

Attention...

non-décence

non-respect
du règlement sanitaire

insalubrité

péril

locaux impropres
à l'habitation

NE PAS CONFONDRE
CES DIFFÉRENTES NOTIONS
DONT LES CONSÉQUENCES
DIFFÉRENT

NOTIONS	INSALUBRITE	LOCAUX IMPROPRES A L'HABITATION	PERIL
DEFINITION	Immeuble, vacant ou non, dangereux pour la santé des occupants ou pour celle du voisinage du fait de son état ou de ses conditions d'occupation. L'insalubrité résulte d'un désordre grave ou d'un cumul de désordres. Il existe deux types d'insalubrité : <ul style="list-style-type: none"> • l'insalubrité réparable : des mesures peuvent être prises afin de remédier à l'insalubrité ; • l'insalubrité irréparable : il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin ou les travaux nécessaires à sa résorption sont plus coûteux que la reconstruction. 	Les locaux impropres par nature à l'habitation ne peuvent être loués ou mis à disposition gratuitement pour l'habitation.	L'immeuble, vacant ou non, est en péril lorsqu'il présente un danger réel et actuel pour la sécurité des occupants ou des passants. Il existe deux types de péril : <ul style="list-style-type: none"> • le péril ordinaire : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains de ses éléments et risque pour la sécurité des occupants et/ou du public ; • le péril imminent : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains de ses éléments, et danger grave et imminent pour la sécurité des occupants et/ou du public.
TEXTES	Code de la santé publique : article L.1331-26 et suivants	Code de la santé publique : article L.1331-22	Code de la construction et de l'habitation : article L.511-1 et suivants
EXEMPLES DE DESORDRES	<ul style="list-style-type: none"> • Mauvaise qualité ou dégradation des structures du bâtiment (fondations, murs, planchers), défauts d'étanchéité ou d'isolation. • Risque d'incendie, équipements électriques et/ou gaz dangereux. • Présence de plomb, d'amiante. • Infractions multiples au RSD. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une cave, un sous-sol, des combles, un abri de jardin, un garage, une pièce dépourvue d'ouverture. 	<ul style="list-style-type: none"> • Menace d'effondrement de mur, de plancher, de gouttière, de balcon ou de toiture. • Garde-corps ou marches d'escaliers descellés. • Enduit de façade soufflé, souche de cheminée fissurée.
COMPETENCES	L'Agence régionale de santé (ARS) ou le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de la mairie établit un rapport. Celui-ci est transmis au Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) avec la possibilité pour les propriétaires et les occupants de faire connaître leurs observations dans le cadre d'une procédure contradictoire. Le CODERST se prononce sur la qualification d'insalubrité. Le préfet est tenu de suivre son avis et de prendre un arrêté d'insalubrité réparable ou irréparable.	Le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) ou l'ARS, après visite du local, peut établir un rapport qui démontrera le caractère impropre à l'habitation du local. Sur la base de ce rapport, le préfet prend un arrêté de mise en demeure de faire cesser l'occupation dans un délai qu'il fixe.	Toute personne ayant connaissance d'une telle situation doit avertir le maire. Le maire, après une procédure contradictoire, peut prendre un arrêté de péril ordinaire. Néanmoins, s'il suspecte un danger grave et imminent, le maire doit au préalable demander au tribunal administratif de nommer un expert afin d'établir un rapport. Sur cette base, le maire édicte un arrêté de péril imminent. L'arrêté de péril imminent doit être suivi d'un arrêté de péril ordinaire.

Tableau réalisé par l'ADIL de Gironde

Pour toutes autres situations voir **dépliant N°1** : "Votre logement ou votre immeuble est en mauvais état, dégradé, dangereux."



ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL. L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !



Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL, composez le : 08 20 16 75 00 (0,12 € la minute au 1.12.12)

Internet : www.anil.org

2 HABITAT DÉGRADÉ

Votre logement ou votre immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou d'une injonction...

Comment la loi vous protège ?



"Constituent un habitat indigne, les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé."

ADIL vous conseille gratuitement
Consultez-la !

ÉDITION ANIL - DÉCEMBRE 2012 - RÉALISATION GRAPHIQUE ARZIMUT.COM - IMPRIMERIE AMACO



Vous occupez un immeuble ou un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, ou d'une injonction de faire cesser la mise à disposition d'un local impropre à l'habitation

quelles conséquences ?

Votre immeuble ou votre logement est frappé d'une mesure administrative : insalubrité, péril, local impropre à l'habitation

Vous êtes protégé si ce logement constitue votre résidence principale et si vous êtes locataire, hébergé, titulaire d'un droit d'usage ou occupant de bonne foi. Les squatters et les occupants sans droit (ex : locataire dont le bail a été résilié avant la notification de l'arrêté) ne peuvent bénéficier des protections.

Vous pouvez suspendre le paiement de votre loyer dès la notification de l'arrêté ou de l'injonction. Selon la situation, le propriétaire a l'obligation de vous héberger ou de vous reloger. A défaut, cette obligation incombe au maire ou au préfet.

La suspension du loyer ?

■ En cas d'arrêté d'insalubrité ou de péril

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

Si vous avez continué à payer votre loyer après la notification de l'arrêté, vous êtes en droit d'en réclamer le remboursement. Vous devez formuler cette demande dans un délai de cinq ans maximum.

L'aide personnelle au logement (APL/AL) est suspendue pendant le temps où vous ne devez plus payer votre loyer. Elle sera rétablie dès la levée de l'arrêté, c'est-à-dire, une fois constatée la réalisation des travaux prescrits par l'arrêté et la reprise du paiement des loyers.

■ En cas de locaux impropres à l'habitation

L'injonction visant à interdire la mise à disposition de locaux impropres à l'habitation entraîne non seulement la suspension du loyer, mais également celle des charges et cela à compter de l'envoi de la notification de l'injonction. Le local étant par nature impropre à l'habitation, l'aide personnelle au logement ne sera jamais rétablie.

En parallèle à la démarche faite auprès du maire, du préfet, de la CAF ou de la MSA, vous pouvez engager une action devant le tribunal d'instance pour obtenir des dommages et intérêts. Dans certains départements, une commission a parfois été créée pour recevoir et traiter tous les signalements. Renseignez-vous auprès de l'ADIL.

L'Obligation d'hébergement ?

En cas d'interdiction temporaire d'habiter, d'évacuation temporaire ou si les travaux nécessitent la libération temporaire des lieux, le propriétaire doit vous faire une offre d'hébergement

Le propriétaire est tenu de vous assurer un hébergement temporaire gratuit correspondant à vos besoins et vos possibilités. Vous ne supporterez que les charges relatives à la consommation des fluides (*eau, gaz, électricité...*).

■ Vous perdez votre droit à un hébergement gratuit si vous refusez la proposition d'hébergement faite par le propriétaire dès lors qu'elle correspond à vos besoins et vos possibilités. Dans ce cas, le propriétaire peut engager une procédure d'expulsion contre vous devant le tribunal d'instance.

■ Vous êtes tenu de laisser exécuter les travaux dans le logement ; vous ne pouvez, en aucun cas, vous y opposer. Une fois les travaux réalisés et après que l'arrêté ait été levé, vous devez réintégrer le logement initial et reprendre le paiement du loyer et des charges (*en principe, au plus tard au premier jour du mois suivant la mainlevée de l'arrêté*). Vous ne pouvez rester dans votre hébergement. Le bail du logement réintégré est prorogé de la période correspondant à l'exécution des travaux et la levée de l'arrêté.

L'Obligation de relogement ?

En cas d'interdiction définitive d'habiter, le propriétaire doit vous faire une offre de relogement

■ Le propriétaire est tenu de vous proposer un relogement définitif dans un logement correspondant à vos besoins et à vos possibilités. Le montant du loyer du nouveau logement est à votre charge, mais le propriétaire doit vous verser une indemnité égale à trois mois de votre nouveau loyer, destinée à couvrir vos frais d'emménagement. Vous pouvez l'exiger par lettre recommandée avec avis de réception, et en cas de refus, par une démarche simplifiée devant le tribunal d'instance : l'injonction de payer.

■ Vous perdez votre droit à un relogement si vous refusez la proposition de relogement faite par le propriétaire dès lors qu'elle correspond à vos besoins et à vos possibilités. Dans ce cas, le propriétaire peut engager une procédure d'expulsion contre vous devant le tribunal d'instance.

Attention : si votre propriétaire ne vous a proposé aucun hébergement ou relogement, il n'a pas le droit de demander votre expulsion, même si vous êtes resté dans votre logement frappé d'une mesure administrative au-delà de la date d'interdiction d'habiter.

L'Obligation du maire ou du préfet ?

■ Si votre propriétaire ne vous propose pas un hébergement ou un relogement, la collectivité publique qui a pris l'initiative de la procédure (*le maire pour les arrêtés de péril, ou le préfet pour les arrêtés d'insalubrité et les injonctions relatives à des locaux impropres à l'habitation*) doit assurer cet hébergement ou ce relogement. Vous pouvez l'exiger par lettre recommandée avec avis de réception.

■ Lorsque la déclaration d'insalubrité concerne un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou dans une opération d'aménagement, l'obligation d'hébergement ou de relogement est assurée par la personne publique qui a eu l'initiative de l'opération (*commune, EPCI, établissement public de coopération intercommunale...*). En cas de délégation du droit de réservation au maire, celui-ci est tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement à la place du préfet.

■ Le maire ou le préfet pourra engager une demande d'expulsion contre vous, si vous refusez trois propositions correspondant à vos besoins et vos possibilités.

Dans tous les cas, si vous êtes convoqué par le tribunal d'instance à la demande de votre propriétaire, apportez la copie de l'arrêté. Le juge en a besoin pour faire respecter vos droits.



L'ADIL VOUS CONSEILLE GRATUITEMENT... CONSULTEZ-LA