la sécurité physique des personnes, à savoir les occupants mais également les tiers.

Il est possible de prendre des mesures pour différents types de situation : local, une installation, bien immeuble...

* Saturnisme infantile

Article L.1334-2 CSP

« Lorsqu'il est constaté l'existence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, à la suite soit du dépistage d'un cas de saturnisme, soit du diagnostic prescrit en application du dernier alinéa de l'article L. 1334-1, soit du constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5 **et que cette existence est susceptible d'être à l'origine de l'intoxication ou d'intoxiquer une femme enceinte ou un mineur**, il est fait application des dispositions du titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation ».

Le texte vise désormais la femme enceinte – ce qui constitue une avancée sanitaire importante. Pour cette procédure, aucune suspension de loyer n'est prévue dans ce cadre. En revanche, une interdiction temporaire d'habiter peut être prise.

Lorsqu'il est constaté un risque d'exposition au plomb au sens de l'article R. 1334-3, il est fait application de la procédure d'urgence mentionnée à l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation. Le délai dans lequel doivent être réalisés les travaux est limité à un mois, sauf dans le cas où, dans ce même délai, est assuré l'hébergement de tout ou partie des occupants hors des locaux concernés. Le délai de réalisation des travaux est alors porté à trois mois maximum. (R.1334-6 du CCH)

* Les locaux impropres à l'habitation

L'ordonnance précise cette notion.

Article L.1331-23 du CSP

« Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation. »

Les critères sont multiples. L'idée du législateur est de prévoir un cadre plus précis pour éviter les contentieux.

Les personnes disposent d'un délai de 15 jours pour présenter leurs observations (art.R.511-3 du CCH). Mais aucune aide ne pourra être accordée pour réaliser des travaux de transformation (art.R.321-15).

2• Nouveautés 2021

* Remédiable ou irrémédiable

Il n'y a plus de notion de remédiable ou d'irrémédiable. Il faut retenir la seule distinction «interdiction temporaire/interdiction définitive» bien que les critères soient identiques, à savoir l'évaluation du coût des travaux proportionnellement à la valeur de l'immeuble.

* Consultation facultative du CODERST

Il n'y a plus d'obligation de présenter les dossiers devant le CODERST : la saisine devient facultative quelque soit le fait générateur.

Si le Préfet choisit de consulter le CODERST, il ne sera plus tenu juridiquement par l'avis rendu. Dans les faits, le CODERST étant présidé par le Préfet, il est peu probable que l'avis ne soit pas suivi. Le cas échéant, il est à relever que cela pourrait fragiliser la suite de la procédure en cas de contestation ultérieure.

Si le préfet décide de réunir le CODERST, il faut que les personnes intéressées en soient averties pour pouvoir formuler leurs observations. Cependant, la consultation étant facultative, il n'y a pas lieu de retenir une démarche particulière puisque cela ne risque plus d'invalider la procédure. Une instruction sera communiquée aux ARS et SCHS pour préciser l'articulation entre la procédure de contradictoire ordinaire et la réunion facultative du CODERST.

* Visite des locaux

Ord. Chap. I : art. 3, 8° / CSP : L.1421-2, al. 2

Les modalités de visites des locaux prévues au CSP sont harmonisées avec celles du CCH : les contrôles peuvent être effectués entre 6h et 21h et après autorisation par l'autorité judiciaire lorsque l'occupant s'oppose à la visite.

* Suspension des loyers

Il n'y a pas de suspension de loyer si la mesure est prise à l'encontre de la personne **qui a l'usage des locaux**.

Exemple : le locataire crée la situation d'insalubrité par l'usage qu'il fait lui-même des locaux - dans ce cas, pas de suspension des loyers.

4 ■ La procédure commune

1 • L'obligation de signalement

Obligation est faite à toute personne de signaler à l'autorité compétente des faits dont elle aurait connaissance susceptibles de relever de la nouvelle police de sécurité et de salubrité (L. 511-6 CCH).

Il faut ici se référer à l'interprétation du précédent texte concernant l'opposition pratique entre l'obligation de signalement et le secret professionnel. Les articles 226-13 et 226-14 du code pénal précisent dans quelles conditions la révélation du secret professionnel est punie et dans quels cas la personne est autorisée à lever ce secret. L'article 226-14 énonce : « L'article 226-13 n'est pas applicable dans les cas où la loi impose ou autorise la révélation du secret ».

L'article L.511-6 du CCH rappelle que toute personne qui a connaissance des faits révélant l'une des situations mentionnées à l'article L. 511-2 signale ces faits à l'autorité compétente. Le texte ne fait aucune distinction entre professionnels et particuliers.

2 • Le droit de visite

L'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles pour évaluer les risques. CCH : L.511-7

Lorsque les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures. L'autorisation du Juge des libertés et de la détention (JLD) du Tribunal judiciaire (TJ) dans le ressort duquel sont situés ces lieux est nécessaire :

- lorsque l'occupant s'oppose à la visite ;
- ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès aux lieux ne peut pas être contactée.

Attention : en cas d'urgence absolue, il est possible de s'affranchir de l'autorisation du juge.

3 • Le rapport de visite

L.511-8 CCH

* Pour les arrêtés relevant de la compétence du Préfet

Pour les situations d'insalubrité : les services de l'ARS ou du service communal d'Hygiène et Santé rédigent un rapport motivé remis au préfet.

* Pour les arrêtés relevant de la compétence du Maire : la saisine du Tribunal administratif devient FACULTATIVE.

La saisine du Tribunal administratif pour demander la nomination d'un expert devient FACULTATIVE. Par un arrêté de police spéciale, le maire peut ainsi intervenir très rapidement.

Examen des situations

CCH : L.511-8

Les situations relatives à la sécurité (solidité des murs, des bâtiments ou édifices / fonctionnement défectueux ou défaut d'entretien des équipements communs de l'immeuble collectif / entreposage de matières explosives ou inflammables, cf. CCH : L.511-2, 1° à 3°) sont constatées par un rapport des services municipaux ou intercommunaux compétents ou de l'expert désigné (CCH : L.511-9).

L'autorité compétente a la possibilité de demander un avis d'un expert nommé par la juridiction administrative en procédure d'urgence ET ordinaire (CCH : L.511-9).

Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert pour :

- examiner les bâtiments ;
- dresser un constat de leur état, y compris celui des bâtiments mitoyens ;
- proposer des mesures de nature à mettre fin au danger.

En application des articles R.511-2, R.556-1 et R.531-1 du CCH : « S'il n'est rien demandé de plus que la constatation de faits, le juge des référés peut, sur simple requête qui peut être présentée sans ministère d'avocat et même en l'absence d'une décision administrative préalable, désigner un expert pour constater sans délai les faits qui seraient susceptibles de donner lieu à un litige devant la juridiction ».

L'expert se prononce dans un délai de 24 heures à compter de sa désignation. Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger urgent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs d'urgence .

Le recours à l'expert devient facultatif pour les procédures d'urgence mais devient une possibilité pour les procédures ordinaires. Cette disposition devrait permettre aux communes peu dotées d'expertise, de solliciter la nomination d'un expert auprès du tribunal administratif dans le cadre d'une procédure ordinaire.

Par ailleurs, en cas d'urgence, cette saisine n'est plus obligatoire afin d'accélérer la prise de l'arrêté.

Question : Les frais d'expert ne sont recouvrables auprès du propriétaire uniquement si ce dernier n'engage pas les travaux prescrits.

Si les conclusions de l'expert ne permettent pas de justifier la prise d'un arrêté de sécurité : les frais engagés par la commune ne sont pas récupérables.

4• Principe du contradictoire

L'article L511-10 CCH précise la liste des personnes avec qui le principe du contradictoire est mené.

* Respect du contradictoire

CCH : L.511-10

Les grands principes du contradictoire sont repris.

L'arrêté de mise en sécurité est pris à l'issue d'une procédure contradictoire **avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures** :

- le **propriétaire** ou le **titulaire de droits réels immobiliers** sur l'immeuble, le local ou l'installation, tels qu'ils figurent au fichier immobilier.
- Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul **syndicat de copropriétaires représenté par le syndic** qui en informe immédiatement les copropriétaires.

Par dérogation, la procédure contradictoire est conduite avec les personnes suivantes, qui seront également celles tenues d'exécuter les mesures :

- l'exploitant et le propriétaire lorsqu'elle concerne des ERP à usage total ou partiel d'hébergement ou lorsqu'elle concerne l'entreposage de matières explosives ou inflammables ;
- les titulaires de la concession funéraire dans le cas d'un arrêté relatif à la sécurité des édifices ou monuments funéraires (CCH : L.511-3) ;
- la personne qui a mis les immeubles, les locaux ou les installations à disposition ou celle qui en a l'usage lorsque la mesure de police porte sur l'usage qui en est fait.

Le principe du contradictoire n'implique pas que le propriétaire soit convoqué lors de la première visite du logement.

La phase contradictoire ne débute pas avec la visite mais par la notification du courrier précisant la décision de mise en œuvre d'une procédure administrative et le délai indiqué à la personne concernée pour transmettre ses observations avant la notification de l'arrêté.

* Délais de réponse

L'article R.511-3 du CCH précise : « Le rapport mentionné à l'article L.511-8 du CCH et, le cas échéant, les autres éléments sur lesquels l'autorité compétente se fonde sont mis à disposition des personnes susmentionnées qui sont invitées à présenter leurs observations dans un délai qui ne peut être inférieur à **1 mois ou à 15 jours** » dans les cas de logements impropres à l'habitation (art. L.1331.23 CSP).

Pour les procédures concernant les copropriétés, la notification est faite auprès du syndic qui transmet aux copropriétaires. Le délai de réponse ne peut être inférieur à 2 mois (Art. R.511-10 CCH).

5• Rédaction de l'arrêté

* Le rédacteur

Il n'est pas nécessaire que les agents soient habilités ou assermentés pour rédiger un rapport permettant la prise d'arrêté de mise en sécurité. L'habilitation et l'assermentation ne sont nécessaires que pour rédiger un PV d'infraction. Les agents des services municipaux peuvent réaliser des visites, faire un rapport et engager des procédures fondées sur des pouvoirs de police spéciales du maire.

* Le contenu

L'article L.511-11 CCH précise que l'arrêté doit mentionner :

- les prescriptions pouvant être faites et les délais assortis,
- les réparations ou toutes autres mesures propres à remédier à la situation

* Les prescriptions de l'arrêté

CCH : L.511-1

L'arrêté de mise en sécurité précise la nécessité de réaliser certaines des mesures suivantes :

- la réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité des bâtiments contigus ;
- la démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ;
- la cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ;
- l'interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.

La démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ne peut être prescrite que lorsqu'il n'existe aucun moyen technique de remédier à la situation ou lorsque le coût des travaux serait plus coûteux que la reconstruction (référence au critère de distinction entre l'insalubrité remédiable et irremédiable).

Dans les nouveaux textes, il n'est plus fait référence à cette notion de remédiable ou irremédiable, on ne retient que la distinction : interdiction définitive / interdiction temporaire d'habiter.

Le coût de la reconstruction est celui de l'immeuble à l'identique (même configuration, même superficie).

L'arrêté définit également les mesures applicables en cas de non exécution (astreinte et exécution d'office).

Le délai d'exécution des mesures prescrites est précisé et ne peut être inférieur à un mois à compter de la notification de l'arrêté (Art. R.511-6 CCH).

Il n'y a plus de délai concernant l'interdiction définitive d'habiter.

* Publication

CCH : Art. R.511-7

Les arrêtés sont communiqués au maire, au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF, MSA), ainsi qu'aux gestionnaires du FSL.

* Notification de l'arrêté

CCH : L.511-12, R. 511-8

L'arrêté de mise en sécurité est notifié **à la personne qui est tenue d'exécuter les mesures prescrites**. Il est également notifié, pour autant qu'ils sont connus, **aux titulaires de parts** donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, **aux occupants** et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, **à l'exploitant**.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite **au seul syndicat de la copropriété, représenté par le syndic** qui en informe immédiatement les copropriétaires.

La notification est effectuée par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes ci-dessus ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par (Art .R.511-3 al.3 CCH) :

- **affichage à la mairie de la commune ;**
- **affichage sur la façade de l'immeuble.**

À la demande de l'autorité compétente, l'arrêté de mise en sécurité est publié au fichier immobilier. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor.

L'arrêté vaut mise en demeure de réaliser les mesures prescrites. Cette nouvelle rédaction a pour objet de favoriser l'accélération de la procédure.

* Exécution de l'arrêté

Main levée de l'arrêté CCH : L.511-14

L'autorité compétente **constate** la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement. Elle prononce alors la **mainlevée** de l'arrêté de mise en sécurité et, le cas échéant, l'interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux.

L'arrêté de mainlevée est **notifié** selon les mêmes modalités que l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (CCH : L.511-12).

Il est publié à la diligence du propriétaire au fichier immobilier.

Les conséquences de l'inexécution des mesures prescrites.

L'arrêté doit faire état des conséquences de la défaillance de la personne tenue d'exécuter ses prescriptions. À ce titre, il mentionne :

- qu'à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, la personne tenue de les exécuter est redevable du **paiement d'une astreinte par jour de retard ;**
- que les travaux pourront être **exécutés d'office à ses frais.**

La mise en demeure préalable n'est plus nécessaire.

* Obligation d'hébergement et de relogement

CCH : L.511-18

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité est assorti d'une interdiction d'habiter à titre temporaire ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire ou l'exploitant, est tenu d'assurer l'hébergement des occupants dans les conditions prévues au CCH (CCH : L.521-1 et suivants).

De même, lorsque l'interdiction d'habiter est prononcée à titre définitif ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux (CSP : L.1331-23), le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien doit assurer le relogement des occupants dans les mêmes conditions (CCH : L.521-1 et suivants).

- **Le propriétaire doit adresser UNE offre de relogement ou d'hébergement**

L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, ainsi que la date à laquelle le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien doit avoir informé l'autorité compétente de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants.

- **Les loyers sont suspendus à compter du premier jour du mois qui suit la notification jusqu'au premier jour du mois qui suit la levée de l'arrêté.**

Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de mise en sécurité sont soumis aux règles relatives à la suspension des loyers ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation (CCH : L.521-2).

À compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit. Ces obligations cessent d'être applicables à compter de l'arrêté de mainlevée.

* Spécificités des logements devenus vacants

CCH : L.511-11

Lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, la personne tenue par les prescriptions de l'arrêté n'est plus obligée de les exécuter dans le délai fixé, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des tiers.

Toutefois, l'autorité compétente peut prescrire ou faire exécuter d'office, aux frais de cette personne, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé.

Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location. À défaut, des sanctions pénales sont encourues (CCH : L.511-22).

* L'avis de l'architecte des Bâtiments de France

Art. R.511-4 CCH

Le cas particulier des immeubles inscrits au titre des monuments historiques, situés aux abords des monuments historiques, ou dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé ou protégé par des dispositions particulières du code de l'environnement nécessite de requérir l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. L'avis est réputé émis en l'absence de réponse dans le délai de 15 jours.

Cette démarche n'est pas obligatoire concernant les procédures précisées aux alinéas 2° et 3° de l'article L.511-2 du CCH, à savoir :

- les équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;
- l'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ».

5 ■ Défaillance du propriétaire application de l'astreinte administrative

CCH : L.511-15

L'astreinte administrative vise à exercer une pression financière sur le propriétaire de l'immeuble, des locaux ou installations (et les titulaires de droit réels immobiliers, le cas échéant), afin qu'il exécute les mesures et travaux prescrits dans le délai fixé par l'arrêté de mise en sécurité. Lorsque les mesures et les travaux prescrits par l'arrêté n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte.

Exception (CCH : L.511-11) : lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, le propriétaire n'est plus tenu à la réalisation des travaux dans le délai fixé par l'arrêté et en conséquence, au paiement de l'astreinte, sous réserve :

- qu'il soit sécurisé ;
- et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des tiers.

1• Détermination du montant de l'astreinte et modalités d'application

L'astreinte est prononcée par arrêté de l'autorité compétente. Son montant maximal est fixé à 1 000 euros par jour de retard. Ce montant est modulé pour tenir compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur à 50 000 euros (soit le montant de l'amende prévue en cas de refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits par arrêté (CCH : L.511-22, I)).

Si les mesures et travaux prescrits concernent un ERP à usage total ou partiel d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

Des modalités particulières d'application de l'astreinte sont prévues dans les cas suivants :

- **en copropriété** : lorsque l'arrêté de mise en sécurité concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble, l'astreinte est appliquée dans les conditions de l'article L.543-1 du CCH. Si l'inexécution des travaux

prescrits résulte de l'absence de décision du syndicat des copropriétaires, le montant de l'astreinte due est recouvré à l'encontre de chacun des copropriétaires. En revanche, si le syndic atteste que cette inexécution résulte de la défaillance de certains copropriétaires à avoir répondu aux appels de fonds nécessaires, le montant de l'astreinte est dû par chacun des copropriétaires défaillants ;

- **concernant un immeuble en indivision** : l'astreinte est appliquée dans les conditions de l'article L.541-2-1 du CCH. La non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose solidairement les indivisaires au paiement de l'astreinte.

L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. La personne tenue d'exécuter les mesures informe l'autorité compétente de leur exécution.

2• Recouvrement de l'astreinte

Le recouvrement des sommes est engagé par **trimestre échu**.

La créance comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, **notamment** celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage, les frais exposés par la commune et les frais d'expertise le cas échéant (Art.R.511-9 CCH). L'utilisation de l'adverbe « notamment » laisse à penser qu'il ne s'agit pas d'une liste exhaustive des frais recouvrables.

L'astreinte est liquidée et recouvrée par l'autorité compétente. Son produit est attribué :

- à la commune lorsque l'autorité compétente est le maire ;
- à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) lorsque l'autorité compétente est le préfet, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement ;
- au président de l'EPCI lorsque l'autorité compétente est cet établissement ou la métropole.

L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'EPCI de liquider l'astreinte et de dresser le titre exécutoire nécessaire à son recouvrement, la créance est liquidée par le préfet et recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Les sommes perçues sont versées au budget de l'Anah, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité compétente, aux frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté. Dans ce cas, l'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office.

3• Pouvoir de substitution

* Modalités de la substitution

CCH : L.511-16

Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente **peut, par décision motivée**, faire procéder d'office à leur exécution. (il peut s'agir d'une simple lettre recommandée adressée à la personne concernée lui indiquant clairement les raisons du passage aux travaux d'office).

Elle agit aux frais du propriétaire, et peut prendre toute mesure nécessaire. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du TJ, statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande.

Le préfet peut **par convention** confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité à l'exclusion de ceux engagés au titre de la procédure d'urgence. Les frais liés à la substitution sont dans ce cas recouverts au profit de la commune.

* Copropriété

- si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, l'autorité compétente **peut, sur décision motivée**, se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors **subrogée dans les droits et actions du syndicat** à concurrence des sommes qu'elle a versées.

- si l'autorité compétente se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Voie de fait : lorsque les locaux sont occupés par des personnes entrées par voie de fait ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, et que le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement s'est vu refuser le concours de la force publique pour que ce jugement soit mis à exécution, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement peut demander au tribunal administratif que tout ou partie de la dette dont il est redevable soit mis à la charge de l'État. Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire du fait du refus de l'État de prêter son concours (CPCE : L.153-1).

4• Recouvrement des frais de substitution

CCH : L.511-17

Les frais de toute nature, avancés par l'autorité compétente lorsqu'elle s'est substituée aux personnes défaillantes dans l'obligation d'exécuter les mesures et travaux prescrits par l'arrêté ou lorsqu'elle exécute les mesures visant à empêcher l'accès ou l'usage du logement ainsi que le produit de l'astreinte sont recouverts comme :

- en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine lorsque l'autorité compétente est le préfet ;
- en matière de contributions directes (CGCT : L.1617-5) lorsque l'autorité compétente est le maire ou le président de l'EPCI.

Copropriété :

Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est émis à l'encontre de chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.

Si l'inexécution des mesures prescrites porte sur les parties communes et résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le titre de recouvrement est émis à l'encontre des seuls copropriétaires défaillants.

Lorsque l'autorité compétente s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance est majoré des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par l'autorité compétente de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

Le recouvrement de l'astreinte est réalisé en faisant usage, en tant que de besoin, des dispositions relatives au privilège spécial accordé à l'État ou à la commune (CC : art. 2374, 8°) ainsi qu'à celles relatives à la solidarité entre propriétaires et exploitants successifs (CCH : L.541-1 à L.541-6).

Il appartient au syndic de fournir une attestation de défaillance concernant les copropriétaires : le syndic doit indiquer à l'autorité compétente l'ensemble des démarches entreprises auprès des copropriétaires pour réaliser les travaux prescrits par l'arrêté. L'article R.511-11 du CCH précise que la défaillance du copropriétaire doit être retenue quand ce dernier, 15 jours après avoir reçu une sommation de payer de régler les appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits, n'a procédé à aucun paiement ou à un paiement partiel.

Si tous les copropriétaires sont défaillants, l'autorité compétente ne peut procéder à une substitution totale mais peut procéder à l'exécution d'office des mesures prescrites.

Vente du lot par un copropriétaire défaillant auquel l'autorité compétente s'est substituée : le syndic doit informer l'autorité compétente de la vente afin que cette dernière déclare sa créance auprès du notaire (Art. R.511-12 CCH).

CCH : L.511-19 et suivants

3 cas de figure :

- **danger manifeste**
- **danger constaté par le rapport d'expertise**
- **danger constaté par le rapport de l'autorité compétente**

« En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. »

Exemple : risque d'intoxication au monoxyde de carbone, coupure du compteur d'eau par un bailleur, une installation électrique qui présente un grave danger d'électrocution...

1• Arrêté d'urgence

CCH : L.511-19

L'autorité compétente peut intervenir très rapidement en cas de danger et ordonner par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour écarter le danger dans un délai qu'elle fixe.

Le danger doit pouvoir être qualifié d'imminent, de manifeste ou constaté par le rapport rendu par l'expert désigné par le TA (CCH : L.511-9).

Remarque : le rapport rendu par expert n'est plus obligatoire.

Dans le cadre de l'arrêté d'urgence, le maire, le président d'EPCI (le cas échéant) ou le préfet, selon le fait générateur, peut intervenir très rapidement (dans la journée) si la situation l'exige et les occupants seront protégés (à la différence de la police générale du maire).

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète sur autorisation du président du TJ statuant selon la procédure accélérée au fond.

En pratique, un agent communal ou de l'Etat après visite des lieux, établit un rapport expliquant la violation des règles d'hygiène et le risque en résultant. Ce rapport est transmis à l'ARS et le préfet prend un arrêté prescrivant au propriétaire ou à l'occupant la mise en conformité du logement avec les règles d'hygiène, dans un délai précis.

Dans le cadre de cette procédure d'urgence, le contradictoire n'est pas prévu afin de faciliter la mise en place des mesures.

En revanche, il est possible de réaliser les travaux d'office mais l'astreinte ne s'applique pas.

La démolition sur autorisation du juge judiciaire est possible lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger.

Si les mesures engagées correspondent à celles prévues par l'arrêté et permettent de mettre fin durablement au danger : un arrêté de mainlevée peut être pris.

Les occupants bénéficient des mesures de protection : article L.511-18 CCH.

L'incurie : Cet article permet de traiter les situations d'incurie, lesquelles peuvent également faire l'objet d'une procédure d'insalubrité dirigée contre l'occupant, responsable de l'usage.

2• Défaillance du propriétaire dans l'exécution des mesures prescrites par l'arrêté d'urgence

CCH : L.511-20

Si les mesures ne sont pas exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente les fait exécuter d'office dans les mêmes conditions que celles prévues pour un arrêté de mise en sécurité (CCH : L.511-16).

Les dispositions relatives à l'astreinte ne sont pas applicables (CCH : L.511-15).

3• Mainlevée de l'arrêté

CCH : L.511-21

Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente constate leur réalisation et leur date d'achèvement et prend un arrêté de mainlevée. À défaut, si les mesures engagées ne permettent pas une mise en sécurité durable, l'autorité compétente devra prendre un arrêté de mise en sécurité. Selon la DIHAL, il n'est pas nécessaire de procéder à la main levée de l'arrêté d'urgence : il est possible de prendre un arrêté ordinaire dans lequel il sera précisé dans les « considérant » que les travaux d'urgence ont été réalisés. La main levée de l'arrêté ordinaire sera valable également pour l'arrêté d'urgence.

1• Visites et Signalements

* La demande de visite

Ord. Chap. I : art. 13 / Loi du 12.4.00 : art. 25-1 A

L'article 25-1 A est modifié pour tenir compte de la création de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité.

Lorsqu'une demande d'un citoyen auprès de l'administration relève des prérogatives du maire ou du préfet dans le cadre de cette nouvelle police, le déplacement d'un agent pour établir un constat doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande.

Dans un délai de trois mois, l'agent qui a effectué la visite transmet son constat à l'autorité compétente ainsi qu'aux intéressés.

* Le droit de visite pour tous les faits générateurs

CCH : L.511-7

L'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles pour évaluer les risques. Lorsque les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures. L'autorisation du Juge des libertés et de la détention (JLD) du Tribunal judiciaire (TJ) dans le ressort duquel sont situés ces lieux est nécessaire :

- lorsque l'occupant s'oppose à la visite ;
- ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès aux lieux ne peut pas être contactée.

Attention : en cas d'urgence absolue, il est possible de s'affranchir de l'autorisation du juge.

* L'obligation de signalement

CCH : L.511-6

L'obligation est faite à toute personne de signaler à l'autorité compétente des faits dont elle aurait connaissance et susceptibles de constituer des faits générateurs de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité. L'autorité compétente met en œuvre, le cas échéant, ses pouvoirs de police.

Cette notion est très importante car élargit le champ de compétence et d'intervention pour la lutte contre l'habitat indigne.

Pour autant aucune sanction n'est spécifiquement applicable.

2• Suspension du loyer

Ord. Chap. I : art. 2, 7° c / CCH : L.521-2, I

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité « ordinaire » ou « urgent », le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû :

- à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble ;
- jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'insalubrité en raison de la **seule** présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions fixées par le CSP (CSP : L.1334-2) ;
- ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations.

3• Hébergement et relogement en cas de sur-occupation

Ord. Chap. I : art. 2, 8° b / CCH : L.521-3-1, I

Le texte est adapté pour tenir compte de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité, mais ne comporte pas de modification de fond. En cas de sur-occupation manifeste dans le cadre d'un arrêté de traitement de l'insalubrité, l'obligation faite au propriétaire ou à l'exploitant d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité est maintenue.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant dans son obligation, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

4• Substitution dans l'obligation d'hébergement et de relogement

Ord. Chap. I : art. 2, 9° a / CCH : L.521-3-2

L'article L.521-3-2 du CCH est adapté pour permettre à l'autorité compétente de se substituer au propriétaire ou l'exploitant défaillant dans son obligation d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants en cas d'interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou lorsque les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable.

Les peines encourues en cas de non-respect des prescriptions prévues par les arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité sont fixées dans les conditions suivantes.

1• Pour les personnes physiques

* Peines principales applicables

- Est puni d'un an de prison et d'une amende de 50 000 euros :
 - > le refus délibéré et sans motif légitime, d'exécuter les travaux et mesures prescrits.
- Est puni de deux ans de prison et d'une amende de 75 000 euros :
 - > le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation (CCH : L.1331-23).
- Est puni de trois ans de prison et d'une amende de 100 000 euros :
 - > la dégradation, la détérioration, la destruction des locaux ou le fait de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;
 - > le fait de ne pas respecter de mauvaise foi une interdiction d'habiter, ou d'accéder aux lieux.

* Peines complémentaires encourues

- 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles appartenant à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;
- 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction.

Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ;

- 3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un ERP à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

2• Pour les personnes morales

* Peines principales applicables

Pour les personnes morales déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus le taux maximum de l'amende applicable est égal au **quintuple** de celui prévu pour les personnes physiques par la loi qui réprime l'infraction (Code pénal : art.131-38).

* Peines complémentaires éventuelles

- l'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales ;
- la fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés ;
- la peine de confiscation, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 131-21 du Code pénal. La confiscation porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
- l'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication au public par voie électronique.

Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, l'autorité administrative compétente peut saisir sur requête le président du TJ ou le magistrat du siège délégué par lui, aux fins de faire désigner un administrateur provisoire pour toute la durée de la procédure. Les organismes bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale peuvent être désignés en qualité d'administrateur provisoire. Le ministère public porte à la connaissance du propriétaire de l'immeuble et du propriétaire du fonds dans lequel est exploité l'établissement visé au I l'engagement des poursuites ainsi que les décisions de désignation d'un administrateur provisoire ou de confiscation intervenues. Il fait mentionner la décision de confiscation au registre du commerce et des sociétés et aux registres sur lesquels sont inscrites les sûretés. Les modalités d'application de cette information sont déterminées par décret en Conseil d'État (CCH : L.651-10).



adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Pyrénées-Orientales

www.adil66.org

2, rue Pierre Dupont
66000 PERPIGNAN