

Edition 2023



ACTUALITES JURIDIQUES EN MATIERE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRÉCARITÉ ENERGÉTIQUE

Sommaire

L'actualité juridique en matière d'habitat indigne en 2023

- Règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation: les apports du décret 29 Juillet 2023 *P. 1*
- Le Diagnostic de Performance Energétique et l'habitat indigne *P.4*
- La conservation des aides pour le logement en cas de constatation de non-décence *P.6*
- La jurisprudence en matière d'habitat indigne & réponses ministérielles *P.9*
- Les procédures sous forme de logigrammes *P.14*

L'actualité juridique en matière d'habitat indigne: l'apport de l'année 2023.

Les Règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation complétées par le décret 29 Juillet 2023

Les règles générales d'hygiène et de salubrité sont définies par un arrêté préfectoral portant Règlement sanitaire départemental (RSD).

Le RSD est un outil au service des maires pour leur permettre d'assurer le bon ordre, la sûreté et la salubrité publique au sein de sa commune et de contrôler le respect des règles générales d'hygiène pour les habitations, leurs abords et dépendances.

Dans les Hautes-Alpes, le règlement sanitaire départemental a été mis à jour en 2005 (à retrouver P. 14). Ce règlement est aujourd'hui complété par les dispositions du décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés. Ce décret, applicable au 1er Octobre 2023, répond à un besoin d'harmonisation en matière de lutte contre l'habitat indigne et de renforcement des sanctions applicables en cas d'infractions aux règles d'hygiène et de salubrité.

Il est à noter que le maire conserve sa compétence en cas d'infraction aux règles d'hygiène et de salubrité. Il peut ainsi dresser un procès-verbal d'infraction et pourra sanctionner la méconnaissance de ces règles.

La codification au Code de la Santé Publique des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité.

Le décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 est venu insérer une section relative aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés dans la partie réglementaire du Code de la santé publique.

De ce fait, les dispositions du présent Code comportent notamment des dispositions relatives aux règles générales applicables ainsi qu'aux caractéristiques des logements et aux règles d'hygiène et de salubrité qui leurs sont applicables.

Plus spécifiquement, elles prévoient également les règles d'entretien des foyers et des appareils de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude à combustion, ainsi que les règles de ramonage des conduits de fumé.

Enfin, ces dispositions énoncent les sanctions applicables en cas de non-respect de ces mesures. Il est précisé dans les modalités d'application que les dispositions prévues par les décrets peuvent être complétées par des arrêtés préfectoraux ou par des arrêtés du maire ayant pour objet d'édicter des dispositions particulières en vue d'assurer la protection de la santé publique dans le département ou la commune.

Il convient de rappeler ici que ces dispositions s'articulent avec celles du décret du 30 janvier 2002, fixant les critères de décence.

Les principaux apports du décret en matière de règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés

Superficie et hauteur sous plafond des pièces de vie et de service

Ainsi, concernant la superficie et la hauteur sous plafond des pièces de vie du logement, le décret prévoit que l'ensemble des pièces d'habitation du logement doivent respecter une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 2,20 mètres. À défaut, le local doit être considéré comme étant impropre à l'habitation.

Une exception est toutefois prévue pour les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m lorsqu'ils respectent par ailleurs les dispositions du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Il s'agit des logements disposant d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Cette mesure permet d'harmoniser les règles relatives à la hauteur et à la superficie prévues par les dispositions sanitaires d'hygiène et les règles de décence.

Éclairage naturel et présence d'ouvertures

Les pièces de vie doivent respecter certaines caractéristiques obligatoires et notamment être pourvues d'une ouverture sur l'extérieur donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération naturelle suffisante.

L'une des pièces au moins doit être munie d'une fenêtre ou d'une baie offrant une vue sur l'extérieur permettant un éclairage naturel suffisant, c'est-à-dire permettant un éclairage au centre de la pièce suffisant pour y lire par temps clair et en pleine journée sans recourir à un éclairage artificiel.

Les obligations en matière de volume

Le principe retenu par le décret est qu'un occupant doit pouvoir se mouvoir sans risque et circuler aisément dans le logement en tenant compte du mobilier, des équipements et des aménagements nécessaires à la vie courante.

À défaut, les pièces de vie pourraient être considérées comme exiguës et donc impropres à l'habitation.

L'obligation d'entretien et de ramonage des foyers et des appareils de chauffage

Le décret du 29 juillet 2023 inscrit dans le Code de la santé publique des dispositions relatives à l'entretien des foyers et appareils à combustion et au ramonage des conduits de raccordement et des conduits de fumée. A cela s'ajoute également des dispositions communes à l'entretien des foyers et appareils de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude à combustion et ramonage des conduits de fumée.

Tout entretien ou ramonage prévu par un règlement sanitaire départemental ou un arrêté municipal réalisé avant le 1^{er} octobre 2023 est réputé satisfaire aux obligations qu'il prévoit.

Les dispositions énoncées ci-dessus ne représentent qu'un extrait du décret du 29 juillet 2023. Cependant, elles sont représentatives des précisions apportées par ce texte aux différents critères exigibles en matière d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation.



Les sanctions applicables en cas de manquement

La méconnaissance des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité prévues par le Code de la santé publique est constitutive d'infractions (CSP : L.1312-1) pouvant être sanctionnées (CSP : R.1312-14).

Plus précisément, la méconnaissance des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés expose son auteur à une amende prévue pour les contraventions de la quatrième classe. Le montant de cette amende peut atteindre 750 €.

La même sanction est prévue en cas de violation des arrêtés du représentant de l'Etat dans le département ou du maire lorsqu'ils ont pour objet d'édicter des dispositions particulières en vue d'assurer la protection de la santé publique dans le département ou la commune.

Le Diagnostic de Performance Energétique, nouveau garant de la décence du logement

Qu'est-ce-que le 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.

Créé en 2006, le DPE attribue au bien une classe énergétique allant de la lettre A à la lettre G pour les logements les plus énergivores.

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. 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.

Le DPE et la mise en location.

Obligations du bailleur	Obligation d'établissement d'un DPE à la charge du bailleur préalablement à la mise en location d'un logement vide ou meublé, à l'exception de ceux destinés à être occupés moins de 4 mois par an.	Mention du DPE dans les annonces de mise en location du logement, et doit être intégration du DPE dans le dossier de diagnostics techniques (DDT) remis au futur locataire.	Recours à un professionnel certifié par un organisme accrédité pour l'établissement du DPE, justifiant de garanties de compétences.
Sanctions	<ul style="list-style-type: none">➔ En cas d'absence de DPE, le bailleur peut être poursuivi en justice par le locataire en demande de dommages et intérêts.➔ Les DPE réalisés depuis le 1er juillet 2021 sont opposables et engagent la responsabilité du bailleur envers le locataire : si le locataire refait un DPE qui n'affiche pas les mêmes résultats, il pourra engager la responsabilité du bailleur et obtenir des dommages et intérêts.	<ul style="list-style-type: none">➔ Le défaut de mention dans l'annonce de location des étiquettes énergie et climat issues du diagnostic de performance énergétique est sanctionnée d'une amende administrative pouvant aller jusqu'à 3 000€.	<ul style="list-style-type: none">➔ Le bailleur qui fait appel à un diagnostiqueur non certifié peut se voir infliger une amende de 1 500 €.

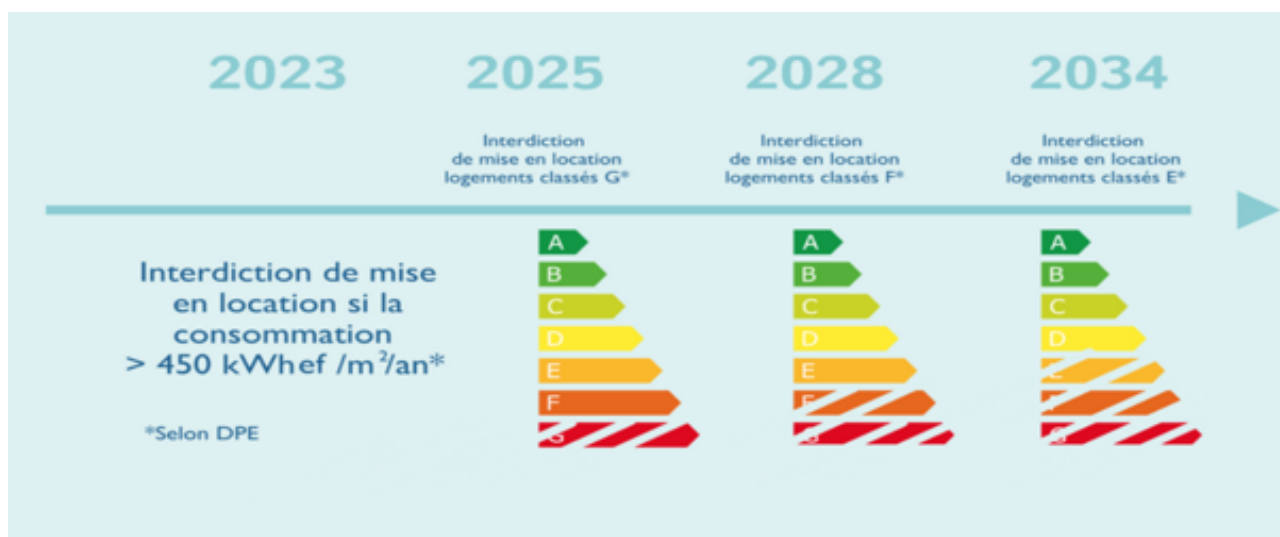
La durée de validité des DPE est fixée à 10 ans.

Des dispositions particulières ont été prises pour réduire la durée de validité des diagnostics réalisés avant la date du 1er juillet 2021, ainsi :

- 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.

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 par mètre carré de surface habitable et par an.

Afin d'inciter les propriétaires à effectuer des travaux de rénovation énergétique en vue de réduire le nombre de logements qualifiés de « passoires thermiques », le calendrier mis en place par l'État vise à interdire progressivement la mise en location des logements trop énergivores, selon l'échéancier suivant :



Focus : Le 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 pour tout contrat de bail conclu ou renouvelé après cette date.

Le montant des loyers ne peut faire l'objet d'aucune hausse, que ce soit lors l'indexation en cours de bail ou lors d'une relocation.

Une augmentation du loyer ne pourra avoir lieu que par des 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.

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.

Dans les Hautes-Alpes, 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 réalise une visite de contrôle avec accord de l'organisme payeur (CCSS 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 CCSS 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 CCSS ou MSA effectuent les constats à sa demande.

Les constats de non-décence

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non-décence, l'ADIL transmet ce constat au propriétaire bailleur et recueille ses observations.

Pour rappel, les propriétaires bailleurs et les locataires sont convoqués à cette visite.

Sur le constat figure :

- 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.

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

En cas de non décence, le logement fera l'objet d'une contre-visite à la demande du propriétaire bailleur, une fois les travaux de mise en conformité effectués.

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 propriétaire bailleur par les organismes payeurs (CCSS/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 reversée.

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).

On parle ici de "loyer résiduel".

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

Lorsque les travaux ont été réalisés et que le constat de mise en conformité est réalisée, le montant de l'allocation de logement qui a été conservé est versé au bailleur.

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.

Le propriétaire bailleur ne peut pas réclamer au locataire la part de loyer impayé correspondant à l'allocation de logement non perçue.

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 supplémentaire (renouvelable une fois), afin de répondre aux situations prévues par la loi (CCH : L.843-3 et R.843-2).

La jurisprudence en matière de lutte contre l'habitat indigne

L'application des dispositions de la loi Climat résilience de 2021 a donné naissance à un contentieux important en matière de non décence. Face à cela, les magistrats ont dû répondre à de nouvelles problématiques propres à ces dispositions.

L'objet de cette section consacrée à la jurisprudence est de mettre en avant certaines décisions remarquables en matière de lutte contre l'habitat indigne, et ainsi d'illustrer concrètement les dispositions présentées *SUPRA*.

NON DECENCE

L'incidence du comportement du locataire (CA Caen : 2.2.23) - décision n°21/00942

Lorsque le bailleur, pour remédier à la non décence du logement, a demandé l'intervention d'entreprises et que celles-ci se sont heurtées à des difficultés pour accéder au logement du fait du comportement des locataires et a également adressé au locataire plusieurs propositions de relogement, il convient de tenir compte de ces diligences et du comportement du locataire pour indemniser son trouble de jouissance. L'indemnisation du préjudice subi par le locataire ayant occupé un logement non décent pendant 23 mois a été, en l'espèce, calculée sur la base d'une diminution du loyer à hauteur de 25 % pendant cette période.

Contestation du rapport de la CCSS-CAF par le bailleur (CA Lyon : 8.3.23) - décision : n°21/01172

En l'espèce, un rapport de visite des lieux établi à la demande de la Caisse commune de la Sécurité Sociale (CCSS ou ex-CAF) constate la non-décence du logement, principalement au regard de la mauvaise circulation de l'air et d'un défaut d'étanchéité à l'air et à l'eau. Les constatations du rapport ont par la suite été confirmées par un constat d'huissier de justice diligenté à la demande des locataires.

Le bailleur conteste la validité du rapport, considérant qu'il n'est pas contradictoire, dépourvu de tout étayage technique et qu'il est en contradiction avec le DPE du logement.

Pour la Cours d'appel, toutefois, le DPE dont se prévalait le bailleur était bien antérieur au rapport de visite et les attestations produites par le bailleur étaient insuffisantes pour aller à l'encontre de constatations techniques opérées par un organisme indépendant dûment habilité, en outre confirmées par les constatations d'un huissier de justice assermenté.

De plus, le bailleur avait eu connaissance de ce rapport, au sujet duquel il n'a formé aucune contestation bien qu'ayant été sommée par la CCSS, à la suite du rapport, de procéder à la mise en conformité du logement.

Décence et prescription (CA Douai : 16.11.23)- décision n°22/01788

Une demande d'exécution de travaux de nature à remédier à la non décence d'un logement ne peut se voir opposer la prescription triennale au motif que les faits permettant de qualifier une situation d'indécence auraient été connus plus de trois ans avant l'introduction de la demande.

En effet, la situation d'indécence correspond à un manquement continu du bailleur à son obligation de délivrer un logement décent, le manquement se renouvelant de jour à jour et renouvelant ainsi le droit d'agir du locataire.

Il importe donc peu que le rapport de l'ARS sur lequel la demande des locataires est fondée ait été établi il y a plus de trois ans. En revanche, la demande de dommages et intérêts pour préjudice de jouissance, elle, est nécessairement prescrite pour toute la période antérieure de plus de 3 ans à la date de l'introduction de l'instance.

Indécence et réduction des loyers par le juge : CA Toulouse, 16 fév. 2023, Décision : n° 22/01125

L'article 20-I de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que si le logement loué ne constitue pas un logement décent, le juge saisi par l'une des parties détermine les travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux.

Dans cet arrêt, la Cour rappelle que lorsque la non décence d'un logement persiste malgré les réclamations du locataire, et que le bailleur ne peut pas prouver un défaut d'entretien par celui-ci, la réduction des loyers consentie par le juge est justifiée.

En résumé, la réduction des loyers dus par le locataire peut être consentie par le juge lorsque la non décence du logement persiste malgré les réclamations du locataire, et que celui-ci n'a pas failli à son obligation d'entretien.

PUNAISES DE LIT

Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre I-8, 6 septembre 2023, 21/180

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.

Il résulte des preuves transmises par les locataires que le propriétaire bailleur avait manqué à son obligation de délivrance d'un logement décent causant ainsi préjudice aux locataires.

L'arrêt retient ici le remboursement des loyers durant la période d'inexécution des obligations 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.

INFRACTION AUX REGLES D'HYGIENE ET DE SALUBRITE

Chambre criminelle de la Cour de cassation, 6 juin 2023 : Décision : n°22-87606

Le défaut de respect du règlement sanitaire départemental (RSD) par un bailleur de logement est pénalement sanctionné, et ce même si le propriétaire est de bonne foi pour l'exécution des travaux, mais que le locataire s'oppose à leur réalisation.

Ici, la Cour de cassation considère que le propriétaire bailleur doit faire exécuter la décision d'expulsion du locataire afin d'entreprendre les travaux : sa seule bonne foi ne suffit pas à le dispenser de sanctions pénales.

En résumé, le bailleur qui n'exécute pas la décision d'expulsion du locataire afin d'entreprendre les travaux de mise en conformité du logement au règlement sanitaire départemental (RSD), ne peut pas se dispenser de sanctions pénales en invoquant l'opposition du locataire à la réalisation de ces travaux

INSALUBRITE

Mezzanine et local impropre à l'habitation (CE : 14.11.23) Décision : n°472764

En l'espèce, un logement présentait une superficie de 28 m² et comportait deux pièces dont l'une, de 14 m². Il comprenait sur la moitié de sa surface une mezzanine en bois supportant un chauffe-eau électrique et des espaces de rangement.

Pour le Conseil d'État, bien que, sous cette mezzanine, la hauteur disponible ne soit que de 2,10 m, le logement ne pouvait pas être qualifié d'impropre à l'habitation, compte tenu de la configuration des lieux et notamment du caractère réversible des aménagements.

Réponses ministérielles

Recouvrement de sommes engagées par une commune suite à procédure de péril imminent (Rép Min n° 04196 : JO Sénat du 8.12.22)

L'ordonnance n° 2020-1141 du 16 septembre 2020 a créé une police de la sécurité et de la salubrité des immeubles locaux et installations en remplacement de plus d'une dizaine de procédures dont celle du péril imminent. Son régime est fixé par les articles L.511-1 et suivants du CCH.

Ainsi, conformément à ces dispositions, un maire peut prendre un arrêté de mise en sécurité en procédure d'urgence pour un immeuble qui expose ses occupants ou les tiers à un risque imminent pour leur sécurité.

À ce titre, si l'immeuble est en indivision, les co-indivisaires sont solidairement responsables de réaliser les mesures prescrites.

En cas d'exécution d'office des mesures prescrites par la commune, ils sont solidairement responsables du remboursement des dépenses engagées par la commune.

De plus, l'article L.511-1 du CCH dispose que « n'est pas suspensive l'opposition introduite devant le juge administratif au titre exécutoire émis par (...) la commune (...) en paiement d'une créance résultant : (...) 2° De l'exécution d'office décidée en application de l'article L. 511-16 (...) ». Par ailleurs, il convient de rappeler que le non-respect d'un arrêté de mise en sécurité est constitutif d'une infraction pénale.

En effet, l'article L.511-22 du CCH dispose que « l.-Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre. (...) »

Démolition en cas de risque pour la sécurité - Réponse ministérielle du 12 janvier 2023 : Démolition d'une construction inachevée (Rép Min n° 02226 : JO Sénat du 12.1.23)

Si l'immeuble partiellement construit sur un terrain privé engendre un risque pour la sécurité publique, le maire ou le président de l'EPCI peuvent obtenir sa démolition, mais seulement "s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la démolition/reconstruction" (article L. 511-11 du CCH).

A défaut de réalisation des travaux de démolition dans le délai imparti, l'autorité locale compétente peut saisir le juge des référés afin d'obtenir de sa part la prescription de la démolition, qui est alors exécutée d'office par la commune ou l'EPCI à fiscalité propre, aux frais du propriétaire défaillant (articles L. 511-16 et L. 511-17 du CCH).

En cas de danger imminent ou manifeste, et lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écartier le danger, l'autorité locale compétente peut faire procéder à la démolition complète sur autorisation du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond (article L. 511-19 du CCH).

Droit au logement et hébergement des occupants

Réponse ministérielle & jurisprudence

Réponse ministérielle du 12 janvier 2023 : Relogement des locataires suite à arrêté de mise en sécurité (Rép Min n° 03012 : JO Sénat du 12.1.23)

Lorsqu'un arrêté de mise en sécurité avec interdiction d'habiter est pris, le propriétaire-bailleur a l'obligation d'héberger ou de reloger les occupants conformément aux dispositions de l'article L. 511-18 du CCH.

En cas de défaillance du propriétaire, l'autorité locale compétente peut prendre en charge le relogement des locataires par substitution en application de l'article L. 521-3-2 du CCH. Les frais engagés feront alors l'objet d'un titre de perception à l'encontre du propriétaire.

CA Toulouse, 28 mars 2023 : Décision n°21/04021 : sur la nécessité d'être un occupant de bonne foi pour bénéficier du droit au relogement

C'est seulement l'occupant de bonne foi qui bénéficie du droit au relogement et à l'hébergement. En l'espèce, l'occupant d'un logement auquel le bail a été cédé par le locataire sans l'autorisation du bailleur ne peut pas être considéré comme un occupant de bonne foi. La Cour ajoute qu'une convention d'occupation précaire ne confère pas le titre d'occupant de bonne foi.

En résumé, l'obligation d'hébergement ou de relogement des occupants prévue par l'article L.511-3-1 du CCH incombe au propriétaire. En cas de défaillance de celui-ci, elle incombe à l'autorité locale compétente, qui pourra obtenir un remboursement des frais au propriétaire. Ce droit au relogement ou à l'hébergement bénéficie à l'occupant de bonne foi uniquement, sont exclu explicitement : le sous-locataire, le cessionnaire, ou le bénéficiaire d'une convention d'occupation précaire.



Les procédures de lutte contre l'habitat indigne : Essays de simplifier !

La procédure en matière de contrôle des règles d'hygiène et de salubrité dans le cadre de la police générale du maire (Article L.2212-2 du CGCT)

Les occupants qui prennent contact avec l'ADIL vont signaler des difficultés et dégradations au sein de leur logement. Plus de 60% de ces signalements recueillis par l'ADIL concernent des infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Le maire est chargé de l'application du RSD dans sa commune. La procédure est la suivante :

Etape préalable : vérifier que le propriétaire du logement a bien été informé préalablement des désordres

Etape 1 : Saisine du Maire

- Réception par le maire de la lettre recommandée avec accusé de réception du locataire
- Vérification d'une potentielle infraction au RSD et planification d'une visite.

Etape 2 : Visite du bien

- Visite du logement diligentée par le maire ou par ses services habilités. L'ADIL met des outils à la disposition des maires pour effectuer cette visite.
- Constatation d'une infraction au RSD sans présence de danger imminent.

Attention : en cas de constatation d'un danger imminent, passage à l'habitat dangereux → Cf. fiche ADIL « Habitat présentant un défaut de solidité ou un risque pour la sécurité des personnes ».

- Rédaction d'un rapport de visite, et envoi au locataire et au propriétaire-bailleur.
- Si les locataires sont allocataires des aides au logement de la Caisse Commune de la Sécurité Sociale : informer l'organisme pour la conservation des APL.

Etape 3 : Mise en demeure

- Mise en demeure du propriétaire-bailleur d'effectuer les mesures et travaux de résorption des désordres dans un délai déterminé.

Etape 4 : Contre-visite

- A l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, une contre-visite est effectuée par le Maire ou par ses services de police municipal. Cette contre-visite permet de constater si le propriétaire-bailleur a effectué ou non les travaux, et de vérifier que les désordres soient résorbés.

Etape 5 : Arrêté municipal

- Lors de la contre-visite, si le propriétaire-bailleur n'a pas effectué les travaux, le Maire prend un arrêté municipal. Cet arrêté réitère les mesures et travaux prescrits au propriétaire lors de la première visite, et fixe un nouveau délai d'exécution.

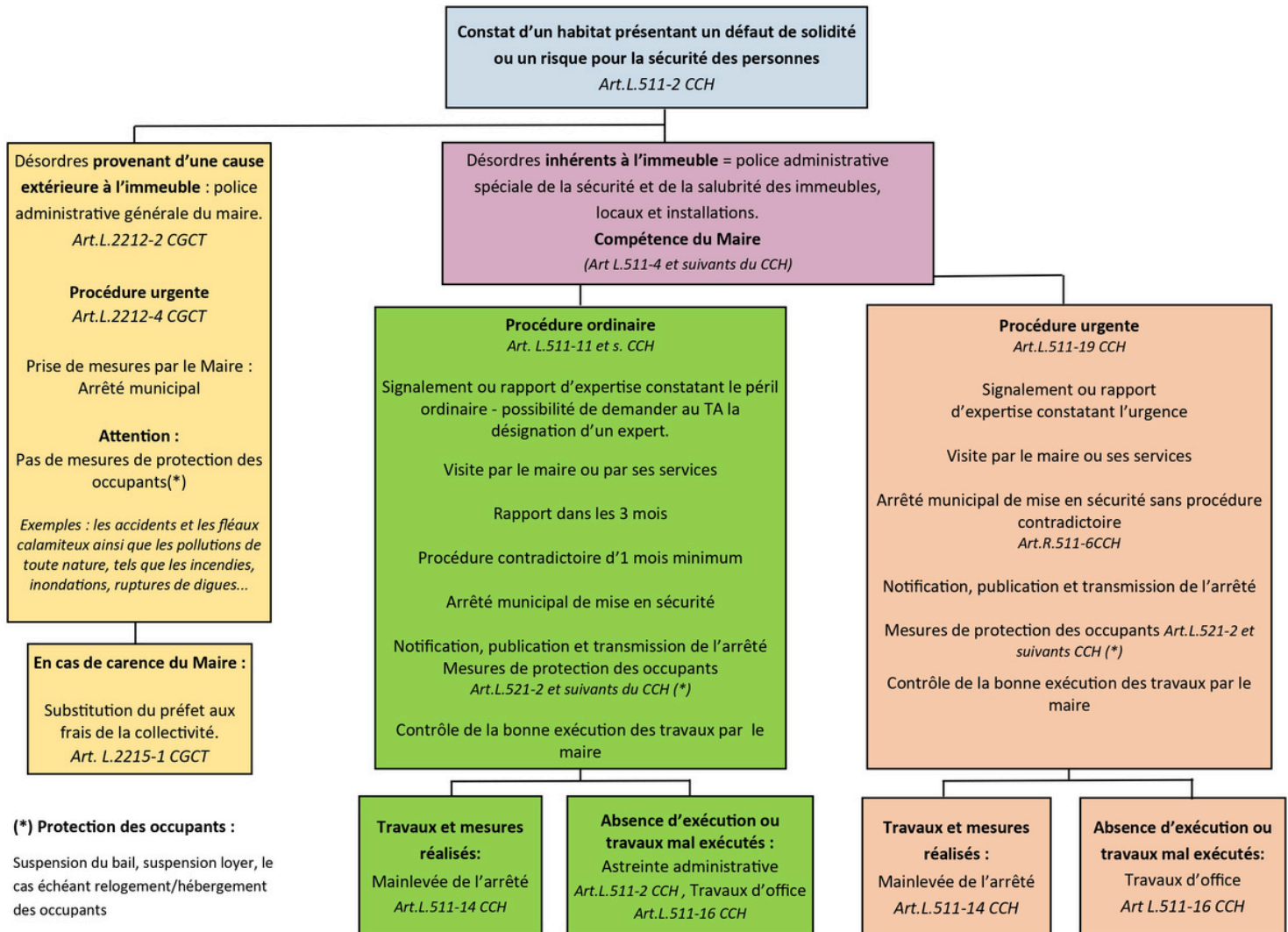
Etape 6 : Procès-verbal d'infraction

- Lorsque le propriétaire-bailleur n'effectue pas les travaux prescrits par l'arrêté, le maire établit un procès-verbal d'infraction.
 - Le Maire peut sanctionner la méconnaissance de ces règles par une amende pénale dont le montant peut atteindre 750 €.
 - Eventuellement, transmission du procès-verbal d'infraction au Procureur de la République pour des poursuites pénales.
- Le Maire peut conseiller les occupants de saisir le Tribunal Judiciaire afin d'obtenir l'exécution forcée des travaux, et pour demander d'éventuels dommages et intérêts.

Attention : En cas d'aggravation des désordres, passage à la procédure d'habitat dangereux → Cf. fiche ADIL « Habitat présentant un défaut de solidité ou un risque pour la sécurité des personnes ».

Les procédures de lutte contre l'habitat indigne : Essays de simplifier !

Constat d'un défaut de solidité ou risque pour la sécurité des personnes



Les procédures de lutte contre l'habitat indigne : Essays de simplifier !

Les autorités compétentes en matière de salubrité : Maire ou Préfet ?

