

Observatoire de l'Habitat Dégradé et de la Précarité Énergétique dans les Hautes Alpes

Edition 2022



Le mot du Président de l'ADIL 04/ 05



L'ADIL 04/05, que j'ai plaisir de présider, vous présente l'observatoire de l'habitat dégradé et de la précarité énergétique des Hautes-Alpes.

L'ADIL est identifiée comme la "porte d'entrée", le "guichet unique" des signalements effectués sur le territoire. Elle analyse, enregistre, réoriente vers les intervenants compétents dans un premier temps. Elle appuie les membres du pôle de lutte contre l'habitat indigne et de la précarité énergétique grâce à son expertise juridique.

Les évolutions législatives, l'application du calendrier "contraignant" issu de la loi Climat & résilience sur les notions de "décence énergétique" vient "obliger" les propriétaires bailleurs à effectuer des travaux sur leur bien mis à la location.

Ces nouvelles obligations posent parfois des difficultés : pour le propriétaire bailleur de bonne foi qui ne peut pas ou n'a pas les ressources suffisantes pour effectuer de tels investissements ; pour l'occupant, le locataire, qui se retrouve face à une offre de logements (mis à la location) qui se réduit.

Ceci étant dit, la lutte contre l'habitat indigne, a pour objectif de permettre aux hauts-alpins de vivre dans des conditions "normales", dignes. Faire en sorte que leur logement ne présente pas de danger pour leur santé et pour leur sécurité est un combat utile et nécessaire.

Ce combat est mené avec beaucoup d'énergie par tous les membres du pôle de lutte contre l'habitat indigne et de la précarité énergétique des Hautes-Alpes. Les relations resserrées avec M. le Procureur permettent également de poursuivre les "marchands de sommeil" qui ne doivent plus pouvoir sévir sur le département.

Je pense aux maires, aux élus sont en première ligne de cette lutte. Les membres du pôle de lutte contre l'habitat indigne des Hautes-Alpes continueront à les soutenir dans la mise en œuvre des procédures, à les sensibiliser, à les informer, à les outiller.

Gérard TENOUX,
Président de l'ADIL 04/05 depuis 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Tenoux', written in a cursive style.

Sommaire

Présentation - Introduction :

- Le rôle et l'activité du PDLHI PE des Hautes-Alpes, ses membres et les objectifs poursuivis 6
- Les actualités du PDLHI PE des Hautes-Alpes

Quelques chiffres :

- Les signalements et enregistrements au PDLHI PE (Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne et la Précarité Energétique) 11
- Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) des Hautes-Alpes

Notions & rappels :

- Distinctions et notions : Habitat indigne et Habitat non-décent 20
- Les différents degrés de dégradation du logement

Volet juridique :

Focus I :

- Les incidences de l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou mise en sécurité sur les baux en cours

Focus II :

- La conservation de l'allocation logement dans le cadre des constats de non décence 28

Focus III :

- Le permis de louer

Précarité énergétique :

- Nouveautés loi Climat et Résilience : la "décence énergétique"
- Cohabitation entre l'ancien et le nouveau DPE
- Actualité : Le Gel des loyers des logements énergivores
- La détermination de sa consommation en "énergie finale" 42
- FAQ de la décence énergétique
- Rénovation énergétique : les interlocuteurs et aides disponibles dans les Hautes-Alpes

Le rôle et l'activité du Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne et la Précarité Energétique dans les Hautes-Alpes

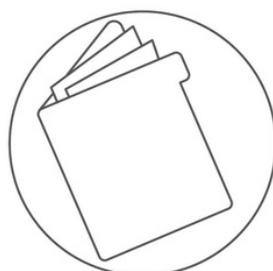
Chaque département est organisé autour d'un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne qui regroupe l'ensemble des acteurs concernés par les procédures à mettre en oeuvre.

Dans les Hautes-Alpes, ce pôle est le PDLHI-PE : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne et contre la Précarité Energétique.

Le PDLHI-PE des Hautes-Alpes a été créé en 2014 et se structure en deux comités :

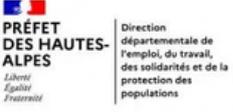
- Le comité de pilotage co-présidé par Monsieur le Préfet des Hautes-Alpes, Dominique DUFOUR, et Monsieur le Président du conseil départemental des Hautes-Alpes, Jean-Marie BERNARD se réunit une fois par an. Ce comité définit les orientations stratégiques et les plans d'action et de communication au niveau départemental ;
- Le comité technique regroupant l'ensemble des techniciens de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique se réunit tous les deux mois. Ce comité met en œuvre les stratégies et plans définis par le comité de pilotage, assure le suivi des dossiers enregistrés au PDLHI-PE et apporte son soutien aux collectivités dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Le présent observatoire s'inscrit dans les objectifs du protocole partenarial de lutte contre l'habitat indigne, signé le 17 mars 2022 par les membres du PDLHI-PE. Les objectifs sont multiples : l'amélioration du repérage et du traitement des situations d'habitat indigne en est l'un des principaux.



Les membres permanents du comité technique - COTECH

Les Membres Institutionnels

 <p>Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Direction Départementale des Territoires</p>	<p>Assure l'animation et le secrétariat du PDLHI-PE et élabore le plan d'actions et de communication, en partenariat avec les membres du pôle.</p> <p>Le cas échéant, elle réalise les travaux d'office lorsque le propriétaire ne réalise pas les mesures prescrites dans un arrêté d'insalubrité ou de danger sanitaire ponctuel.</p>
 <p>Agence nationale de l'habitat Anah</p>	<p>Assure l'instruction des dossiers d'aide à la rénovation énergétique ou des travaux de sortie d'insalubrité et de mise en sécurité, constitués par les propriétaires occupants ou bailleurs.</p> <p>Elle peut également aider financièrement les collectivités territoriales lorsque la défaillance du propriétaire est avérée.</p>
 <p>Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MINISTÈRE DE LA JUSTICE</p>	<p>Assure les poursuites pénales données aux infractions à la réglementation en matière de lutte contre l'habitat indigne.</p>
 <p>ars Agence Régionale de Santé</p>	<p>Assure le contrôle sanitaire des habitats insalubres sur l'ensemble du territoire et le contrôle au titre du Règlement Sanitaire Départemental des logements communaux.</p>
 <p>PRÉFET DES HAUTES-ALPES Liberté Égalité Fraternité Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations</p>	<p>Sous l'autorité du préfet, gère le contingent préfectoral en vue des relogements d'urgence des personnes mal-logées et les demandes adressées à la commission départementale de conciliation.</p>
 <p>msa santé famille retraite services la sécurité sociale Hautes-Alpes l'Assurance Maladie ALLOCATIONS FAMILIALES</p>	<p>Assurent la conservation des allocations logement pour leurs allocataires respectifs en cas de non-décence du logement.</p>

Les Collectivités territoriales

	<p>L'ambassadrice pour l'efficacité énergétique propose des visites en situation de précarité énergétique et les aide à réduire leur consommation à travers l'apprentissage d'écogestes.</p> <p>Le Département pilote la Maison de l'habitat, laquelle informe les particuliers sur la rénovation énergétique des logements (informations financières, techniques) et sur l'adaptation des logements en cas de perte d'autonomie.</p>
	<p>Sous l'autorité du maire, Le SCHS (le service communal d'hygiène et de santé) assure le contrôle sanitaire de l'ensemble des logements de la Ville de Gap, conformément aux règles prévues au règlement sanitaire départemental</p>
	<p>Les maires des communes des Hautes-Alpes peuvent demander à participer à des comités techniques extraordinaires pour présenter les difficultés rencontrées sur leur commune.</p>

Membres associatifs

	<p>C'est l'ADIL (Agence interdépartementale d'Information sur le logement) qui est la "porte d'entrée" ou "guichet unique" du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne et contre la Précarité Énergétique, elle assure l'ensemble des consultations avec les occupants/propriétaires, enregistre les situations sur la plateforme de partage entre les membres, assure la gestion de la phase amiable et assure la première orientation sur les acteurs compétents.</p> <p>Elle tient à jour et alimente le tableau de suivi du Pôle, propose une veille juridique régulière sur les questions de lutte contre l'habitat indigne et qualité de l'habitat aux membres du pôle et apporte un éclairage juridique sur les situations.</p>
	<p>Opérateur des opérations programmées du département, (notamment le PIG +), il anime, informe et communique sur le dispositif du programme en cours et assure des visites techniques, des montages de dossiers administratifs pour les bénéficiaires du programme dans certaines conditions.</p>

Quels sont les objectifs du Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne et la Précarité Energétique dans les Hautes-Alpes ?

Accompagnement des collectivités territoriales dans le cadre de la mise en oeuvre des procédures

Repérer les situations d'habitat indigne et y mettre un terme durable, tout en privilégiant les règlements à l'amiable

Traiter l'ensemble des signalements recensés dans les Hautes-Alpes

Mobiliser l'ingénierie des opérations programmées et autres aides pour la réhabilitation des logements des propriétaires occupants ou bailleurs de bonne foi

OBJECTIFS DU PDLHI PE

Assurer le relogement des occupants

Enclencher des mesures coercitives lorsque l'incitation ne suffit pas

Lutter contre les "marchands de sommeil"

Les Actualités du Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne et la Précarité Énergétique dans les Hautes-Alpes

La mise en place de la conservation des aides au logement par la Caisse Commune de la Sécurité Sociale au 01/01/2022 en cas de non décence constatée dans un logement en partenariat avec l'ADIL 04/05

C'est un véritable levier identifié dans la lutte contre l'habitat indigne : l'ADIL se charge des visites de contrôle de décence des logements dans le département des Hautes-Alpes.

La plupart des contrôles où la « non décence » du logement est constatée aboutissent à la réalisation de travaux par le propriétaire bailleur et une résorption (temporaire ou définitive) de la problématique signalée par les occupants.

Pour plus d'informations sur le dispositif, se référer au Focus 2.

La mise en place des travaux d'office par la Direction Départementale des Territoires des Hautes-Alpes sur les arrêtés d'insalubrité du préfet

Ont été concernés, en 2022, un total **de 14 logements** (4 dans un immeuble d'habitation à Val Buëch Méouge et 10 dans un immeuble d'habitation à St André d'Embrun)

Les travaux concernaient essentiellement la mise en sécurité de l'électricité dans les appartements et la mise en conformité des installations des appareils à combustion et des systèmes de ventilation réglementaires



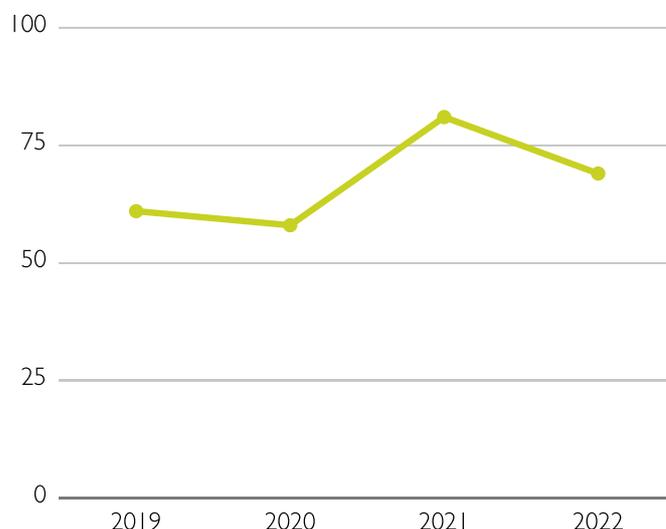
Quelques chiffres :

Les signalements et enregistrements au PDLHI PE - partie statistique

Activité de l'année

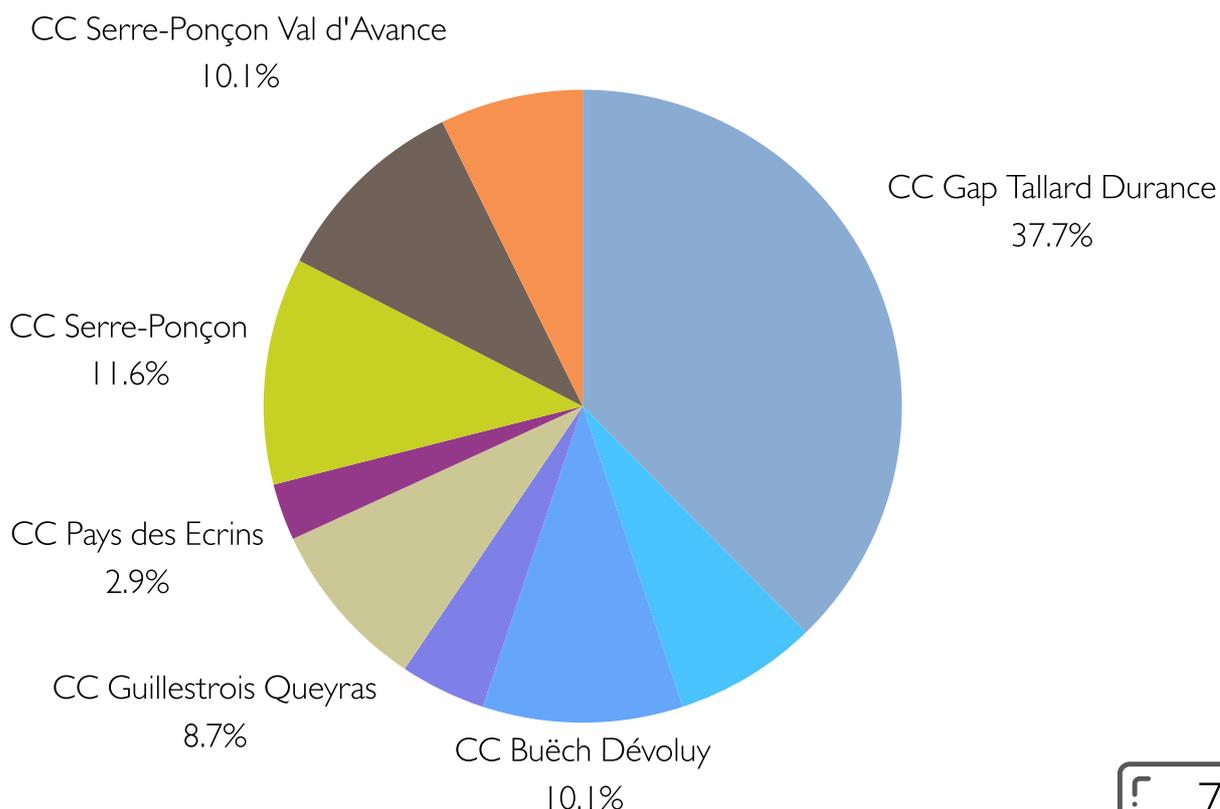
69 dossiers enregistrés au PDLHI en 2022

Une courbe plus ou moins stable depuis quelques années avec un pic des enregistrements en 2021 pouvant potentiellement s'expliquer par une présence accrue des ménages au sein de leur logement en « pleine période COVID 19 »



Evolution des Enregistrements

La répartition géographique des enregistrements réalisés



Les signalements reçus par le numéro national « info Logement Indigne » en 2022

INFO LOGEMENT INDIGNE

J'habite un logement indigne
J'ai connaissance d'un logement indigne

Que faire ?

J'appelle

INFO LOGEMENT INDIGNE

 **0806 706 806***

* appel non surtaxé

Un conseiller est à votre écoute !
Il vous indiquera les démarches à suivre.

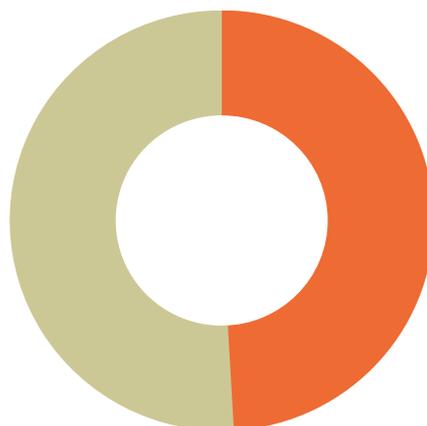


Ce service du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales est mis en place dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, en partenariat avec l'Association nationale pour l'information sur le logement (ANIL)

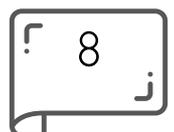
DDCM 56/CAB/8327 - Septembre 2019

Appels vers la plateforme Nationale rebasculés à l'ADIL : Quel département est concerné par les signalements ?

Hautes Alpes
50.9%

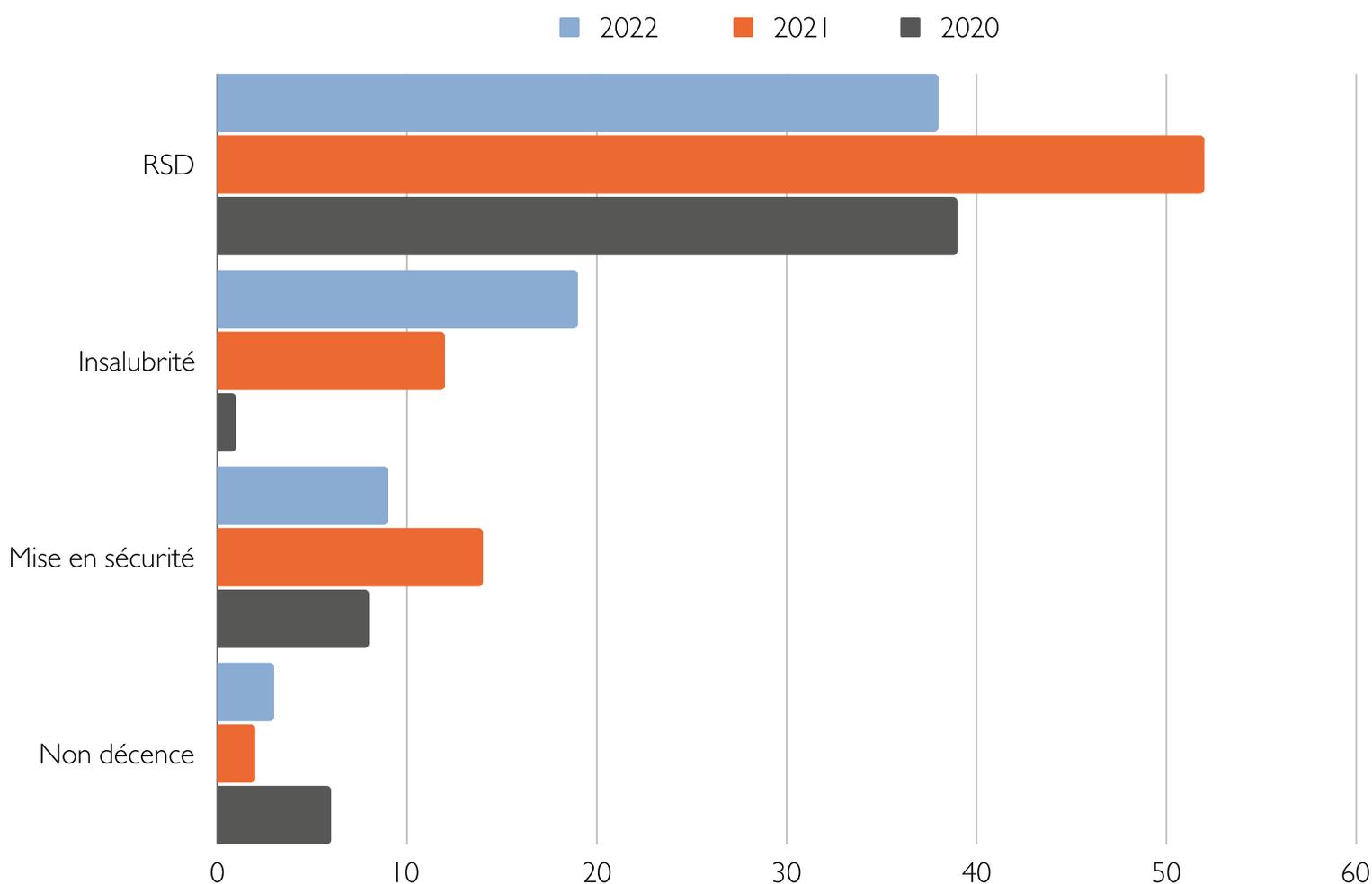


Alpes de Haute Provence
49.1%



Typologie des procédures engagées en 2022

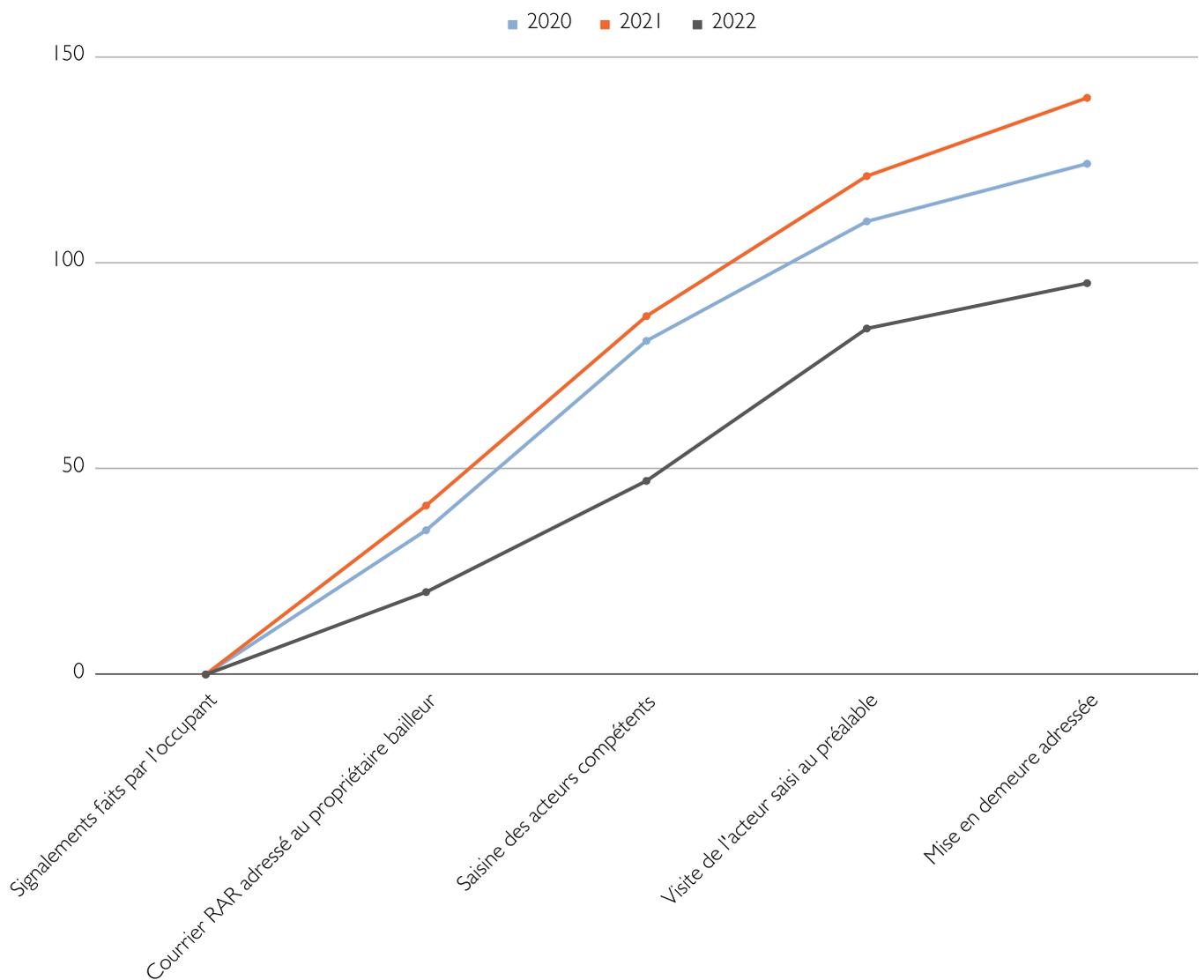
Lorsqu'un signalement est enregistré au Pôle, quelles sont les procédures engagées pour y répondre ?



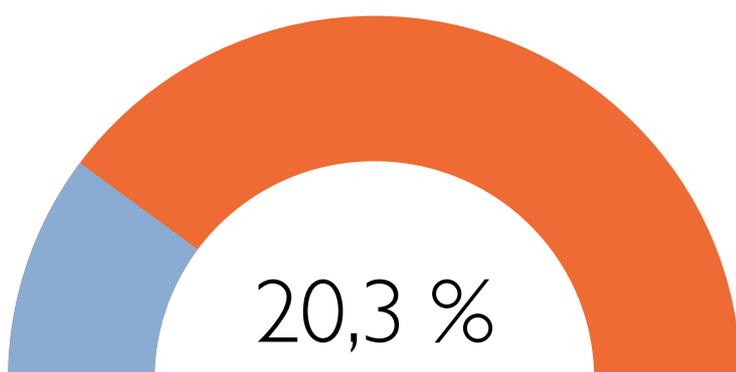
Nous pouvons de nouveau constater cette année que plus de la moitié des enregistrements sont des infractions au Règlement Sanitaire Départemental, d'où l'absolue nécessité de continuer à sensibiliser les maires et présidents des EPCI.

Evolution du délai de traitement d'un dossier présentant des infractions

Sont ici appréciés les délais dans lesquels les différentes étapes faisant suite aux signalements se déroulent.



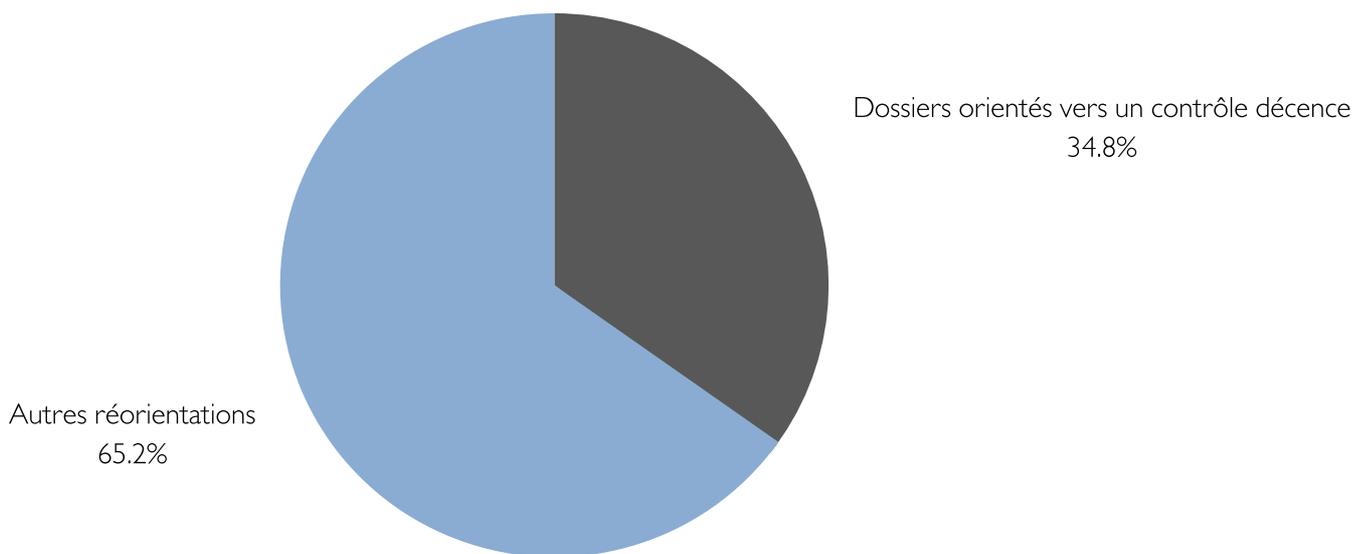
Les constatations de situations d'impayés locatifs dans le cadre de logements constatés "dégradés"



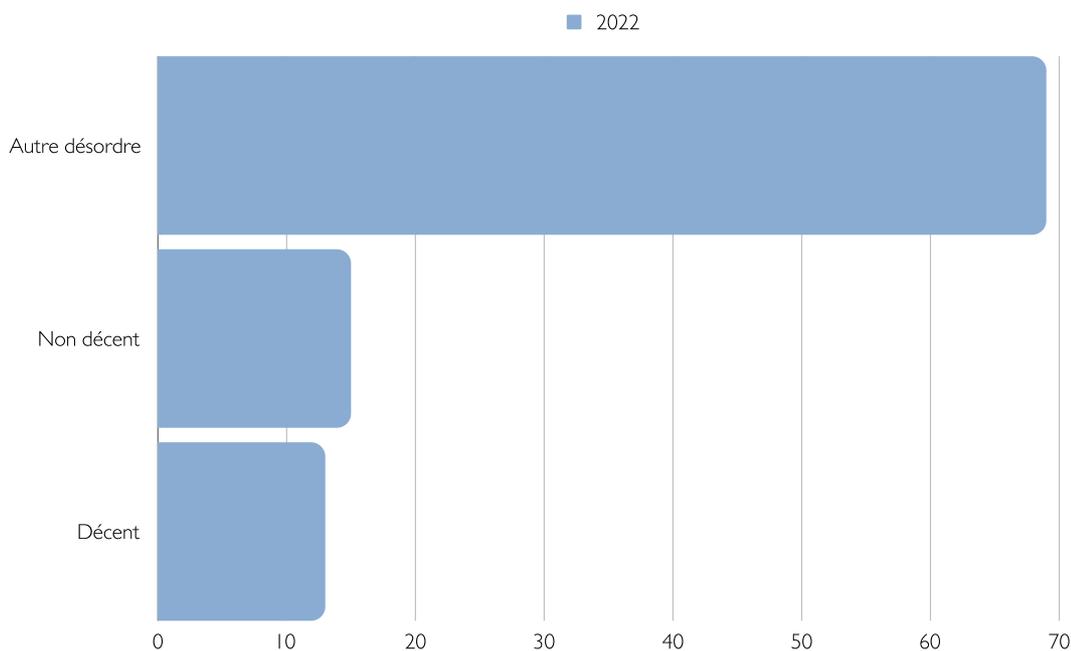
20.3% des ménages qui demandent un contrôle de décence sont en situation d'impayés de loyers

Données Adil

L'orientation des signalements vers un contrôle de décence

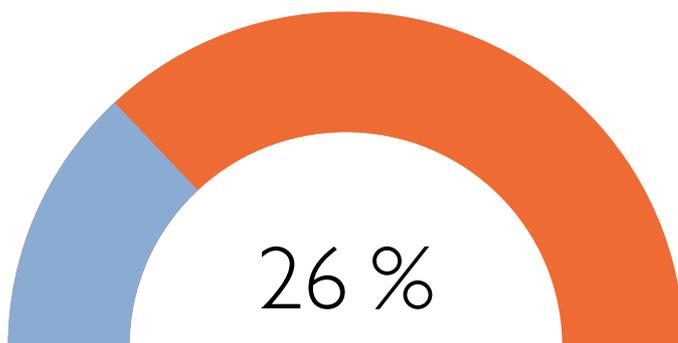


Dans le cadre de la mise en place des contrôles de décence des logements, il est à constater que l'éventuelle conservation des aides perçues est un "levier" qui a été utilisé pour plus de 30 % des enregistrements effectués

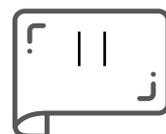


Sur les 28 réorientations vers un contrôle de décence dans le cadre de la convention ADIL/CCSS 05 seuls 13 logements ont été qualifiés "décent"

Part d'allocataires à la CCSS / les enregistrements au PDLHI PE

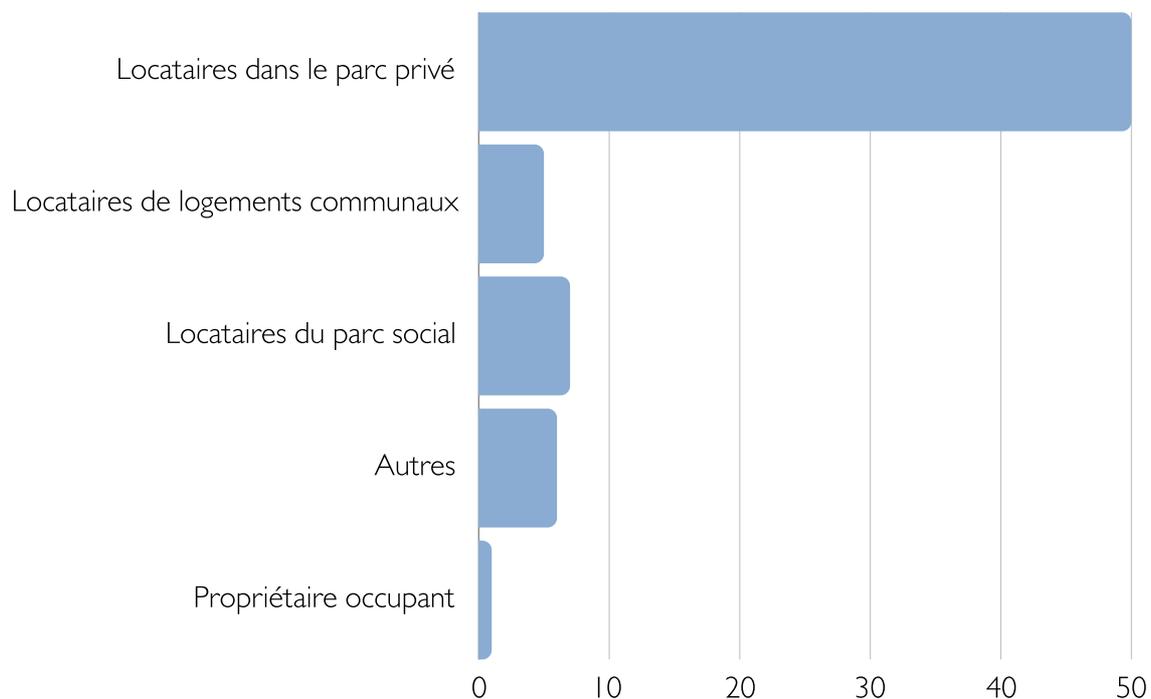


Données Adil

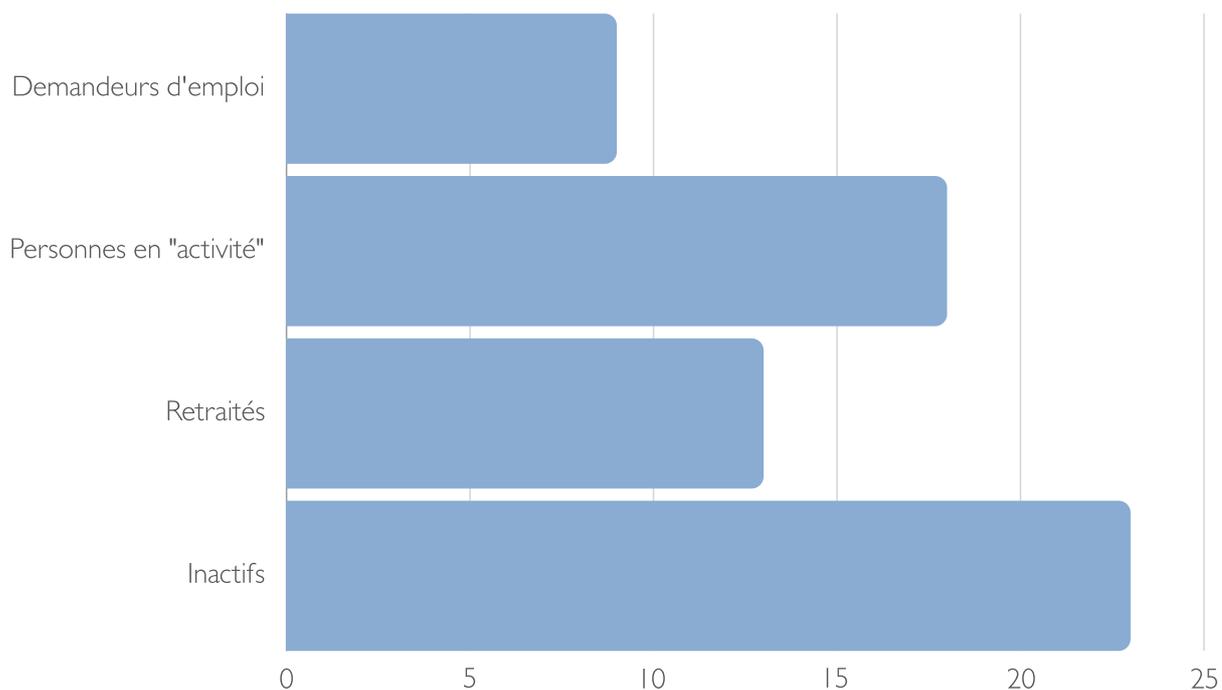


L'orientation des signalements vers un contrôle de décence

Dans quels logements ont été réalisés les contrôles ?



Dans quelle situation professionnelle se trouvent les allocataires concernés ?



LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI)

L'intégralité des données sont extraites de l'étude de l'Anah et la DGALN/DHUP et le CGDD/SDES.

L'ensemble de l'étude des données statistiques doit être interprétée avec précaution, car certaines catégories de données sont déclarées « secrètes » (soit un échantillon de > de 10 unités) ce qui impacte les analyses au global – à l'échelle départementale.

Cependant l'étude a le mérite d'apporter un éclairage, une tendance et les zones sur lesquelles notre attention doit être portée.

Les logement et résidences principales sont classés selon des catégories cadastrales.

Les Logements classés de 1 à 5 (du plus luxueux au logement standard) sont, en principe sans problème technique majeur.

Ce sont parmi les 3 catégories 6, 7 et 8 que l'on retrouvera, à priori, les logements « potentiellement indigne » définis ainsi :

Catégorie 6 : aspect dégradé, qualité de construction courant, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquentes des locaux d'hygiène dans les logements anciens.

Catégorie 7 : qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigü en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène.

Catégorie 8 : aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré, ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité.

LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI)

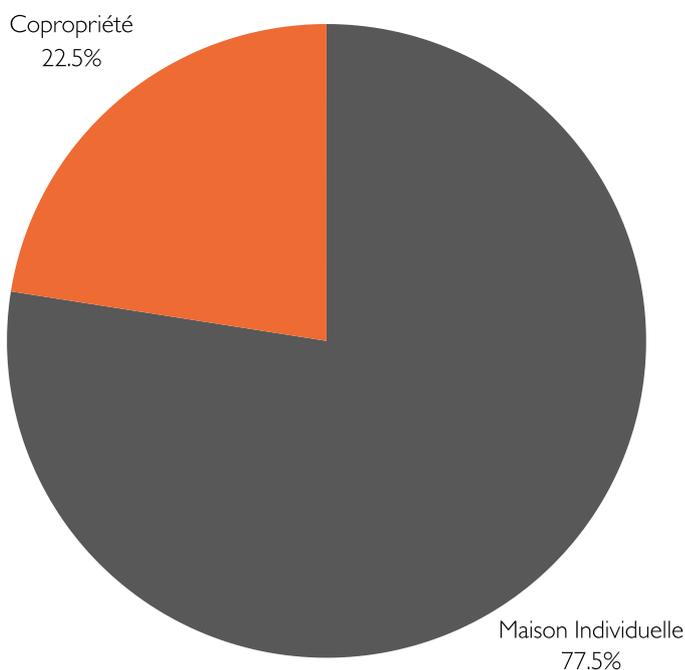
Le département des Hautes Alpes comprends 62 548 logements en résidence principales du parc privé pour 141 784 habitants.

Sur le territoire, 3 532 logements sont considérés comme potentiellement indigne soit 5.32 % du parc privé.

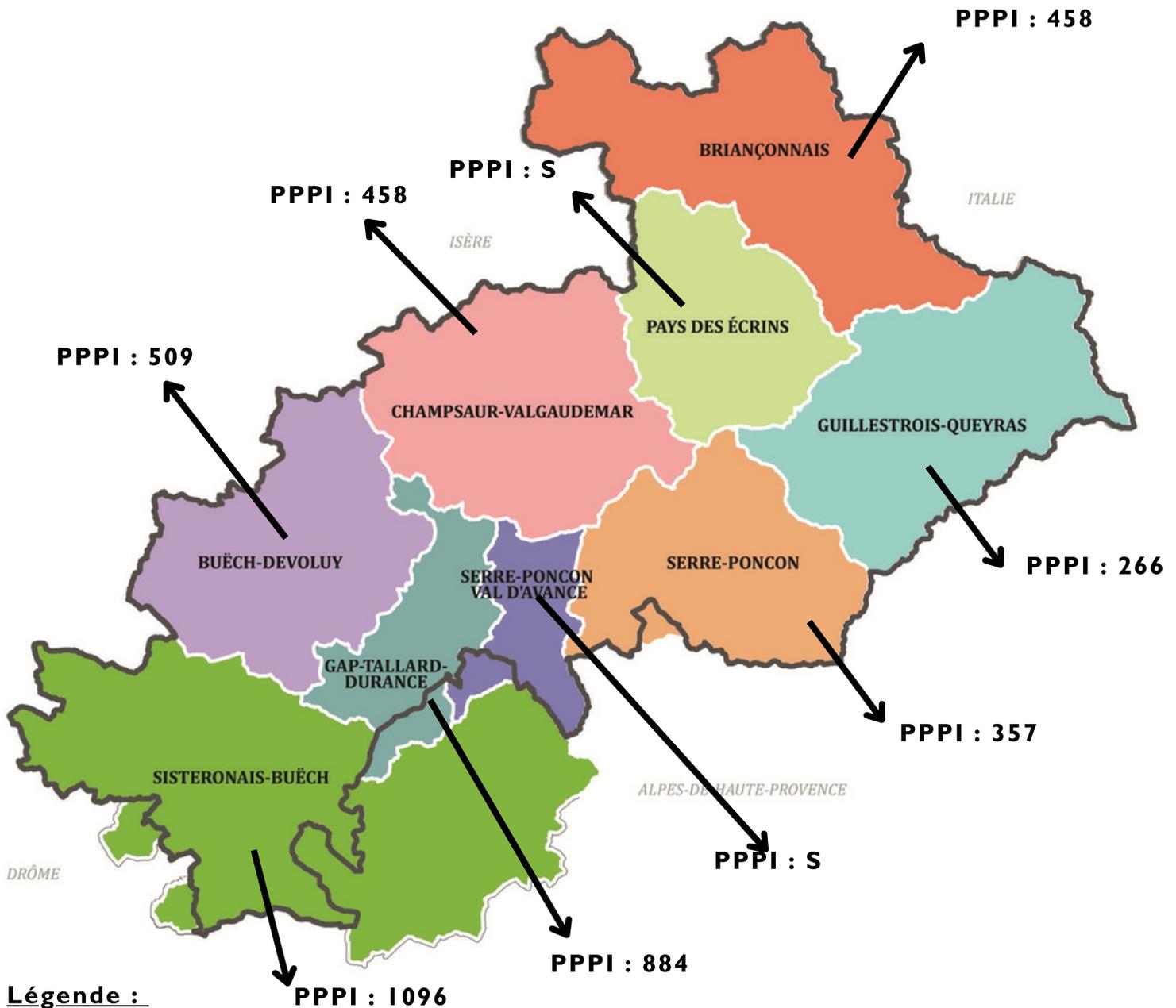
Sur la **catégorie 7 et 8, 1480 logements** ont pu être recensés soit **2.37 % du parc privé** de l'intégralité des logements en résidence du parc privé.

Il ressort du traitement des données du parc privé potentiellement indigne que sur les 3 532 logement considérés comme potentiellement indigne, **41.90 %** se situent dans la catégorie 7 et 8.

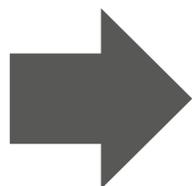
Caractéristiques du logement



LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI)



Notions & Rappels : Habitat indigne et Habitat non décent



La notion d'habitat indigne

Art. L1331-22 et L1331-23 du Code de la santé publique, art. 1-1 loi du 31 mai 1990, art. 142 loi ELAN du 23 novembre 2018, art. 84 loi MOLLE, art. 34 loi ALUR du 24 mars 2014.

La définition de la notion d'habitat indigne a été introduite par la loi du 31 mai 1990 dans son article 1-1 :

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

Sont constitutifs d'un habitat informel les locaux ou les installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, ou de voiries ou d'équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes. »

Concrètement, l'habitat indigne concerne :

- Les locaux, installations ou logements mis à disposition présentant un risque manifeste pour la santé et la sécurité physique des occupants ;
- Les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage.

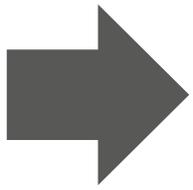
Le logement peut être qualifié d'habitat indigne à partir du moment où le risque existe, sans qu'il y ait de réalisation effective du risque (exemple : risque d'effondrement).

La lutte contre l'habitat indigne n'est pas liée au statut de l'occupant.

L'ADIL 04/05 met à la disposition des élus une fiche d'évaluation des logements sur son site internet, et un guide « L'Essentiel des Maires » relatif à la prévention et au traitement de l'habitat dégradé.

Le degré de sévérité des dégradations différencie des sous-catégories dans la catégorie de logement indigne.

La lutte contre l'habitat indigne relève de la compétence des autorités administratives au titre de la police de l'hygiène et de la santé publiques. Elle relève de la compétence du maire, du président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal ou du préfet selon les cas. La procédure de lutte contre l'habitat indigne se traduit par une injonction, mise en demeure ou arrêté prescrivant des mesures visant à résorber l'habitat indigne.



La notion d'habitat non décent

Art. 142 loi ELAN, art. 6 loi du 6 juillet 1989, décret du 30 janvier 2002.

Le logement non décent, contrairement à l'habitat indigne, relève des rapports contractuels entre le bailleur et le locataire du logement. Le logement non décent résulte d'un manquement contractuel du bailleur aux normes prévues par la loi du 6 juillet 1989, par le décret du 30 janvier 2002 et par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Le logement frappé d'un arrêté d'insalubrité n'est par nature, pas décent alors que peut être non décent, le logement qui n'est pas insalubre (dégradation "peu avancée")

Le logement est considéré comme non décent lorsque le bailleur ne satisfait pas à son obligation de délivrance d'un logement répondant aux obligations prévues par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. Cette disposition qualifie un logement de non décent lorsqu'il ne remplit pas les conditions suivantes :

- Le logement décent ne fait pas apparaître de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des occupants.
- Le logement décent ne fait pas apparaître de risques pour la santé des personnes.
- Le logement décent est exempt de toute infestation de nuisibles et de parasites.
- Le logement décent est doté des éléments de confort et d'équipement le rendant conforme à l'usage d'habitation et répond à un critère de performance énergétique minimale.

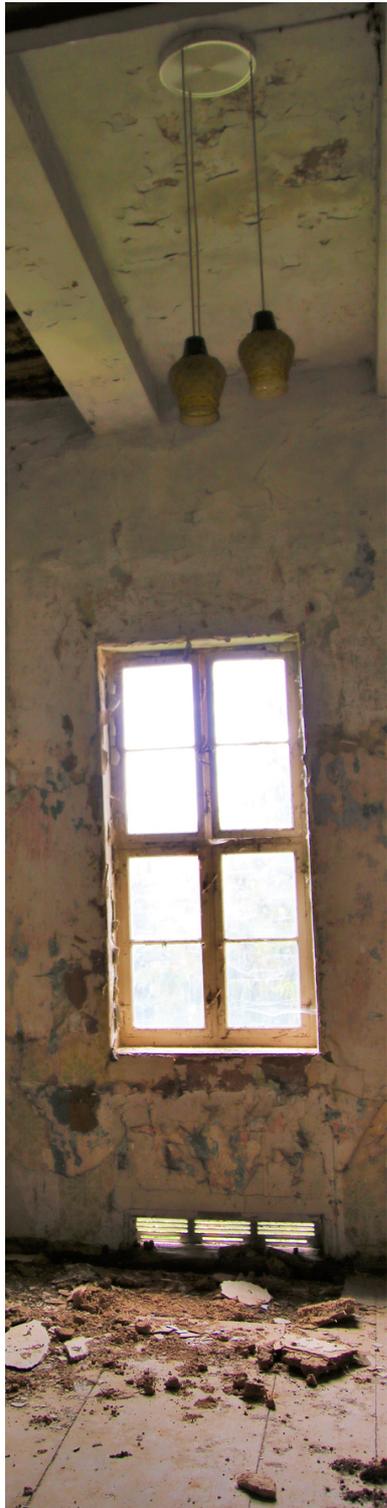
La loi Climat et résilience du 22 août 2021 prévoit que pour les baux d'habitation conclus depuis le 1er janvier 2023, pour être qualifié "décent", le logement doit avoir une consommation d'énergie estimée par le diagnostic de performance énergétique inférieure à 450kWh/m²/an (énergie finale).

Le Département des Hautes-Alpes met à disposition des occupants une ambassadrice pour l'efficacité énergétique afin de visiter le logement, évaluer les causes de la précarité et conseiller les occupants sur les écogestes.

A défaut de règlement amiable possible, le litige relève de la compétence du juge du contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du bien. Le juge apprécie la non décence et décide des travaux à réaliser et du délai d'exécution pour rendre le logement décent.



Le recensement de l'habitat indigne et non décent dans les Hautes-Alpes



Il faut distinguer les signalements de logements potentiellement indignes, des enregistrements de ces signalements au pôle de lutte contre l'habitat indigne des Hautes-Alpes.

En effet, nombreux sont les signalements réalisés par les usagers lors, notamment, des consultations auprès des services de l'ADIL mais les enregistrements seront bien moins nombreux. Pourquoi ?

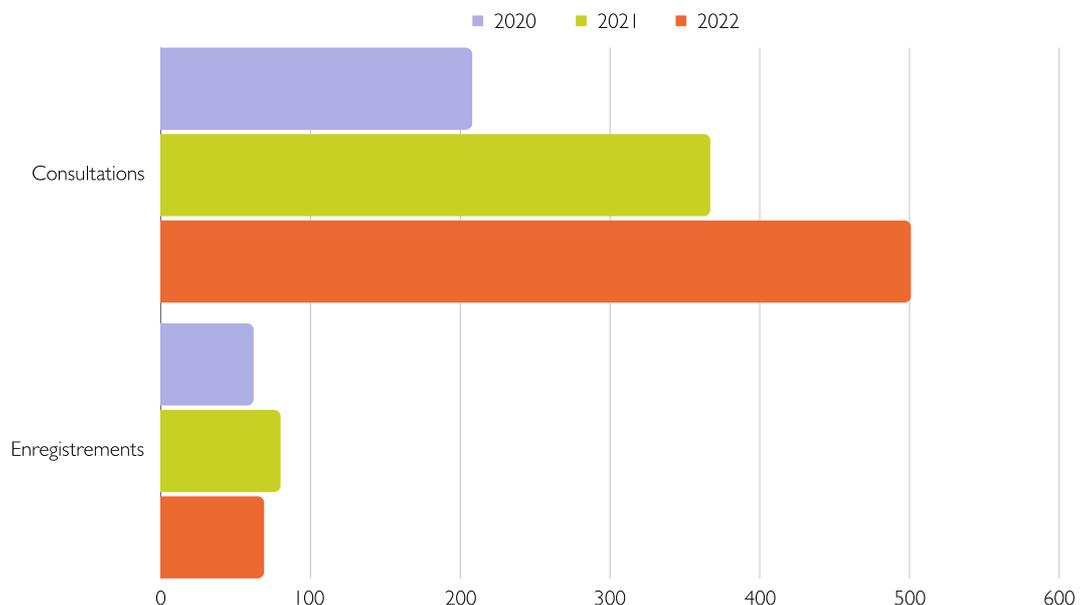
L'ADIL accompagne l'occupant venant de signaler l'état de son logement dans la "phase amiable" à savoir l'adressage au propriétaire bailleur d'un courrier recommandé lui demandant "d'agir". Cette première démarche est synonyme d'inquiétudes pour l'occupant pour plusieurs raisons : peur de la réaction du propriétaire, peur de se voir délivrer un congé, peur de ne pas pouvoir se reloger...

Ainsi, les personnes concernées, éclairées par le juriste sur leurs droits, et sur les procédures qui peuvent potentiellement être mises en œuvre pour lui venir en aide ne prennent pour autant pas fréquemment le risque de poursuivre s'il estiment que les "risques" pris pour leur situation personnelle sont trop importants.

Les consultations sur la thématique de « l'habitat indigne, dégradé » à l'ADIL 04/05 en 2022 recensées sont de 501 consultations.

Il y a donc un accroissement considérable de la sollicitation de l'ADIL, de l'ordre du + 35 % entre 2021 et 2022.

Cette information est à mettre en parallèle avec la baisse des enregistrements constatés (- 15 % de 2021 à 2022).



Il convient cependant de rappeler que l'enregistrement du signalement au PDLHI-PE 05 n'intervient que lorsque l'occupant du logement à l'origine de celui-ci a envoyé un courrier de mise en demeure auprès du propriétaire concernant les désordres relevés dans le logement. En effet, il s'agit d'un préalable avant l'engagement de toute procédure administrative, sauf en cas d'urgence. Il semble, de fait, nécessaire de continuer à faire connaître les travaux du pôle et communiquant de façon accrue sur les possibilités d'accompagnement des ménages en situation de mal logement.

Il est indéniable que la tension sur le marché locatif a des conséquences sur l'offre disponible et donc sur le comportement des ménages sur leur "envie" et possibilité d'agir et la décision de lancer les procédures (frilosité).

Quelques signalements ont engendré la délivrance de congés pour reprise, vente, pour motifs légitimes et sérieux.

La possibilité donnée par les textes au propriétaire bailleur pour récupérer son bien, dans des conditions bien déterminées, est une information donnée par le juriste de l'ADIL à l'occupant lors de la consultation de signalement afin qu'il puisse avoir un raisonnement éclairé, étape indispensable dans le devoir d'information complète et neutre des usagers.



Questionnaire de repérage

Le conseiller juriste de l'ADIL, en charge de l'enregistrement des signalements au pôle va remplir avec l'occupant du logement signalé un document qui permettra à tous les membres du pôle d'avoir les informations, d'attribuer un numéro au dossier et de suivre les actions qui seront mises en œuvre.

 Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et la Précarité Énergétique dans les Hautes-Alpes (PDLHI-PE 05) Questionnaire de repérage de l'habitat dégradé et de la précarité énergétique	 Dossier n°
--	--

Cette fiche a pour vocation à être complétée par l'occupant du logement ou une tierce personne, qualifiée ou non, sur description ou sur constat. Remplissez-la du mieux que vous pouvez.
 En remplissant cette fiche, vous acceptez d'être contacté dans le but d'affiner l'état des lieux et, si la situation le permet, de vous aider à trouver des solutions aux désordres de votre habitat (cette démarche est gratuite).

Fiche complétée par : <input type="checkbox"/> Les occupants <input type="checkbox"/> Autre, si autre : Organisme : Nom/Prénom : Fonction : Adresse : Tél. : Courriel :	Fiche complétée : <input type="checkbox"/> Sur déclaration Date : <input type="checkbox"/> Lors d'une visite Date :	Fiche à retourner à : ADIL 05/04 66, Bd Georges Pompidou 05000 GAP Tél. : 04.92.21.05.98 
---	--	--

PARTIE 1 – Renseignements administratifs

I – Renseignements sur le logement et son occupation

OCCUPATION DU LOGEMENT	
Statut des occupants : <input type="checkbox"/> Locataire <input type="checkbox"/> Propriétaire	Si les occupants sont locataires :
Nom, Prénom des occupants :	Date d'entrée dans le logement :
.....	Contrat de location : <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
.....	État des lieux réalisé : <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Date de naissance :	Montant du loyer : € <input type="checkbox"/> Logés gratuitement
Téléphone :	Montant des charges : €
Mail :	Impayés de loyer <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Nombre total d'occupants :	Si oui, plan d'apurement en cours <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
dont enfants : Age des enfants :	Montant d'allocation logement : €
dont personnes âgées :	<input type="checkbox"/> Versée directement au bailleur
dont personnes handicapées :	Identité du bailleur :
Situation professionnelle des occupants :
<input type="checkbox"/> En activité <input type="checkbox"/> Retraité <input type="checkbox"/> Sans emploi	Adresse :
<input type="checkbox"/> Autre :	Commune :
.....	Téléphone :
Votre revenu fiscal de référence (pour estimer les aides dont vous pouvez bénéficier) :	Cabinet de gestion (agence, notaire, huissier,...) :
Allocataire Caisse Allocation Familiale (CAF):	Identité et coordonnées :
<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI n° Allocataire :
Allocataire Mutualité Sociale Agricole (MSA)
<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI n° Allocataire :

1/6

DESCRIPTION DU LOGEMENT	
Commune :	Age du bâtiment : ans <input type="checkbox"/> Ne Sait Pas (NSP)
N° : Rue :	ou période : <input type="checkbox"/> Avant 1948 <input type="checkbox"/> Après 1948 <input type="checkbox"/> Après 1975 <input type="checkbox"/> Après 1990 <input type="checkbox"/> Après 2000
Étage : N° de logement :	Localisation (ex : 1 ^{er} porte droite) :
.....
<input type="checkbox"/> Maison Individuelle	Surface approximative du logement : m ²
<input type="checkbox"/> Appartement (immeuble Collectif)
→ Nombre de logements dans l'immeuble :	Nombre de pièces :
<input type="checkbox"/> Meublé	Cuisine : ... we : ...
<input type="checkbox"/> Locaux précaires (Garage, combles, cave, cabane de jardin	Salon-Séjour : ... Salle de bain : ...
(précisez) :	Chambres : ... Autres : ...
<input type="checkbox"/> Autre (précisez) :
.....

II – Suivi social

Les occupants sont-ils suivis par un travailleur social ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Ne Sait Pas
Si OUI, Précisez :
NOM : ORGANISME :
Coordonnées (adresse, téléphone, mail) :
.....
Estimez-vous que ce logement a un impact sur votre santé ? <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI
Si OUI, précisez lequel (pathologies) :
.....

III – Le souhait des occupants vis-à-vis du logement

<input type="checkbox"/> Amélioration du logement et maintien sur site
<input type="checkbox"/> Trouver un nouveau logement
<input type="checkbox"/> Autre (préciser) :
.....

IV – Précisions sur les démarches effectuées au préalable auprès du propriétaire (si le logement est en location) ou auprès d'autres organismes (préciser lesquels)

.....
.....
.....

2/6

PARTIE 2 – Renseignements Techniques (Partie optionnelle)

I – Renseignements sur l'état du logement

Avertissement : Les photographies ci-après sont destinées à illustrer les champs de remplissage de la fiche. Elles ne correspondent pas au logement ou à l'immeuble faisant l'objet de la présente fiche. Des photographies des lieux peuvent utilement être jointes à la présente fiche.

A – Relevé des désordres sur le bâti, apparents depuis l'extérieur		
1		<p>Stabilité du bâtiment / risques d'effondrement</p> <p><input type="checkbox"/> Le bâtiment, ou des éléments du bâtiment menacent de s'effondrer (claves de tuiles, conduit de cheminée instable, larges fissures des murs, plancher affaissé...)</p> <p>Précisions, commentaires :</p>
2		<p>Protection du bâtiment contre les eaux de ruissellement</p> <p><input type="checkbox"/> Dégâts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Des murs : joints dégradés, fissures, ... <input type="checkbox"/> De la toiture : tuiles déplacées, cassées, ... <input type="checkbox"/> Des gouttières : percées, débouçées, ... <p><input type="checkbox"/> Membrures (portes et fenêtres) en mauvais état : problèmes d'ouverture, d'infiltration, ...</p> <p><input type="checkbox"/> Infiltrations d'eau depuis l'extérieur</p> <p>Précisions, commentaires :</p>
3		<p>Aspect général des abords du bâtiment</p> <p><input type="checkbox"/> Aspect général de l'extérieur dégradé</p> <p><input type="checkbox"/> Présence de déchets</p> <p><input type="checkbox"/> Autre :</p> <p>Précisions, commentaires :</p>

B – Relevé des désordres relatifs à l'aménagement et à l'organisation du logement		
1		<p>Habitabilité des pièces : Surfaces, hauteur sous plafond</p> <p><input type="checkbox"/> Au moins 1 pièce principale ≥ 9m²</p> <p><input type="checkbox"/> Pièce ≤ 7m²</p> <p><input type="checkbox"/> Hauteur ≤ 2,20 mètres</p> <p><input type="checkbox"/> Volume habitable ≥ 20 m³</p> <p>Précisions, commentaires :</p>
2		<p>Éclairage naturel des pièces principales</p> <p><input type="checkbox"/> Insuffisant ou nul : Le recours à l'éclairage électrique est nécessaire même en pleine journée ensoleillée</p> <p><input type="checkbox"/> Absence d'ouvrants</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Dans certaines pièces principales <input type="checkbox"/> Dans toutes les pièces principales <p>Précisions, commentaires :</p>
3		<p>État des équipements communs en immeuble collectif :</p> <p><input type="checkbox"/> Mauvais état des équipements communs : escaliers, électricité, éclairage, local poubelles, cuve fuel ...</p> <p><input type="checkbox"/> Manque d'entretien des parties communes</p> <p>Précisions, commentaires :</p>

3/6

C – Relevé des désordres liés aux équipements du logement		
1		<p>Installation électrique</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Plus de 15 ans <input type="checkbox"/> Insuffisance : absence/surcharge de prises <input type="checkbox"/> Mauvais état d'usage et de fonctionnement <input type="checkbox"/> Non sécurisée : Absence de disjoncteur 30mA, coupe-circuit accessible, absence de prise de terre, fils dénudés, ... <input type="checkbox"/> Compteur électrique commun <p>Précisions, commentaires :</p> <p>État de l'installation intérieure d'électricité annexé au ball :</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p>
2		<p>Installation de gaz</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Plus de 15 ans <input type="checkbox"/> Mauvais état d'usage et de fonctionnement <input type="checkbox"/> Non sécurisée : Canalisations mal fixées, fuites de gaz, flexibles inadaptes ou périmés, robinets de coupure inaccessibles... <p>Précisions, commentaires :</p> <p>État de l'installation intérieure de gaz annexé au ball :</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p>
3		<p>Fourniture d'eau potable</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Absence <input type="checkbox"/> Insuffisance (débit / pression) <input type="checkbox"/> Réseau Public <input type="checkbox"/> Source Privée <input type="checkbox"/> Eau non potable (analysée d'eau) <p>Précisions, commentaires :</p>
4		<p>Moyen de production d'eau chaude sanitaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Insuffisance <input type="checkbox"/> Dispositif absent en cuisine ou en salle de bain <input type="checkbox"/> Installation partiellement fonctionnelle voire non fonctionnelle <p>Si présent préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Cumulus <input type="checkbox"/> Chauffe-eau <input type="checkbox"/> Chaudière-mixte <input type="checkbox"/> Autre : <p>Précisions, commentaires :</p>
5		<p>Moyen de Chauffage</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Absence totale <input type="checkbox"/> Dispositif absent dans certaines pièces principales <input type="checkbox"/> Installation partiellement fonctionnelle voire non fonctionnelle <input type="checkbox"/> Utilisation de chauffages d'appoint / chauffages mobiles : <p>Si présent préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> Chauffage central <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Gaz <input type="checkbox"/> Fioul Électrique <input type="checkbox"/> Poêle à pétrole Granulés / Bois <input type="checkbox"/> Autre <p>Précisions, commentaires :</p>
6		<p>Risque d'intoxication au monoxyde de carbone lié aux appareils à combustion (production eau chaude et/ou chauffage)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Défaits d'installation (Ex : conduits débouçés...) <input type="checkbox"/> Mauvais état : <input type="checkbox"/> des appareils <input type="checkbox"/> des conduits <input type="checkbox"/> Ventilations : <input type="checkbox"/> Absence <input type="checkbox"/> Obstruées <p>Date du dernier ramonage : Par un professionnel ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> NSP</p> <p>Dernier entretien des appareils : Par un professionnel ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> NSP</p> <p>Commentaires :</p>
7		<p>Cuisine en coin cuisine</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Pas de local cuisine ou de coin cuisine <input type="checkbox"/> Pas d'évier <input type="checkbox"/> Pas de siphon sous-évier <input type="checkbox"/> Pas de place pour l'installation d'un appareil de cuisson <p><input type="checkbox"/> Installations partiellement fonctionnelles voire non fonctionnelles</p> <p>Précisions, commentaires :</p>
8		<p>Installations sanitaires : WC, salle d'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Absence de WC intérieurs <input type="checkbox"/> Absence de douche ou de baignoire <input type="checkbox"/> WC extérieurs au logement <input type="checkbox"/> WC en communication directe avec la cuisine ou de la pièce des repas <p>Précisions, commentaires :</p>
9		<p>Évacuation des eaux usées</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Évacuation sans traitement <input type="checkbox"/> Obstruction ou refoulements fréquents <p>Précisions, commentaires :</p>

4/6

D – Relevé des désordres apparents intérieurs		
1		<p>Humidité dans le logement</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Moisissures <input type="checkbox"/> Condensation excessive <input type="checkbox"/> Auréoles <input type="checkbox"/> Taches noires <input type="checkbox"/> Infiltrations d'eau <p>Précisions, commentaires :</p>
2		<p>Ventilation du logement</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aucune <input type="checkbox"/> Grille de ventilation <input type="checkbox"/> Obstruée <input type="checkbox"/> VMC <p><input type="checkbox"/> Insuffisance dans les locaux suivants :</p> <p>Précisions, commentaires :</p>
3		<p>Protection contre les risques de chute</p> <p><input type="checkbox"/> Risques de chute : Absence ou fragilité de garde-corps, absence de rambarde, marches irrégulières ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Escaliers / palier <input type="checkbox"/> Fenêtres aux étages <p>Précisions, commentaires :</p>

E – Risques particuliers		
1		<p>Nuisibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Présence en nombre de rongeurs, cafards, punaises de lit... <p>Précisions, commentaires :</p>
2		<p>Amiante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Suspectée : bâtiment construit avant 01.07.97 <input type="checkbox"/> Diagnostic amiante positif <p>Précisions, commentaires :</p>
3		<p>Risque lié à la présence de plomb :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Suspicion de plomb (bâtiment construit avant 01.01.1949) <input type="checkbox"/> Peintures anciennes et dégradées <input type="checkbox"/> Présence d'enfants ou femme enceinte <input type="checkbox"/> Constat de risque d'exposition au plomb positif <p>Précisions, commentaires :</p>

F – Éléments de Précarité Énergétique		
1		<p>Isolation thermique</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Isolation dégradée des murs <input type="checkbox"/> Isolation dégradée du toit/croûtes <p>Fenêtres : <input type="checkbox"/> Simple Vitrage <input type="checkbox"/> Double Vitrage</p> <p><input type="checkbox"/> Infiltrations d'air parasites <input type="checkbox"/> Sensation de froid</p> <p>Dépenses énergétiques</p> <p>Dépenses énergétiques sur 1 an</p> <p>Gaz : € <input type="checkbox"/> Fioul €</p> <p>Bois/granulés : € <input type="checkbox"/> Autre €</p> <p>Facture Électricité sur 1 an €</p> <p>dont Chauffage : <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Ne Sait Pas</p> <p>Impayés d'énergie : <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p>Existence d'un D.P.E. : Diagnostic de Performance Énergétique :</p> <p><input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Ne Sait Pas</p> <p>Étiquette énergétique :</p> <p>Température dans le logement avec chauffage :</p> <p>Précisions, commentaires :</p>

5/6

Les différents degrés de dégradation du logement

Le logement est indécemment lorsqu'il ne répond pas aux critères de décence fixés par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et au décret de décence du 30 janvier 2002.

Exemples d'habitat indécemment :

- Infiltrations d'air ;
- Mauvaise isolation thermique (RT 2010) ;
- Précarité énergétique (dysfonctionnement du système de chauffage, consommation estimée d'énergie finale de plus de 450kWh/m²/an) ;
- Défaut des éléments de confort : infractions au décret de 2002 (exemple : joints dégradés).

L'habitat indécemment relève dans un premier temps de la Commission départementale de conciliation si le litige est inférieur à 5 000€, et à défaut d'accord amiable, de la compétence du juge du contentieux et de la protection du Tribunal Judiciaire du lieu de la situation du bien.

**L'habitat
non décent**

**Infraction au
règlement
sanitaire
départemental
complété par le
décret du 29
juillet 2023**

L'infraction au Règlement Sanitaire Départemental. Il résulte d'un manquement aux règles d'hygiène et d'habitabilité.

Exemples d'habitat dégradé :

- Ventilation insuffisante et humidité anormale ;
- Présence de moisissures ; (dans de moindre proportions)
- Mauvaise évacuation des eaux ;
- Installation électrique vétuste ne respectant pas les normes ;
- Absence d'ouvrant dans la pièce principale.

L'infraction relève de la compétence du maire (ou président de l'EPCI) au titre de sa police administrative générale.

Sécurité et salubrité des immeubles, locaux et installations

L'habitat dangereux est caractérisé par un non-respect des dispositions de l'article L511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'habitat dangereux présente un risque sécurité des occupants et/ou du voisinage, qui doit donner lieu à la mise en sécurité du logement.

Exemples de faits générateurs d'habitat indigne/dangereux :

- Défaut de solidité : présence de fissures, affaissement de planchers, chute des éléments de toiture... ;
- Défaut de fonctionnement d'équipements communs d'immeuble collectif à usage d'habitation : installations de ventilation mécanique contrôlée (VMC), installations de production d'eau chaude et d'eau froide, systèmes de canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie et d'évacuation, ascenseurs... ;
- Entreposage de matières explosives ou inflammables dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation

**L'habitat
dangereux //
risque sécurité**

L'habitat dangereux défini par les 3 faits générateurs vus ci-dessus, relève de la compétence du maire ou du président de l'EPCI au titre de la police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité.

L'habitat insalubre se caractérise par le non-respect d'une des dispositions de l'article L511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et des articles L1331-22 à L1331-24 et 1332-4 du Code de la santé publique. L'habitat est insalubre lorsqu'il présente un danger ou un risque grave pour la santé et la sécurité physique des occupants.

Exemples d'habitat insalubre :

- Installation électrique dangereuse faisant courir un risque grave d'électrocution ;
- Conduit de cheminée faisant courir un risque grave d'intoxication au monoxyde de carbone ;
- Accumulation de déchets alimentaires faisant courir un risque grave de prolifération de nuisibles ;
- Accumulation massive de journaux faisant courir un risque grave d'incendie ;
- Absence d'eau potable ;
- Absence de chauffage en hiver.

L'habitat insalubre relève de la compétence du préfet du département et de l'Autorité Régionale de Santé (ARS) au titre de la police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité.

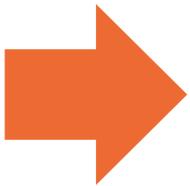
**L'habitat
insalubre //
risque santé**



Focus I : Les incidences de l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité sur les baux en cours

Les baux à usage d'habitation, dont la location est vide ou meublée, en cours à la date de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, sont soumis aux règles relatives à la protection des occupants (CCH : L.511-18). En effet, dès qu'un arrêté est pris au titre des articles L.511-11 ou L.511-19 du CCH (procédure d'urgence), la suspension du bail s'applique, ce qui donnera lieu à une prorogation de celui-ci. Deux situations sont à distinguer :

- Si l'arrêté prescrit une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux, le bail sera prorogé.
- Si l'arrêté prescrit une interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser les lieux, le bail poursuit son cours jusqu'à son terme ou jusqu'au départ des occupants.



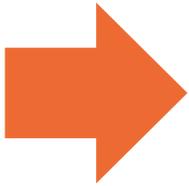
La prorogation du bail en présence ou non d'une interdiction temporaire d'habiter

Si l'arrêté de police a prescrit des travaux et mesures dans le logement et qu'il n'est pas interdit définitivement à l'habitation, le contrat de location est suspendu jusqu'à la mainlevée de l'arrêté (CCH : L.511-14).

La prorogation se fera de la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté. La durée résiduelle du bail est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté (CCH : L.521-2, II).

Cette prorogation du bail est de droit pour le locataire, mais celui-ci peut toujours demander sa résiliation s'il estime que le logement n'est pas habitable.

Attention : à la date de retour dans les lieux du locataire, aucune augmentation de loyer ne peut être demandée. L'arrêté ne met pas fin au bail en cours, il en suspend simplement la durée et proroge sa date d'échéance.



Incidences sur le congé et sur la durée du bail ainsi que sur le paiement des loyers

La possibilité de donner congé pour un propriétaire est prévue à l'article 15, loi du 6 juillet 1989, cette procédure est soumise à des conditions et à un formalisme stricte.

La procédure de police, hors situations d'urgence et hors bail meublé, n'est pas soumise aux dispositions protectrices prévues aux articles L521-1 à L521-4 du CCH.

La procédure **interdit au bailleur de donner congé à un locataire et d'interrompre le bail**. Par ailleurs, une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement. (article L.521-2 du CCH)

Cette interdiction est soumise aux règles suivantes :

- L'interdiction prend effet à compter de l'engagement de la procédure contradictoire ;
- L'interdiction prend fin à l'expiration d'un délai maximal de 6 mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente engageant la procédure, faute de notification d'un des arrêtés prévus à leur issue ou de leur abandon.

Si un arrêté est pris, l'interdiction perdure jusqu'à sa mainlevée (CCH : L.521-2).

La suspension du loyer et de la durée du bail durant cette interdiction ne peut résulter que des mesures relatives à la protection des occupants, suite à la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (CCH : L. 521-1 et L. 521-2).

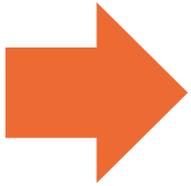
NB : Pour que le congé du bailleur soit considéré comme invalide par le juge, il faut que l'autorité compétente ait engagé une procédure au titre de son pouvoir de police spéciale, par la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (CA Aix-en-Provence, 4 nov. 2021, n°21/04682).

Dans le cadre de cette procédure, la nouvelle échéance du bail peut dépendre de plusieurs situations :

- Lorsque l'autorité compétente engage une procédure au titre de son pouvoir de police mais ne prend pas d'arrêté, la suspension de la durée bail et de la possibilité de délivrer congé sera levée à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la réception du courrier contradictoire.
- **Hors procédure d'urgence** : Lorsque l'autorité compétente prend un arrêté de police, la suspension du bail s'applique à partir du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté (Articles L. 511-11 et L. 511-19 du CCH).

Attention : un congé délivré pour une date erronée n'est pas nul mais est reporté à la date d'échéance du bail (CA Douai : 12.4.18, n° 17/01341).

- **En procédure d'urgence** : Lorsque l'autorité compétente prend un arrêté de police, la suspension de la durée du bail s'applique dès le premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté. La durée résiduelle du bail est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté.



La poursuite du bail en cours en cas d'interdiction définitive d'habiter

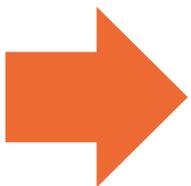
Si l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité prévoit une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser le logement ou l'immeuble, le contrat de location, d'occupation ou d'hébergement reste valable et poursuit ses effets. L'arrêté ne peut pas entraîner la résiliation du bail de plein droit, sauf si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites (CCH : L.521-3-2, VII).

Cependant, le paiement du loyer est suspendu :

- Soit jusqu'à son terme ;
- Soit jusqu'au départ des occupants ;
- Soit au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté d'insalubrité ou de péril (CCH : L.521-2, III).

Cette suspension a lieu sans intervention du juge, en application d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou d'une mise en demeure ou injonction. En aucun cas, le propriétaire (ou l'exploitant) ne peut réclamer le paiement du loyer rétroactivement une fois les travaux effectués. En revanche, les charges restent exigibles.

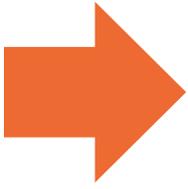
La résiliation par le bailleur d'un bail portant sur un immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable est sans effet, dans la mesure où elle a été effectuée postérieurement à l'arrêté préfectoral d'insalubrité avec interdiction définitive d'habiter (CA Paris : 3.9.15, n° 13/09182).



Incidence sur la délivrance du congé

Lorsqu'un arrêté de police prescrit une interdiction définitive d'habiter, l'exploitant et le propriétaire sont tenus au relogement des occupants, sans pouvoir donner congé ni demander l'expulsion des occupants.

Hébergement et relogement



Obligation d'hébergement

Art L.521-1 CCH.

Le propriétaire, l'exploitant de locaux d'hébergement ou la personne qui a mis à disposition des locaux impropres à l'habitation a l'obligation d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants, dès lors que les prescriptions de l'autorité administrative sont assorties d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive, ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement inhabitable le logement.

La personne débitrice de l'obligation d'hébergement est tenue à une obligation de résultat. Le simple constat que le résultat promis n'a pas été atteint engage la responsabilité du débiteur, sans avoir à prouver une faute.

L'obligation d'hébergement vise les situations dans lesquelles l'occupant a vocation à réintégrer le logement. Il s'agit :

- Du logement frappé d'une interdiction temporaire d'habiter l'immeuble ;
- Du logement pour lequel une évacuation temporaire est ordonnée en cas de péril imminent (CCH : L.511-3).
- Des logements où des travaux sont nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril, rendant temporairement inhabitable le logement, y compris en cas de mesures d'urgence.
- Du logement ou de l'immeuble évacué dans le cadre d'une mesure relative au traitement des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (CCH : L.129-3), en cas d'urgence ou de menace grave et imminente, pour garantir la sécurité des occupants. Le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement provisoire des occupants. A défaut, le maire ou le président de l'EPCI est tenu de prendre les dispositions pour les héberger (CCH : L. 521-3-2).

Le propriétaire tenu de l'obligation d'hébergement doit faire la preuve de l'offre d'hébergement présentée dans le délai fixé par l'arrêté, s'il demande par la suite en justice l'expulsion de l'occupant suite à son refus d'accepter la proposition d'hébergement (CA Douai : 15.7.07).

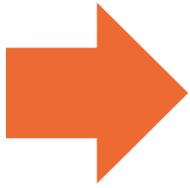
Le débiteur de l'obligation est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent, correspondant à leurs besoins (CCH : L.521-3-1).

Le propriétaire assure l'entière charge financière du coût de l'hébergement, impliquant une quasi gratuité de l'occupation pour la personne hébergée. Le propriétaire paie le loyer et les charges du nouvel hébergement, sauf celles liées à l'occupation directe du logement.

La durée de l'obligation d'hébergement gratuit s'étend de la date fixée par l'arrêté d'insalubrité, de péril, ou relatif à la sécurité d'un hôtel meublé, portant interdiction temporaire d'habiter, jusqu'au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée.

L'occupant perd son droit à hébergement gratuit et à sa réintégration dans le premier logement après réalisation des travaux, lorsqu'il refuse la proposition d'hébergement correspondant à ses besoins qui lui est faite par le propriétaire ou l'exploitant. Par ailleurs, si l'occupant se maintient dans le logement frappé de la mesure de police, le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement doit saisir le tribunal d'instance pour obtenir la résiliation du contrat d'occupation et l'expulsion.

La convention écrite d'hébergement sera établie entre le débiteur de l'obligation d'hébergement (le logeur) et l'occupant ayant droit à l'hébergement. Cette convention doit préciser impérativement son objet et sa durée.



Obligation de relogement

Art. L.521-3-1 CCH.

L'obligation de relogement vise les situations dans lesquelles, l'occupant a vocation à ne pas réintégrer le logement.

Il s'agit des logements frappés :

- D'une interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser les locaux ;
- D'une évacuation à caractère définitif suite à un arrêté de péril ;
- Aux occupants d'hôtel meublé sous arrêté de fermeture pour danger (CCH : L.521-3-1 II).

Le débiteur de l'obligation est tenu à une obligation de relogement définitif équivalent à une obligation de résultat. Il ne suffit donc pas de prouver qu'il a effectué des démarches pour tenter de pouvoir proposer un nouveau logement, sa proposition doit être effective.

Cette proposition peut être :

- Soit un relogement définitif dans un logement lui appartenant en propre ;
- Soit un logement dans le parc locatif privé ou social. Dans le parc social, les démarches ne pourront être accomplies qu'avec la collaboration active de l'occupant pour des démarches que seul le demandeur peut accomplir.

Le logeur doit informer l'autorité publique de l'offre de relogement faite à l'occupant.

L'interdiction définitive d'habiter doit être effective au terme du délai fixé dans l'arrêté et qui ne peut être supérieur à un an (CCH : L.511-2).

Le relogement doit être décent et doit répondre aux besoins des occupants et à leurs possibilités. A ce titre, le prix devra correspondre à leurs moyens financiers.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant à assurer l'hébergement et le relogement des occupants, l'autorité administrative compétente pour assurer cette obligation est selon le cas, soit le préfet, soit le maire ou, le cas échéant, le président de l'EPCI.

L'occupant qui n'a pas été relogé ou hébergé par l'autorité publique dans les délais suite à la défaillance du logeur, peut alors saisir le juge administratif pour faire valoir ses droits et demander une condamnation de la commune ou de l'Etat à le reloger, éventuellement sous astreinte (TA Melun : 30.5.12).

Attention : Le propriétaire qui n'a pas satisfait à son obligation de relogement ne peut demander l'expulsion du locataire (TI Paris XI : 3.7.06).

Indemnisation de l'occupant évincé (CCH : L.521-3-1 II)

Le logeur est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnisation correspondant au montant des trois premiers mois de loyer du nouveau logement. Il s'agit d'une indemnité forfaitaire destinée à compenser les frais de déménagement et de réaménagement. Ce versement est dû dès lors que l'immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter.

Indemnisation de la personne publique qui assure le relogement (CCH : L.521-3-2 IV)

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à la personne publique, l'organisme d'habitations à loyer modéré, la société d'économie mixte ou l'organisme à but non lucratif qui assure le relogement une indemnité. Cette indemnité est fixée au maximum à une somme égale à un an du loyer prévisionnel. La créance de la collectivité publique (résultant de la substitution) est recouvrée soit comme en matière de contributions directes pour les organismes publics, par l'émission d'un titre exécutoire par le maire ou le préfet au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement (pour les organismes de droit privé ou en comptabilité privée).

Cette créance est garantie par un privilège immobilier spécial sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause (Code civil : art. 2374 et 2384-1 à 2384-4). Elle est également garantie par le mécanisme de solidarité (CCH : L.541-2 à L.541-6).

Cas d'expulsion de l'occupant liée au refus d'acceptation des offres de relogement

Il appartient au propriétaire ou à l'exploitant de demander en justice l'expulsion des occupants en cas de refus injustifié des offres d'hébergement ou de relogement qui leur ont été faites dans les conditions prévues pour la date d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter. Il est tenu de faire la preuve de l'offre présentée dans le délai fixé par l'arrêté. (CCH : L.511-18)

La personne publique en charge du relogement peut, après refus par l'occupant de trois offres de relogement présentées par celle-ci, saisir le juge d'instance d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et autorisant l'expulsion de l'occupant. Cette disposition est destinée à mettre fin à certains refus abusifs de relogement (CCH : L.521-3-2 VII).



Focus II : La conservation de l'allocation logement en cas de non-décence

Les Allocations de logement familiale et sociale (ALF et ALS) sont dues aux personnes, occupant à titre de résidence principale, un logement satisfaisant aux caractéristiques de la décence (CHH : L.822-9), telles que définies dans le décret du 30 janvier 2002, ainsi qu'aux conditions de peuplement (CCH : L.822-10).

La loi ALUR a modifié la procédure relative à l'octroi et au versement de l'allocation de logement en cas de logement constaté comme non-décent, afin d'inciter le bailleur à effectuer les travaux de mise en conformité, tout en limitant les conséquences pour le locataire.

La consignation des aides au logement s'applique postérieurement à des démarches amiables entreprises par le locataire.

Après le signalement des désordres effectués à l'ADIL, le locataire adresse une lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur, en visant le décret du 30 janvier 2002, ainsi que son obligation de délivrance d'un logement décent prévue à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. A défaut de mise en conformité par le bailleur, lorsque le locataire est bénéficiaire de l'allocation logement, l'ADIL fait diligenter une visite par un organisme habilité par la CAF ou la MSA. L'issue de cette visite déterminera la potentielle conservation des aides au logement par l'organisme payeur.

Les organismes habilités

La non-décence du logement peut être constatée par la CAF ou la MSA, ou par un organisme habilité par convention conclue avec la caisse (CCH : L.843-1 et R.843-5).

Les organismes chargés d'établir les constats de non-décence des logements (qu'ils soient publics ou privés) doivent être habilités, par convention conclue avec un organisme payeur.

Les organismes agréés par les CAF ou MSA effectuent les constats à sa demande. Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non-décence, la CAF ou MSA transmet l'information au bailleur et recueille ses observations.



Les constats de non-décence (note du 5.3.17)

La non-décence du logement peut être constatée par la CAF ou la MSA, ou par un organisme habilité par convention conclue avec la caisse (CCH : L.843-1 et R.843-5).

Les organismes chargés d'établir les constats de non-décence des logements (qu'ils soient publics ou privés) doivent être habilités, par convention conclue avec un organisme payeur.

Les organismes agréés par les CAF ou MSA effectuent les constats à sa demande.

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non-décence, la CAF transmet l'information au bailleur et recueille ses observations.

- Le classement du logement comme non-décent, c'est-à-dire un logement comportant un (ou des) élément(s) non conforme(s) au décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Une mention complémentaire indiquera s'il y a une présomption d'habitat indigne ;
- La description pièce par pièce des éléments observés ne répondant pas aux normes de décence, ou pouvant mettre en cause la sécurité physique ou la santé des occupants, avec un montage photographique (ou tout autre support visuel) portant notamment sur les anomalies ; pour les logements collectifs, il convient de préciser si les éléments et anomalies relèvent des parties privatives ou parties communes ;
- La synthèse des éléments jugés utiles à l'établissement du constat, rapportés par l'allocataire ou son représentant et par les autres occupants ;
- La synthèse des éléments rapportés par le bailleur ou son représentant, et par le syndic de la copropriété, jugés utiles à l'établissement du constat ;
- Le type de logement : maison individuelle, logement collectif et, si des désordres sont constatés dans les parties communes, il convient de préciser si l'immeuble est en mono propriété ou en copropriété.

La conservation de l'allocation logement par l'organisme payeur (CCH : L.843-1, R.843-1, R.843-2 et R.843-3)

Lorsque le logement ne satisfait pas aux critères de décence, l'allocation de logement n'est versée ni au locataire, ni au bailleur par les organismes payeurs (CAF/MSA), qui la conservent pendant un délai maximal de 18 mois (CCH : R.843-2).

L'organisme payeur doit notifier au propriétaire le constat établissant que le logement ne satisfait pas aux caractéristiques de la décence et l'informe qu'il doit le mettre en conformité dans le délai maximal de 18 mois pour que l'allocation de logement conservée puisse lui être versée.

Cette information du bailleur, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par ce dernier, dans le cas où il saisirait la Commission départementale de conciliation (CDC) (CCH : R.843-3).

Attention : durant le délai de conservation, le locataire est tenu de s'acquitter du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement qu'il aurait dû percevoir, sans que cela puisse fonder une action du bailleur pour l'obtention de la résiliation du bail (CCH : L.843-1). Le locataire est informé du montant de l'allocation de logement suspendu par l'organisme payeur (CCH : L.843-1).

Restitution de l'allocation logement (CCH : L.843-4)

Lorsque les travaux ont été réalisés et que le constat de mise en conformité est établi, le montant de l'allocation de logement qui a été conservé est versé au bailleur. Si le montant est supérieur à la part de loyer et de charges récupérables restant due, le bailleur verse la différence au locataire.

Attention : Lorsque les travaux n'ont pas été réalisés à l'expiration du délai initial de mise en conformité, l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur est définitivement perdue pour le bailleur.

Celui-ci ne peut réclamer au locataire la part de loyer impayé correspondant à l'allocation de logement non perçue. L'allocation logement n'est plus due et le locataire doit s'acquitter de la totalité du loyer, sauf s'il a obtenu du juge une réduction de son montant.

Au terme de la période initiale de 18 mois, le maintien et la conservation de l'allocation de logement peuvent être autorisés à titre exceptionnel, par décision de l'organisme payeur, pour une durée de six mois (renouvelable une fois), afin de répondre aux situations prévues par la loi (CCH : L.843-3 et R.843-2).

Rappel des obligations en matière de présentation de diagnostics incombant au propriétaire bailleur à l'aide de la remise d'un livret



Pour être mis en location, un logement doit répondre aux critères de décence définis par le décret du 30 janvier 2002.

Un Dossier de Diagnostic Technique (DDT) est fourni par le bailleur au locataire. Il informe le locataire sur l'état du logement, de ses équipements, et sur les risques liés à son environnement. Ce dossier, qui peut comporter jusqu'à sept diagnostics, doit être annexé au contrat de location ou transmis par voie électronique au locataire.



Le rôle de votre ADIL :

L'ADIL 04/05 est missionnée par la CCSS pour la réalisation des diagnostics-constats vérifiant les critères de décence des logements dont les occupants sont allocataires. L'ADIL vérifie la conformité du logement au décret du 30 janvier 2002 et adresse son compte rendu aux services de la CCSS.



LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES EN CAS DE MISE EN LOCATION D'UN LOGEMENT



adil
Agence d'information
sur le Logement
des Hautes-Alpes et des
Alpes de Haute-Provence

 **la sécurité sociale**
Hautes-Alpes

 **l'Assurance Maladie**
ALLOCATIONS FAMILIALES

Sommaire :

Les diagnostics obligatoires

Zoom sur le DPE

Zoom sur le diagnostic électrique

Les Diagnostics Obligatoires

1 Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) Obligatoire lors de la signature ou du renouvellement du bail depuis le 1er juillet 2007. Depuis le 1er juillet 2021, le DPE est devenu opposable, alors qu'il n'était fourni qu'à titre d'information au préalable.

Obligatoire lorsque le logement est situé dans un bâtiment construit avant le 1er janvier 1949.

- Si le CREP ne révèle aucune trace de plomb, le constat est définitif et sa durée de validité est illimitée.
- Si le CREP révèle la présence de plomb, sa durée de validité est de 6 ans.

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

3 Le diagnostic amiante des parties privatives (DAPP) Obligatoire pour les logements construits avant 1997, leur durée de validité est illimitée lorsque qu'ils sont réalisés post 04/04/2013.

Obligatoire
-Lorsque le logement est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers, naturels ou technologiques, prescrit ou approuvé ;
-Dans les zones de sismicité et les zones à potentiel radon ;
-Dans les zones susceptibles d'être atteintes par le recul du trait de côte.

Durée de validité : 6 mois.

L'état des risques

5 L'état des nuisances sonores dans les zones de bruit des aéroports Depuis 2020, obligatoire lorsque le logement se situe dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition du bruit des aéroports.

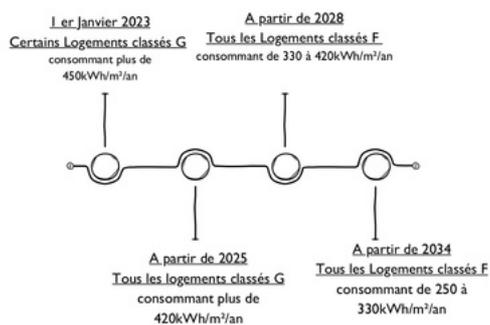
Obligatoire lorsque le logement comporte une installation de gaz de plus de 15 ans.
Durée de validité : 6 ans.

L'état de l'installation intérieure de gaz

7 L'état de l'installation intérieure d'électricité Obligatoire lorsque le logement comporte une installation de gaz de plus de 15 ans.
Durée de validité : 6 ans.

Loi Climat et résilience

La loi du 13 décembre 2000 impose au bailleur l'obligation de délivrer un logement décent. La loi Climat et résilience du 22 août 2021 prévoit que pour les locations à compter du 1er janvier 2023, pour être qualifié de décent, le logement devra avoir une consommation d'énergie estimée par le DPE inférieure à 450 kWh d'énergie finale /m²/an. Le calendrier mis en place par l'État est le suivant :



Blocage des loyers des passoires thermiques

Depuis le 24 août 2022, les loyers de tous les logements dont le DPE est classé F ou G sont bloqués.

Ils ne peuvent plus faire l'objet d'une hausse, de loyer que ce soit lors de l'indexation en cours de bail ou lors d'une relocation.

Une augmentation du loyer ne pourra avoir lieu qu'en cas de travaux de rénovation énergétique permettant la sortie du logement du statut de passoire thermique, qui devra être démontrée par la réalisation d'un nouveau DPE.

Le contrôle de décence : prudence !

Si votre logement fait l'objet d'une visite de contrôle de décence, vous devrez obligatoirement présenter un DPE juridiquement valable.

Un DPE vierge qui n'est plus valide rend le logement non-décent : même si un DPE vierge reste valable (voir encadré ci-dessus), il est toutefois conseillé d'en faire réaliser un nouveau afin d'éviter la non-décence du logement.

Le DPE qui fait mention d'une mauvaise étiquette énergétique peut rendre le logement non-décent en fonction de l'échéancier (voir ci-dessus). De plus, en cas d'erreur dans le DPE, la responsabilité du bailleur peut être engagée par le locataire qui a subi un préjudice.

Bailleurs : vos obligations en matière de DPE

Qu'est-ce qu'un DPE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui sert principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre d'un logement. Le DPE attribue au bien une classe énergétique allant de la lettre A à la lettre G pour les logements les plus économes. Le DPE a été réformé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 afin de fiabiliser sa valeur, en modifiant son contenu et sa méthode de calcul. Il doit être établi à la charge du bailleur, par un professionnel certifié. Depuis le 1er juillet 2021, le DPE est devenu pleinement opposable au même titre que les autres diagnostics immobiliers et n'a plus une simple valeur informative, sauf pour ses préconisations en matière de travaux.

Mon DPE est il valide

Les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022.

Les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Les DPE nouvellement réalisés sont valides pendant 10 ans à compter de la date du diagnostic.

Attention aux DPE vierges

Les DPE vierges antérieurs à 2013 ne sont plus valables et doivent être refaits.

Les DPE vierges réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 resteront valides jusqu'au 31 décembre 2022.

Les DPE vierges réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 resteront valides jusqu'au 31 décembre 2024.



C'est au propriétaire bailleur d'apporter la preuve de la décence énergétique de son logement, donc un DPE non vierge doit être fourni.

Le diagnostic électricité pour les installations électriques de plus de 15 ans



Attention à la conformité de votre installation intérieure d'électricité !

Qu'est-ce que le diagnostic électricité ?

Un état de l'installation intérieure d'électricité doit être réalisé aux frais du bailleur et annexé au bail, afin d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lorsque le logement comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans. Attention ! Le défaut de fourniture du diagnostic au locataire ou la mention de fausses informations dans l'annonce de location pour induire le locataire en erreur peut engager la responsabilité du bailleur !

Par qui doit-il être établi ?

L'état de l'installation intérieure d'électricité doit être établi par un professionnel satisfaisant à des critères de compétence et ayant souscrit une assurance couvrant pour son intervention les conséquences d'un engagement de sa responsabilité civile professionnelle. La réalisation du diagnostic doit être conforme à une méthodologie strictement règlementée par l'arrêté du 28 septembre 2017.

Quelle durée de validité pour ce diagnostic ?

Le diagnostic électricité a une durée de validité de 6 ans. Le bailleur peut remettre au locataire, sous réserve que le document ait moins de 6 ans :
- Un diagnostic établi lors de la mise en location, réalisé par un diagnostiqueur professionnel ;
- Le diagnostic électricité obtenu lors de l'achat du logement ;
- Une attestation de conformité à la suite d'une mise en conformité ou d'une mise en sécurité de l'installation électrique (ou une déclaration de l'organisme agréé indiquant qu'il a bien visé une attestation).

Quelles sanctions en cas de non-conformité de l'installation ?

La non-conformité de l'installation électrique, et ce même avant les 15 ans rendant le diagnostic électricité obligatoire, rend le logement non décent au titre du décret du 30 janvier 2002. Les conséquences de non décence du logement :
- Consignation des aides au logement perçues par le bailleur
- Possible action en justice du locataire en exécution forcée pour remise en conformité du logement.

Et pour les installations électriques de moins de 15 ans ?



Si le bailleur ne possède pas de document permettant d'attester de la conformité de l'installation électrique, le locataire peut faire déclarer le logement non décent et dispose d'un recours contre son ba et dispose d'un recours contre son bailleur.

En cas de rénovation partielle ou totale du logement

Lors d'une rénovation partielle ou totale du logement, la nouvelle installation électrique de moins de 15 ans n'est pas soumise au diagnostic électricité obligatoire.

Quel document permet d'attester la conformité de l'installation électrique ?

Le décret du 14 décembre 1972 impose au professionnel qui s'est chargé de la pose de l'installation électrique de délivrer une attestation consuel électrique, appelée « consuel ». Ce consuel permet de garantir la conformité de l'installation électrique à la norme NF C 15-100 durant les 15 ans après la rénovation.

Par qui doit-il être établi ?

Le consuel est délivré par le professionnel qui a réalisé les travaux relatifs à l'installation électrique. Ce professionnel a l'obligation de fournir une facture, et de justifier d'une garantie de conformité de l'installation, ainsi que d'une assurance professionnelle.

En cas de construction nouvelle

Lors d'une rénovation partielle ou totale du logement, la nouvelle installation électrique de moins de 15 ans n'est pas soumise au diagnostic électricité obligatoire.

Quel document permet d'attester la conformité de l'installation électrique ?

Le décret du 14 décembre 1972 impose au professionnel qui s'est chargé de la pose de l'installation électrique de délivrer une attestation consuel électrique, appelée « consuel ».

Ce consuel permet de garantir la conformité de l'installation électrique à la norme NF C 15-100 durant les 15 ans après la rénovation.

Par qui doit-il être établi ?

Le consuel est délivré par le professionnel qui a réalisé les travaux relatifs à l'installation électrique. Ce professionnel a l'obligation de fournir une facture, et de justifier d'une garantie de conformité de l'installation, ainsi que d'une assurance professionnelle.

Quelles solutions en cas d'absence de consuel ?

Il est dans l'intérêt du propriétaire de fournir un justificatif établi par un professionnel afin d'attester la conformité électrique du logement. Le propriétaire bailleur a l'obligation de délivrer un logement décent, et il a la charge d'en apporter la preuve. La preuve.

Il est recommandé aux bailleurs qui n'ont pas de document permettant d'attester la conformité de leur installation électrique de demander un nouveau document au professionnel chargé de l'installation ou à un électricien habilité.



Vous avez des questions :

Venez nous rencontrer !



adil

Agence d'information sur le Logement des Hautes-Alpes et des Alpes de Haute-Provence

Siège Social :
Batiment l'Eden
66 Bd Georges Pompidou
05000 GAP

Antenne de Digne Les Bains :
87 Ave Henri Jaubert
04000 DIGNE LES BAINS

De nombreuses permanences sur tout le territoire

04 92 21 05 98

accueil@adil05.org



Focus III : Le Permis de Louer

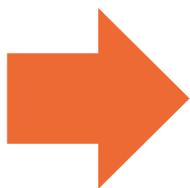
Art. L635-1 et suivants du CCH.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, une agglomération ou une commune peut soumettre à autorisation préalable, par délibération motivée, la mise en location de logements situés dans un périmètre et pour des types d'immeubles définis, dans le but de lutter contre l'habitat indigne.

Les secteurs soumis à autorisation sont délimités par le Conseil Municipal ou le président de l'EPCI, en cohérence avec le PLH et de PDALHPD dans les zones susceptibles de contenir des logements dégradés.

Ces autorisations concernent les nouveaux baux d'habitation conclus sur les logements du périmètre, régis par la loi du 6 juillet 1989, résidence principale du locataire, vide ou meublée.

L'autorisation de louer se décline en deux possibilités : la déclaration préalable de mise en location, et l'autorisation préalable de mise en location.



Déclaration préalable de mise en location

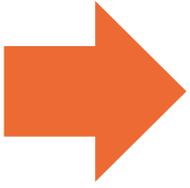
Art L634-1 et suiv. du CCH.

Lorsque le logement est dans un secteur soumis à déclaration préalable de mise en location, le bailleur remplit un formulaire CERFA, qu'il transmet à l'autorité compétente dans les 15 jours suivant la signature du bail.

A l'issue du dépôt de la déclaration préalable, l'administration dispose d'un délai d'1 mois pour délivrer un récépissé de non-opposition. A défaut de réception, l'administration est réputée ne pas s'y opposer.

L'administration peut, pendant ce délai, transmettre un accusé de réception au bailleur, avec les informations manquantes. Dans ce cas, le bailleur a de nouveau 1 mois pour communiquer ces informations.

Attention : l'absence de déclaration préalable n'est pas un motif de résiliation ou de nullité du bail.



Autorisation préalable de mise en location

Art L635-I et suiv. du CCH.

L'autorisation préalable de mise en location est plus contraignante qu'une simple déclaration préalable. Dans un premier temps, un formulaire CERFA est rempli par le bailleur et transmis à l'administration.

A l'issue du dépôt du formulaire, l'administration dispose d'un délai d'1 mois pour délivrer un récépissé de non-opposition. L'administration peut, pendant ce délai, transmettre un accusé de réception au bailleur, avec les informations manquantes. Dans ce cas, le bailleur a de nouveau 1 mois pour communiquer ces informations.

L'administration peut refuser de délivrer l'autorisation préalable : ce refus doit être motivé, et préciser la nature des aménagements à faire pour atteindre les exigences de sécurité.

Attention : L'absence de demande d'autorisation préalable de mise en location est sanctionnée par une amende pouvant aller jusqu'à 15 000€, qui sera versée à l'Anah.

Janvier 2023 : Logement décent / non-décent « énergétiquement » ?

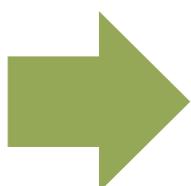
Rappel du cadre juridique



Étape 1 : Loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croise verte (« loi TECV »)

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent (...) répondant à un critère de performance énergétique minimale »
(art. 6 de la loi du 6 juillet 1989)

- Le décret du 9 mars 2017 définit ce critère de performance énergétique minimale à respecter :
- Depuis le 1er janvier 2018, le logement doit être étanche à l'air (ex. : les ouvrants doivent être jointifs)
- Depuis le 1er juillet 2018, les caractéristiques de l'aération suffisante sont précisées : « les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logement sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et l'évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements »



Étape 2 : Loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat

La performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an » (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989)

Le décret du 11 janvier 2021 fixe ce seuil :

« En France métropolitaine, le logement a une consommation d'énergie, estimée par le DPE, inférieure à 450 kwh d'énergie finale par mètre carré et par an ».

Cette mesure entre en vigueur le 1er janvier 2023 et s'applique aux nouveaux contrats de location, c'est-à-dire :

- Aux contrats de location signés à compter du 1er janvier 2023
- Progressivement, aux baux qui se renouvellent ou qui se reconduisent tacitement depuis cette date .

Etape 3 : Loi du 22 août 2022 dite « Climat et résilience »

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent (...) à un niveau de performance minimal au sens de l'article L. 173-1 du CCH » (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989).

En métropole, le niveau de performance d'un logement décent est compris (...) :

- À compter du 1er janvier 2025, entre la classe A [extrêmement performant] et la classe F [très peu performant]
- À compter du 1er janvier 2028, entre la classe A [extrêmement performant] et la classe E [peu performant]
- À compter du 1er janvier 2034, entre la classe A [extrêmement performant] et la classe D [assez peu performant]

Cette mesure s'appliquera, selon les échéances, aux nouveaux baux, c'est-à-dire :

- Les baux nouvellement signés,
- Progressivement, les baux qui se renouvellent ou reconduisent tacitement.



La non-décente énergétique du logement ne remet pas en cause la validité du bail en cours

Nota : exceptions à la prescription de travaux par le juge

- Depuis le 1er janvier 2023 : si le copropriétaire démontre que, malgré ses démarches en vue d'obtenir les autorisations d'AG pour la réalisation de travaux sur les parties communes ou équipements communs et la réalisation de travaux sur ses parties privatives, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal



L'actualité du Gel des loyers des logements énergivores

La Loi Climat et résilience

En métropole, sur l'ensemble du territoire, depuis le 24 août 2022, pour les logements classés F ou G, il n'est pas possible :

- D'appliquer un loyer supérieur à celui du précédent locataire lors de la relocation
- De procéder à la révision annuelle du loyer (selon IRL)
- De proposer une augmentation de loyer lors du renouvellement du bail

Cette mesure est entrée en vigueur le 24 août 2022 et s'applique aux nouveaux contrats de location, c'est-à-dire :

- Aux contrats de location signés depuis le 24 août 2022
- Progressivement, aux baux en cours (renouvellement / reconduction)

Cas pratique pour illustrer ce gel des loyers

Hypothèse :

- Un bail conclu pour 3 ans, avec effet au 1^{er} septembre 2019 et tacitement reconduit le 1^{er} septembre 2022 pour 3 ans.
- Une clause de révision prévue au bail
- Un DPE réalisé en 2017 : classe F (valide jusqu'au 31 décembre 2022)
- Au 1^{er} septembre 2022, le bailleur peut-il réviser le loyer du bail en cours ?

Réponse :

- Le bail a été tacitement reconduit le 1^{er} septembre 2022, soit après l'entrée en vigueur du gel des loyers des logements énergivores, le 24 août 2022. Le DPE est valide, mais fait état d'un logement énergivore (F). Le bailleur ne pourra pas mettre en œuvre la clause de révision du loyer au 1^{er} septembre 2022.

Quid de la révision au 1^{er} septembre 2023 ?

Réponse :

- Le bail reconduit est concerné par le gel des loyers. Le DPE n'est plus valide. Le bailleur ne pourra pas mettre en œuvre la clause de révision du loyer au 1^{er} septembre 2023.

=> Pour ces deux échéances, pour réviser le loyer, le bailleur devra justifier d'un nouveau DPE faisant état d'une classe énergétique comprise entre A et E.



Questions récurrentes sur la décence énergétique ?

- **Les logements du parc social sont-ils concernés par les exigences de décence énergétique ?**

Oui, les critères de performance énergétique (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989) s'appliquent aux baux d'habitation à titre de résidence principale (location vide ou meublée + bail mobilité) du parc privé et du parc social

- **Les logements du parc social sont-ils concernés par le gel des loyers des logements énergivores ?**

Non, les loyers des logements HLM sont régis par des dispositions spécifiques du CCH

- **Quid des meublés touristiques ?**

Ces logements ne sont pas régis par la loi du 6 juillet 1989

Ils ne sont pas concernés par le gel des loyers et les exigences de décence énergétique

- **Un DPE vierge permet-il de justifier de la décence énergétique (Loi Energie et Climat : seuil de 450 kWhEF/m2/an) ?**

Non, lorsque le seuil de consommation d'énergie (450 kWhEF/m2/an) s'applique, un DPE vierge n'est pas suffisant pour démontrer la décence énergétique du logement.

En cas de contestation, le bailleur devra justifier du respect de ce seuil en produisant un nouveau DPE.

- **Pour les baux en cours, comment traiter les situations où il n'y a pas de DPE ?**

Depuis 2007, le DPE est un document obligatoirement annexé au bail.

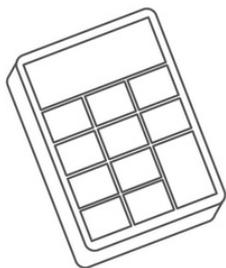
Si le locataire n'en dispose pas, il est en droit de l'exiger, le cas échéant, en recourant au juge.

- **Baux signés avant 2007 et tacitement reconduits depuis :**

Le seuil de décence énergétique s'appliquera progressivement à ces contrats, en fonction de leur reconduction.

A la suite de leur échéance postérieure au 1er janvier 2023 :

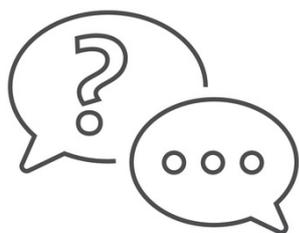
- Le bailleur n'a pas l'obligation de fournir de façon proactive un DPE à la reconduction du bail,
- Toutefois, le locataire est en droit d'exiger un DPE valide pour apprécier le respect du seuil de décence énergétique.



Comment déterminer sa consommation en « énergie finale » ?

Comment calculer ?

Pour calculer la consommation en kWh/m²/an d'énergie finale d'un logement, il faut trouver la consommation annuelle en énergie finale et la diviser par la surface habitable du logement.



Où trouver les informations ?

Sur l'ancien DPE, la consommation annuelle en énergie finale et la surface habitable se trouvent en page 1 du Diagnostic de Performance Energétique.

Sur le nouveau DPE, la surface habitable se trouve en page 1 et la consommation annuelle en énergie finale se trouve en page 3 du Diagnostic de Performance Energétique (elle apparaît en légèrement plus grisée).

Les DPE réalisés à compter du 1er janvier 2023 auront un affichage direct de la consommation en kWhEF/m².an. Le calcul ne sera pas nécessaire.

Exemple I avec un ancien DPE (avant le 1er juillet 2021)

N°	Date : 31/03/2011
Valable jusqu'au : 30/03/2021	Diagnostiqueur :
Type de bâtiment : Logement collectif	
Année de construction : 1900	
Surface habitable : 80 m ²	
Adresse :	
Propriétaire :	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :
Nom :	Nom :
Adresse :	Non applicable
	Adresse :

Surface habitable

Ce document a été produit selon l'arrêté no SOCU0751057A du 9 mai 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine

Consommations annuelles par énergie

Obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 15c, prix moyens des énergies indexés au 15 août 2006.

	Consommation en énergies finales	Consommation en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie et par usage en kWh _{EP}	Détail par usage en kWh _{EP}	
Chauffage	4 415 kWh _{EP} /an	11 390 kWh _{EP} /an	400 € TTC ⁽¹⁾
Eau chaude sanitaire	2 295 kWh _{EP} /an	5 922 kWh _{EP} /an	208 € TTC ⁽¹⁾
Refroidissement	0 kWh _{EP} /an	0 kWh _{EP} /an	0 € TTC ⁽¹⁾
Consommation d'énergie pour les usages recensés	6 710 kWh _{EP} /an	17 312 kWh _{EP} /an	714 € TTC ⁽²⁾

Consommation en énergie finale

(1) : Hors abonnements, (2) : Abonnements inclus

Consommation énergétique (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	Emission des gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Consommation conventionnelle : 216 kWh _{EP} /m ² .an	Estimation des émissions : 11 kg éqCO ₂ /m ² .an
<p>Logement économe</p> <p>Logement</p> <p>216 kWh_{EP}/m².an</p> <p>Logement énergivore</p>	<p>Faible émission de GES</p> <p>Logement</p> <p>11 kg éqCO₂/m².an</p> <p>Forte émission de GES</p>

Exemple 2 avec un ancien DPE (avant le 1er juillet 2021)

N° :
 Réf. Ademe :
 Réf. du logiciel validé : Imm PACT DPE Version 7A
 Valable jusqu'au : 05/04/2031

Date de visite : 06/04/2021
 Date d'établissement : 06/04/2021
 Diagnostiqueur :

Type de bâtiment : Maison individuelle
 Année de construction : 1970
 Surface habitable : 180 m²
 Adresse :

Surface habitable

Propriétaire
 Nom :
 Adresse :

Propriét. des installat^e communes
 Nom :
 Adresse :

Consommations annuelles par énergie

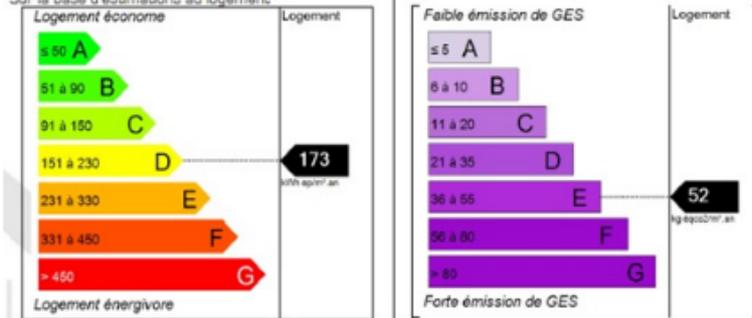
Consommation en énergie finale

obtenues par la méthode 3CLDPE, version 1.3, prix moyens des énergies indexés au 15/06/2015

	Consommations énergies finales en	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (TTC)
	détail par énergie et par usage en kWh _e	détail par usage en kWh _e	
Chauffage	- Fioul : 26837 kWh _e	26837 kWh _e	1932 € TTC
Eau chaude sanitaire	- Fioul : 4396 kWh _e	4396 kWh _e	316 € TTC
Refroidissement	-	-	-
Abonnements	-	-	-
CONSUMMATION D'ÉNERGIE POUR USAGES RECENSES	- Fioul : 31223 kWh _e	31223 kWh _e	3248 € TTC

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
 Consommation conventionnelle : 173 kWh_e/m².an

Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
 Estimation des émissions : 52 kg CO₂/m².an

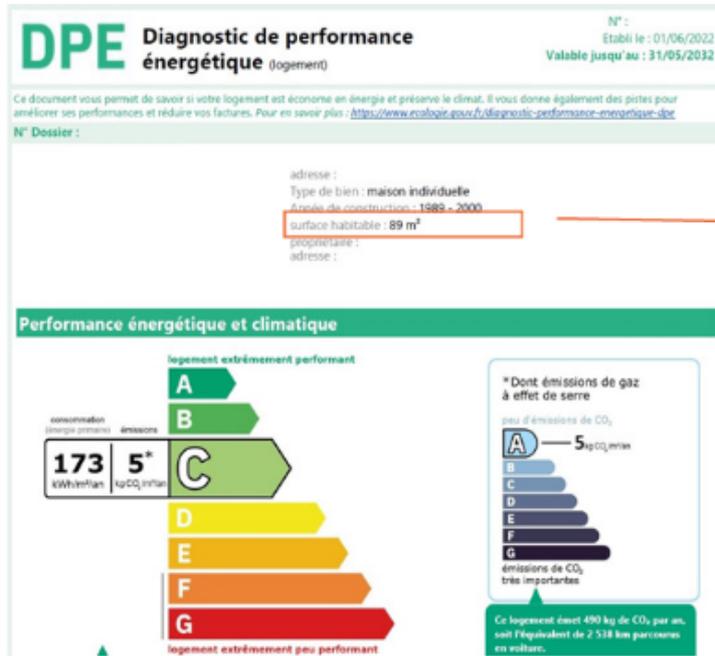


Consommation en kWh/m²/an d'énergie finale = 31 223 (kWh/an) / 180 m² = 173 kWh_e/m²/an

⚠ Dans cet exemple, la consommation en énergie finale est identique à la consommation en énergie primaire. Ce n'est pas toujours le cas !

Exemple 3 avec un nouveau DPE (à partir du 1er juillet 2021)

La **surface habitable** se trouve en page 1 du DPE.



Surface habitable

La **consommation annuelle** en énergie finale se trouve en page 3 du DPE.

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement) p.3

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	Électrique 8 268 (3 595 é.f.)	entre 530€ et 720€	59 %
	Bois 2 163 (2 163 é.f.)	entre 50€ et 80€	6 %
eau chaude	Électrique 4 288 (1 865 é.f.)	entre 270€ et 380€	30 %
refroidissement			0 %
éclairage	Électrique 381 (166 é.f.)	entre 20€ et 40€	3 %
auxiliaires	Électrique 302 (131 é.f.)	entre 10€ et 30€	2 %
énergie totale pour les usages recensés :	15 402 kWh (7 919 kWh é.f.)	entre 880 € et 1 250 € par an	

** Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous*

Consommation en énergie finale

$$\text{Consommation en kWh/m}^2/\text{an d'énergie finale} = 31\,223 \text{ (kWh/an)} / 180 \text{ m}^2 = 173 \text{ kWh}_{\text{EF}}/\text{m}^2/\text{an}$$

Cohabitation entre l'ancien et le nouveau DPE :

Le DPE est valable 10 ans.

Attention : les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 30 décembre 2017 sont valables jusqu'au 31 décembre 2022, et ceux réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
DPE réalisés avant le 31/12/17	2017 31 Décembre						2023 1er Janvier		
	N'est plus valable au plus tard le 01/01/2023								
DPE réalisés entre le 01/01/2018 et le 01/07/21		2018 1er Janvier			2021 30 Juin				2025 1er Janvier
		N'est plus valable le 01/01/2025							

Source ADIL 63

Rénovation énergétique : interlocuteurs sur le département

La Maison de l'Habitat des Hautes-Alpes est un ensemble d'acteurs publics et associatifs concernés par le logement, l'habitat et l'énergie.

Les conseillers de la Maison de l'Habitat peuvent accompagner dans les projets de rénovation et d'adaptation du logement.

Ce "lieu" permet aux usagers d'avoir qu'une seule porte d'entrée pour répondre aux questions à propos des aides financières pour rénover un logement ou une copropriété, pour apporter des renseignements techniques, urbanistiques et accompagner dans la réalisation des travaux.

La Maison de l'Habitat des Hautes-Alpes apporte un conseil complet aux locataires, propriétaires, bailleurs ou professionnels désireux de construire ou de rénover.

La Maison de l'Habitat des Hautes-Alpes propose des renseignements neutres et gratuits : les aides financières auxquelles un ménage peut-être éligible, les matériaux à privilégier lors d'une rénovation / amélioration, les conseils « économies d'énergie », les conseils architecturaux, les règles d'urbanisme et demandes à formuler, la fiscalité, la sécurisation juridique, l'accompagnement contractuel...

Rénovation énergétique : interlocuteurs sur le département

Les permanences de la Maison de l'Habitat

Briançon (Bâtiment des Service Techniques, 2 rue du Champs de Mars) : le 1er et 3ème mardi du mois.

Briançon (Maison France Service, 23 avenue de la République) : le 1er et 2ème lundi du mois (après-midi).

Embrun (Salle de la Manutention, 16 rue colonel Bonnet) : le 2ème jeudi du mois.

Aiguilles (Espace France Service du Queyras, le Bourbonnais, Place Jean-Léa) : le 3ème mercredi du mois (matin).

Guillestre (Espace France Service du Guillestrois, passage des écoles) : le 3ème mercredi du mois (après-midi).

Veynes (Espace France Service, 7 rue de la Tuilerie) : le 3ème mardi du mois (matin).

Dévoluy (Espace France Service, 72 route du col du Festre, le village, Agnières) : le 3ème mardi du mois (après-midi).

Serres (Maison France Service, 8 rue des jardins) : le 4ème mardi du mois, un mois sur deux.

Laragne-Montéglin (Maison du Service au Public, 8 place de l'Eglise) : le 4ème mardi du mois, un mois sur deux.

Tallard (Espace France Service, 8 place Charles de Gaulle) : le 1er jeudi du mois (après-midi).

La Bâtie-Neuve (Espace France Service, 33 la Lauzière) : le 2ème mardi du mois (matin).

Remollon (CCAS de Remollon, bibliothèque, 32 route des trois Alpes) : le 2ème mardi du mois (après-midi).

Saint-Bonnet (Maison France Service, 5 rue des Lagerons) : le 4ème vendredi du mois (matin) à partir de juillet 2023.

Saint-Jean-Saint-Nicolas (Maison France Service, chemin de l'aigle) : le 4ème vendredi du mois (après-midi) à partir de juillet 2023.

Pour prendre RDV contactez-nous au [04 92 50 82 11](tel:0492508211)



Guide pour la lutte contre les punaises de lit



Guide pour
lutter et agir
contre les punaises de lit



Mes Questions ?



1. Qui est la punaise de lit?
2. A quel niveau d'infestation en suis je ?
3. Où se cache-t-elle?



J'agis

1. Mon plan de bataille
2. Mes armes pour l'éradiquer et les outils à ma disposition



Qui est la punaise de lit?



Fiche d'identité :

Nom : Punaise de lit

Taille :

- Oeuf : 1 mm
- Nouveau né : 1.5 mm
- Adulte de 5 à 7 mm

Couleur : Brun foncé à rouge

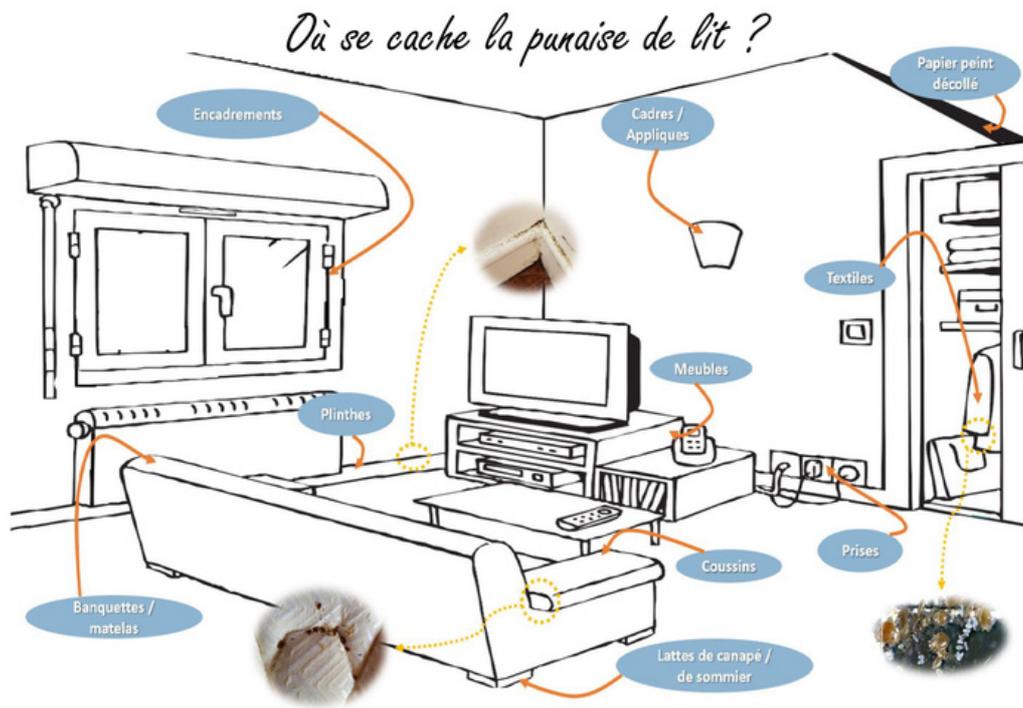
Durée de Vie : 5 à 6 mois. Lorsqu'elles sont en dormance, les punaises de lit peuvent vivre un an sans se nourrir.

Caractéristiques : Ce parasite se trouve à l'intérieur des logements et non dans le jardin. Les punaises de lit se déplacent rapidement à pieds, ne volent pas, ne sautent pas.

La punaise de lit ne transmet pas de maladie à l'homme



Guide pour la lutte contre les punaises de lit



Guide pour la lutte contre les punaises de lit

Lutte mécanique : Des actions pour être efficace !

- Mettre le linge « infesté » et les rideaux dans des sacs poubelles fermés afin de les déplacer d'une pièce à l'autre... les laver à 60°C et les passer au sèche-linge si possible
- Mettre tous les petits objets et le linge non lavable au congélateur à -20°C pendant 72 h
- Jeter les objets inutiles dans des sacs poubelles fermés
- Calfeutrer et étanchéifier les plinthes, les prises électriques, les gaines...
- Mettre de la « terre de Diatomée » sur le chemin de passage des punaises de lit pour les piéger lors de leurs déplacements (attention aux animaux domestiques)
- Mettre de l'adhésif double-face autour du cadre de lit et sur le chemin de passage des punaises de lit pour les piéger lors de leurs déplacements
- Aspirer de façon minutieuse le matelas et le recouvrir d'une housse spéciale ou de film étirable
- Nettoyer à l'aide d'un nettoyeur vapeur, fer à repasser, ou appareil à chaleur toutes les pièces minutieusement (canapés, sols, recoins, tissus...)



La lutte « mécanique » ou « non-chimique » est une lutte efficace et économique, plus respectueuse de la santé et de l'environnement. Néanmoins un traitement chimique peut s'imposer à vous selon la propagation constatée.



Si vous vivez dans un immeuble collectif, pensez à prévenir immédiatement votre propriétaire ou syndic de l'immeuble pour signaler la présence des punaises de lit, afin de mettre en place un traitement sur les parties communes de l'immeuble.

Éléments juridiques

Un critère supplémentaire à la définition du logement décent

(ELAN : art. 142 loi du 6.7.89 : art. 6)

Pour être qualifié de décent, un logement ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, doit répondre à un critère de performance énergétique minimale et doit être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. La loi ELAN complète cette définition. Désormais, le logement doit également être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. Cette obligation de délivrance d'un logement décent pèse sur le bailleur tout au long de la durée du bail.



Locataire, propriétaire : qui doit s'en occuper ?



Le cas des punaises de lit dans le logement
Responsabilité du bailleur

Si vous êtes locataire et que votre logement est infesté de punaises, votre logement ne pourra pas être considéré comme décent. Dans ce cas, le propriétaire, qui doit remettre au locataire un logement décent, devra payer les frais de détection et de désinfestation des punaises de lit.

Le locataire pourra demander la mise en conformité du logement. En l'absence de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, il peut saisir la Commission départementale de conciliation afin qu'elle rende un avis. Le juge peut être saisi pour déterminer la nature des travaux à réaliser.

L'allocation de logement pourra également être conservée par la CAF en cas de constat de non-décence.

Dispense des frais pour le bailleur

Le propriétaire pourra ne pas prendre en charge les frais s'il prouve que la présence des punaises de lit est due à son locataire.

Le cas des punaises de lit dans les parties communes

Si l'infestation est étendue aux parties communes, le bailleur ou le gestionnaire (syndicat des copropriétaires) est responsable de la désinsectisation de ces dernières.

Dans ce cas, le coût des produits utilisés (produits chimiques) pour traiter les punaises pourra être récupéré sur les charges locatives, en plus du loyer.

Guide pour la lutte contre les punaises de lit



Jurisprudences

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 22 juin 2022, 21-12.022, Inédit

Indemnisation du préjudice résultant du manquement à l'obligation de garantir la jouissance paisible.

« Le propriétaire bailleur est tenu de délivrer au preneur un logement décent et de garantir à ce dernier la jouissance paisible des lieux durant toute la durée du bail.

Le fait pour un locataire de subir une invasion de punaises de lit, même si celle-ci est postérieure à l'entrée dans les lieux, n'exonère pas le propriétaire bailleur de son obligation de délivrer un logement décent et de garantir la jouissance paisible des lieux au locataire.

Ainsi, des dommages-intérêts peuvent être demandés par le locataire sur le fondement de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 1719 du Code civil.

CA d'Aix-en-Provence (CA AIX 14.12.2022)

Décision : n°21/03783

« Lorsque l'infestation de punaises de lit dans l'immeuble provient de l'un des logements loués par le bailleur, ce dernier manque à ses obligations dès lors qu'il n'a pas pris toutes les dispositions nécessaires pour prévenir la prolifération des nuisibles. Le bailleur est donc tenu d'indemniser le préjudice occasionné à la locataire en prenant en charge : les frais de désinsectisation avancée par cette dernière, le remplacement du mobilier infesté ainsi que son préjudice moral, l'infestation ayant perduré pendant plus de deux ans. »

CA d'Aix-en-Provence (CA AIX 06.09.2023)

« Lorsque les éléments de preuve transmis par les locataires établissent la quasi-concomitance entre l'entrée dans les lieux et l'apparition des lésions subies par ces derniers, alors même qu'il est établi l'absence de punaise de lit dans le précédent appartement des locataires, c'est à juste titre que le juge estime que la preuve est rapportée de l'infestation des lieux loués préalablement à l'emménagement des locataires.

L'arrêt retient ici le remboursement des loyers durant la période d'inexécution du propriétaire, le remboursement de la literie remplacée par les locataires ainsi que la demande de dommages-intérêts au titre du préjudice corporel du fait des piqûres et des démangeaisons endurées, lesquelles ont nécessité un traitement médical ».

adil
des Hautes-Alpes et des
Alpes de Haute-Provence

04 92 21 05 98

ars
Agence Régionale de Santé
Provence-Alpes
Côte d'Azur



adil
des Hautes-Alpes et des
Alpes de Haute-Provence

