

HABITAT DÉGRADÉ

Votre immeuble ou votre logement est en mauvais état, que faire ?

Non-décence,
insalubrité,
péril ou
locaux impropres à
l'habitation ...

Que faire ?

À qui s'adresser ?



adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Que faire si votre logement est en mauvais état ?

Le logement que vous occupez vous paraît en très mauvais état, dégradé, dangereux... Pour apprécier l'état du logement, une fiche d'auto-évaluation peut être renseignée avec l'aide de l'ADIL qui vous informera également sur les démarches à engager.

Logement non-décent, non conforme au Règlement sanitaire départemental (RSD), insalubre, impropre à l'habitation ou en péril : ces différents termes renvoient à des procédures qui diffèrent au niveau des compétences, des moyens d'actions et des protections des occupants.

Le tableau ci-après permet de comprendre ces différentes notions pour déterminer les démarches à suivre.

Que faire en cas de non-décence ?

Un logement décent ne présente pas de risques pour la sécurité physique et la santé des occupants. Il est pourvu des éléments de confort habituels, répond à des critères de surface minimale et de performance énergétique et est exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. Le décret du 30 janvier 2002 en fixe les caractéristiques.

Lorsqu'un logement loué n'est pas conforme aux caractéristiques de la décence, le locataire doit d'abord s'assurer qu'il n'est pas à l'origine du mauvais état du logement (attention à ne pas boucher les ventilations, à entretenir les joints de la douche, des fenêtres...). Les menues réparations et les réparations d'entretien courant sont à sa charge (cf. dépliant « Droits et obligations du locataire et du propriétaire »).

Si la responsabilité paraît bien incomber au propriétaire, le locataire peut engager des démarches. Mais il est tenu de poursuivre le paiement de son loyer et de ses charges tant qu'il n'y a pas eu de décision du juge.

Prendre contact avec le propriétaire ou l'agence immobilière

Le propriétaire est responsable de l'entretien des locaux et doit effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire.

Lui ou le professionnel qui gère le logement doit être informé par Lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) du mauvais état du logement et de la nécessité de faire des travaux. En cas d'urgence, pour éviter un accident, il est possible de le prévenir également par téléphone.

En cas d'accord avec le propriétaire ou son représentant sur les travaux à réaliser, un écrit détaillant cet engagement permet

d'éviter tout malentendu. Il permet de préciser la liste des travaux à réaliser, leur date de début d'exécution, le délai de réalisation ... Il est nécessaire de conserver toutes les preuves des démarches effectuées.

Saisir la Commission départementale de conciliation

Si deux mois après la demande du locataire par LRAR, le propriétaire ne répond pas ou refuse de faire les travaux de mise en conformité, la Commission départementale de conciliation (CDC) peut être saisie. Cette démarche est facultative. La CDC saisie par voie électronique ou par LRAR entend les deux parties (bailleur et locataire) et tente de trouver une solution acceptée par elles.

Une démarche auprès d'un conciliateur de justice peut également être entamée.

Saisir le juge du tribunal d'instance

Si le propriétaire ne répond pas ou refuse de faire les travaux, le juge du tribunal d'instance peut être saisi pour demander la réalisation des travaux. Le juge peut condamner le propriétaire à l'exécution des travaux à ses frais, dans un délai et éventuellement sous astreinte, c'est-à-dire avec des pénalités de retard. Il peut également décider de réduire ou suspendre le paiement du loyer jusqu'à la réalisation des travaux. La durée du bail peut être prolongée d'autant.

Cette démarche nécessite de fournir la preuve du mauvais état du logement ou des défauts d'équipements : attestations de techniciens (électricité, gaz, chauffage...), rapports de services de la mairie (ou d'organismes mandatés par elle) ou de l'Agence régionale de santé (ARS), constat de la Caisse d'allocations familiales (CAF), de la Mutualité sociale agricole (MSA) ou d'organismes habilités par elles.

Les conséquences de la non-décence sur l'allocation de logement

Pour bénéficier de l'allocation de logement (AL), le logement doit être décent. Si le locataire perçoit l'allocation de logement, il informe la CAF ou la MSA du mauvais état du logement.

Ces organismes peuvent vérifier sur place si le logement satisfait ou non aux caractéristiques de la décence. Ils peuvent également habilitier un organisme à le faire (un service d'hygiène et de santé, un organisme habilité ...).

En cas de constat de non-décence, la CAF ou la MSA le notifie au propriétaire et au locataire du logement. Elle informe le propriétaire :
- que le versement de l'AL est suspendu et son montant conservé et qu'il lui sera versé si les travaux de mise en conformité sont réalisés dans le délai de 18 mois,
- de l'existence d'aides publiques pour réaliser les travaux de mise en conformité et des lieux d'information sur le sujet.

Cette mesure vise à inciter le propriétaire à réaliser les travaux.

Dans le cas où les travaux ne sont pas réalisés dans le délai de 18 mois, le montant de l'AL conservé est définitivement perdu pour le bailleur sans possibilité de recours contre le locataire.

À titre exceptionnel, au terme de la période de 18 mois, le maintien et la conservation de l'AL peuvent être autorisés par décision de la CAF ou de la MSA, pour une durée de six mois renouvelable une fois.

Que faire en cas de non-respect du règlement sanitaire départemental ?

Le maire est responsable de la salubrité publique et de la sécurité sur sa commune. Un agent des services techniques et sanitaires de la commune peut effectuer une visite du logement et établir un rapport transmis ensuite au maire.

Si le logement ne répond pas aux prescriptions du RSD, et que la responsabilité ne paraît pas incomber au locataire dans le cadre de l'entretien courant du logement, le maire peut mettre en demeure le propriétaire de respecter ce règlement. Une démarche préalable auprès du propriétaire lui demandant de réaliser les travaux est également nécessaire.

Si les travaux ne sont pas réalisés à l'issue d'une demande verbale ou d'un courrier simple, un procès-verbal d'infraction sera établi et adressé au propriétaire par LRAR. Celui-ci sera tenu au paiement d'une contravention.

Que faire en cas d'insalubrité ou de péril ?

Il est conseillé tenter une démarche amiable auprès du propriétaire, d'abord verbalement ou par courrier simple, puis par LRAR. Il est nécessaire de conserver toutes les preuves des démarches effectuées.

En l'absence de réponse satisfaisante, il faut signaler la situation à l'ARS ou au maire (ou à l'EPCI).

Si le logement fait l'objet d'une mesure administrative (arrêté d'insalubrité ou de péril), le locataire bénéficie de protections.

En parallèle de la démarche faite auprès du maire, du préfet ou du président de l'EPCI, de la CAF ou de la MSA, vous pouvez engager une action devant le tribunal d'instance pour obtenir des dommages et intérêts et pour obliger le propriétaire à réaliser les travaux.

Dans certains départements, une commission existe pour recevoir et traiter tous les signalements.

Renseignez-vous auprès de l'ADIL.

« 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 ». Loi du 31 mai 1990

Notion	Non-décence
Définition	Qu'il soit loué vide ou meublé, le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Cette obligation concerne la résidence principale du locataire. Un logement est décent si : <ul style="list-style-type: none">- la sécurité des locataires est assurée ;- la santé des locataires est préservée ;- les équipements essentiels sont fournis : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal...- il est protégé contre les infiltrations d'air parasites et permet une aération suffisante ;- il est exempt de nuisibles et de parasites.
Textes	Décret du 30 janvier 2002 Code civil : article 1719 Loi du 6 juillet 1989 : article 6 et 20-I
Exemples	<ul style="list-style-type: none">-Toiture non étanche, mauvais état du gros œuvre et matériaux détériorés ;- Réseaux d'électricité et de gaz défectueux ;-Système de chauffage présentant des dysfonctionnements ;- Garde-corps, fenêtres en mauvais état ;-Ventilation et éclairage insuffisants ;-Pièce principale inférieure à 9m² ou d'un volume inférieur à 20m³ ;-Absence d'installation d'alimentation en eau potable avec pression et débit suffisants.
Qui mobiliser ?	Ces litiges doivent être réglés entre le bailleur et le locataire. À défaut d'accord amiable, les parties peuvent aussi saisir la CDC ou / puis le juge d'instance. La CAF ou la MSA doit être informée de ces situations. Elle peut conserver le montant de l'Allocation de logement (AL) pendant un délai de 18 mois. Le montant de l'AL conservé sera versé au bailleur si les travaux de mise en conformité du logement sont réalisés avant l'expiration de ce délai.

Le logement décent doit répondre à un critère de performance énergétique minimale. Depuis le 1^{er} janvier 2018, il doit être étanche à l'air (hors départements d'outre-mer). Depuis le 1^{er} juillet 2018, les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements doivent être « en bon état ». Ils permettent une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Notion	Non conformité au Règlement sanitaire départemental
Définition	<p>Le logement doit respecter les prescriptions du Règlement sanitaire départemental (RSD).</p> <p>Elles sont très proches de celles relatives à la décence et concernent tous les locaux à usage d'habitation.</p>
Textes	Sur la base du Code de la santé publique, un Règlement sanitaire départemental définit des règles particulières dans chaque département.
Exemples	<ul style="list-style-type: none"> - Mauvais état des portes et des fenêtres, des conduits de fumées, des évacuations des eaux pluviales et usées, des abords de la propriété ; - Absence de locaux sanitaires ; - Ventilation insuffisante ; - Aucune pièce ne mesure 9 m² ; - Mauvais fonctionnement des installations d'électricité, de gaz, de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude ;
Qui mobiliser ?	<p>Le maire est chargé de l'application du RSD sur le territoire de sa commune.</p> <p>Ces infractions sont constatées dans un procès-verbal.</p> <p>Le maire peut faire une injonction ou prendre un arrêté de mise en demeure. En cas d'inexécution des travaux, il peut dresser une contravention de 3^e classe (amende de 450).</p>

Insalubrité
<p>L'immeuble, vacant ou non, est considéré insalubre lorsqu'il est 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.</p> <p>Il existe deux types d'insalubrité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'insalubrité remédiable : des mesures peuvent être prises afin de remédier à l'insalubrité ; - l'insalubrité irrémédiable : il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin ou les travaux nécessaires à sa résorption sont plus coûteux que la reconstruction.
Code de la santé publique : article L.1331-26 et suivants
<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.
<p>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.</p> <p>Le CODERST se prononce sur la qualification d'insalubrité. Le préfet ou le président de l'EPCI (1) est tenu de suivre son avis et de prendre un arrêté d'insalubrité remédiable ou irrémédiable. À compter du 1^{er} mars 2019, une astreinte financière d'un montant modulable peut être mise à la charge du propriétaire afin de le contraindre à exécuter les travaux.</p>

}
 Pour vous aider à apprécier l'état de votre logement, remplissez vous-même la fiche d'auto-évaluation que vous pouvez vous procurer auprès de l'ADIL.

Notion	Locaux impropres à l'habitation
Définition	Les locaux impropres par nature à l'habitation ne peuvent être loués ou mis à disposition gratuitement pour l'habitation.
Textes	Code de la santé publique : article L.1331-22.
Exemples	Une cave, un sous-sol, des combles, un abri de jardin, un garage, une pièce dépourvue d'ouverture.
Qui mobiliser ?	<p>Un agent de la commune, le SCHS ou l'ARS après visite du local, peut établir un rapport qui démontrera le caractère impropre à l'habitation du local.</p> <p>Sur la base de ce rapport, le préfet ou le président de l'EPCI (1) prend un arrêté de mise en demeure de faire cesser l'occupation dans un délai qu'il fixe.</p> <p>Une astreinte financière d'un montant modulable est mise à la charge du propriétaire pour qu'il cesse la mise à disposition de locaux impropres et, le cas échéant, qu'il exécute les mesures prescrites.</p>

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires. Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

Péril
<p>L'immeuble, vacant ou non, est en péril lorsqu'il présente un danger réel pour la sécurité des occupants ou des passants.</p> <p>Il existe deux types de péril :</p> <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.
Code de la construction et de l'habitation : articles L.511-1 et suivants.
<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.
<p>Toute personne ayant connaissance d'une telle situation doit avertir le maire. Le maire ou le président de l'EPCI (2), après une procédure contradictoire, peut prendre un arrêté de péril ordinaire.</p> <p>Néanmoins, s'il suspecte un danger grave et imminent, il doit au préalable demander au tribunal administratif de nommer un expert afin d'établir un rapport sur la base duquel il prend un arrêté de péril imminent suivi, si nécessaire, d'un arrêté de péril ordinaire.</p> <p>À compter du 1er mars 2019, une astreinte financière d'un montant modulable est mise à la charge du propriétaire afin de le contraindre à exécuter les travaux.</p>

(1) En cas de délégation de compétence

(2) En cas de transfert de compétence

Quelle protection du locataire en cas de mesures administratives ?

Un immeuble ou un logement peut être frappé d'une mesure administrative (insalubrité, péril, local impropre à l'habitation). Dans ce cas, le locataire, l'hébergé, le titulaire d'un droit d'usage ou l'occupant de bonne foi sont protégés par la loi à la condition que le logement constitue leur résidence principale. Les occupants sans droit ne peuvent bénéficier de ces protections.

Le paiement du loyer est suspendu dès la notification de l'arrêté ou de l'injonction.

Selon les mentions contenues dans l'arrêté (interdiction temporaire ou définitive d'habiter), le propriétaire a l'obligation de proposer un hébergement ou un relogement à l'occupant. À défaut, cette obligation incombe au maire, au préfet ou, en cas de transfert ou de délégation de compétence, au président de l'EPCI.

La suspension du paiement du loyer

Le paiement du loyer est suspendu dès la notification de l'arrêté ou de l'injonction.

En cas 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. En revanche, les charges restent exigibles. Le paiement du loyer doit reprendre au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la levée de l'arrêté.

Si malgré la notification de l'arrêté, le loyer a continué à être payé, le remboursement des sommes versées à tort peut être réclamé. Cette demande doit être formulée dans un délai de trois ans maximum.

L'aide au logement (APL/AL) est suspendue pendant le temps où le loyer n'est pas dû. Elle sera rétablie dès la levée de l'arrêté, c'est-à-dire une fois la réalisation des travaux prescrits par l'arrêté constatée et le paiement des loyers repris.

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 au logement ne sera pas rétablie.

L'obligation d'hébergement du propriétaire

En cas d'interdiction temporaire d'habiter, d'évacuation temporaire ou si les travaux nécessitent la libération temporaire des lieux, le propriétaire doit faire une offre d'hébergement gratuit au locataire ou à l'occupant.

L'hébergement temporaire gratuit doit correspondre aux besoins et possibilités du locataire ou de l'occupant qui ne supporte que les charges relatives à la consommation des fluides (eau, gaz, électricité).

Le droit à un hébergement gratuit est perdu si le locataire ou l'occupant refuse la proposition d'hébergement adapté faite par le propriétaire.

Dans ce cas, le propriétaire peut engager une procédure d'expulsion devant le tribunal d'instance.

Le locataire ou l'occupant est tenu de laisser exécuter les travaux dans le logement ; il ne peut, en aucun cas, s'y opposer.

Après la réalisation des travaux et la levée de l'arrêté, il doit réintégrer le logement initial. Le maintien dans le logement temporaire n'est pas possible. Le locataire reprend alors le paiement du loyer et des charges (en principe, au plus tard au premier jour du mois suivant la main levée de l'arrêté).

Le bail du logement réintégré est prorogé de la période correspondant à l'exécution des travaux et à la levée de l'arrêté.

L'obligation de relogement du propriétaire

En cas d'interdiction définitive d'habiter, le propriétaire doit faire une offre de relogement au locataire ou à l'occupant qui doit correspondre à ses besoins et à ses possibilités.

Le montant du loyer du nouveau logement est à la charge du locataire, mais le propriétaire doit lui verser une indemnité égale à trois mois du nouveau loyer. Elle est destinée à couvrir les frais d'emménagement. À défaut de versement de cette indemnité, le locataire fait une demande par lettre recommandée avec avis de réception, et, en cas de refus, engage une démarche simplifiée devant le tribunal d'instance (injonction de payer).

Le droit à un relogement est perdu en cas de refus de la proposition dès lors qu'elle correspond à ses besoins et possibilités. Dans ce cas, le propriétaire peut engager une procédure d'expulsion devant le tribunal d'instance.

À défaut de proposition d'hébergement ou relogement, le propriétaire ne peut demander l'expulsion du locataire ou de l'occupant resté dans le logement frappé d'une mesure administrative au-delà de la date d'interdiction d'habiter.

L'obligation de la collectivité relative à l'hébergement ou au relogement

Si le propriétaire ne propose pas un hébergement temporaire ou un relogement, la collectivité publique qui a pris l'initiative de la procédure (commune, EPCI ou État) doit assurer cet hébergement ou ce relogement. Cette demande peut être formulée par le locataire, 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 ...).

Le maire, le préfet, ou le président de l'EPCI peut engager une demande d'expulsion contre le locataire ou l'occupant en cas de refus de trois propositions correspondant à ses besoins et ses possibilités.

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500

Service 0,06 € / appel
+ prix appel

www.anil.org