

Guide des procédures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux

Définition

Procédures

Effets

Stéphanie Jacq-Moreau

EDITIONS

LE MONITEUR

À jour de l'ordonnance n° 2020-1144
du 16 septembre 2020

Sommaire

	Liste des sigles et abréviations.....	7
CHAPITRE 1	Définitions, analyse des situations et compétences	9
CHAPITRE 2	Procédures.....	43
CHAPITRE 3	Effets des procédures.....	203
	Index	293
	Table des matières.....	297

Mise en conformité avec les normes de décence : comment s'exercent les droits des locataires ?

1 Droit à un logement décent

Il s'agit du droit de bénéficier d'un logement conforme aux règles de décence, lesquelles visent à garantir la sécurité et la santé des occupants mais aussi un minimum d'équipements et de confort (voir fiche 1.3).

L'exigence d'un logement décent s'applique dans le cadre des rapports entre un bailleur et un locataire lorsque le logement constitue l'habitation principale du preneur, c'est-à-dire occupée au moins huit mois par an.

Elle est d'ordre public, ce qui signifie qu'il n'est pas possible d'y déroger de façon contractuelle. Toute clause d'un bail visant à exonérer un bailleur de mettre à disposition un logement conforme avec l'une ou l'autre des normes de décence (voir *infra*) serait donc nulle.

En cas d'anomalie, le locataire pourra réclamer à son bailleur la réalisation de travaux de mise en conformité.

Dans certains cas, les causes de non-décence correspondent à des infractions aux règles d'hygiène et de sécurité fixées par le règlement sanitaire départemental et pourront relever d'impératifs de santé et de salubrité publique justifiant l'intervention du maire ou du préfet.

TEXTE OFFICIEL

Article 1719 du Code civil

(Modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009)

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° d'assurer également la permanence et la qualité des plantations.

Article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

(Modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018)

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'État définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'État pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

a) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause

Mise en conformité avec les normes de décence

prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a) ci-dessus ;

c) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

2 Règles de décence

Les normes de décence sont précisées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Le logement doit être conforme à l'ensemble de ces normes, mais également répondre aux impératifs de sécurité et de salubrité définis par référence au règlement sanitaire départemental (RSD).

Le RSD est établi à partir du règlement type issu de la circulaire du 9 août 1978 (voir titre 2 « Locaux d'habitation et assimilés », art. 40 « Règles générales d'habitabilité »).

Les manquements au RSD sont contrôlés et sanctionnés par le maire qui peut établir un procès-verbal d'infraction sur le fondement de l'article L. 1421-4 du Code de la santé publique.

2.1 Règles dimensionnelles

Le décret relatif aux caractéristiques du logement décent prévoit que le logement doit comporter au moins une pièce principale présentant :

- soit une surface habitable de 9 m² et 2,20 m de hauteur sous plafond ;
- soit un volume habitable de 20 m³.

La plupart des règlements sanitaires départementaux excluent toutefois ce critère alternatif du volume, de sorte que, du point de vue de l'autorité administrative, la pièce principale doit impérativement présenter une surface minimale de 9 m² et une hauteur de 2,20 m (RSD type, art. 40.3. et 40.4).

Dès lors, un logement répondant au critère dimensionnel fixé par le décret « décence » pourra néanmoins faire l'objet d'une prescription administrative sur le fondement, plus exigeant, du RSD.

2.2 Règles d'aménagement et exigences sanitaires

Le logement doit satisfaire à un certain nombre de conditions pour garantir la sécurité physique et la santé des locataires (décret du 30 janvier 2002, art. 3) :

- *structures* : le logement doit assurer le clos et le couvert, le gros œuvre du logement et ses accès doivent être en bon état d'entretien et de solidité ;
- *étanchéité et isolation thermique* : les menuiseries et la couverture doivent assurer la protection contre les infiltrations à l'eau et à l'air, les parois doivent présenter une étanchéité à l'air suffisante (voir aussi : RSD type, art. 27.2., 33, 35) ;
- *dispositifs de retenue des personnes* : les garde-corps situés dans le logement et les accès doivent être dans un état conforme à leur usage ;

Mise en conformité avec les normes de décence

– *revêtements, canalisations et matériaux de constructions* : ils ne doivent pas présenter de danger pour la santé et la sécurité physique des personnes par leur nature ou leur état de conservation. Les logements comprenant un diagnostic positif au plomb et à l’amiante sont particulièrement visés (voir aussi : RSD type, art. 23, 32, 33) ;

– *réseaux* : les réseaux de gaz, d’électricité et de production d’eau chaude doivent être conformes aux normes de sécurité (voir aussi : RSD type, art. 51, 52, 53) ;

– *aération* : les dispositifs d’ouverture et de ventilation doivent être adaptés aux besoins des occupants et suffisants pour permettre le renouvellement de l’air (voir aussi : RSD type, art. 40.1) ;

– *ouverture et éclairage naturel* : le logement doit comporter un ouvrant donnant à l’air libre et bénéficier d’un éclairage naturel suffisant. Sur ce critère, le RSD précise généralement que l’éclairage doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l’exercice des activités normales de l’habitation sans le secours de la lumière artificielle (voir aussi : RSD type, art. 40.2).

2.3 Équipements minimaux

Les exigences diffèrent selon que le logement est loué meublé ou vide. Tout logement doit comprendre *a minima* (voir décret du 30 janvier 2002, art. 3 et RSD type, art. 40) :

– une alimentation en eau potable ;

– une alimentation en électricité ;

– un moyen de chauffage adapté ;

– un moyen de production d’eau chaude ;

– un système d’évacuation des eaux usées ;

– un coin cuisine ;

– une installation sanitaire intérieure au logement, pouvant se limiter à un W.-C. extérieur pour les logements d’une seule pièce.

Pour les logements meublés, le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixe la liste des éléments mobiliers strictement nécessaires.

2.4 Performance énergétique

La loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l’énergie et au climat a fixé un échéancier de mesures ayant pour objectif de rénover tous les logements considérés comme énergivores avant le 1^{er} janvier 2028.

Ce texte prévoit notamment qu’à compter du 1^{er} janvier 2023, les logements les plus consommateurs d’énergie seront considérés comme non décents et devront donc faire l’objet de travaux améliorant leur performance avant d’être mis en location.

Le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine a modifié le décret du 30 janvier 2002 en y intégrant un plafond de consommation d’énergie finale. Cette limite maximale est fixée à 450 kWh par mètre carré.

Tous les logements loués à partir du 1^{er} janvier 2023 (nouveaux contrats ou renouvellements) devront respecter ce critère de performance énergétique, faute de quoi, le locataire pourra exiger des travaux de mise en conformité.

Mise en conformité avec les normes de décence**3 Voies de recours du locataire**

Lorsque le locataire estime que son logement ne répond pas aux normes de décence, il lui appartient de signaler les éléments de non-conformité à son propriétaire.

Si le propriétaire refuse d'intervenir, il devra le mettre formellement en demeure d'y remédier dans un délai de deux mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire, deux voies sont possibles.

3.1 Conciliation

Avant de saisir le juge, le locataire ou le propriétaire a la possibilité de saisir la commission départementale de conciliation afin qu'elle rende un avis sur le litige.

À défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties et, le cas échéant, celle de la commission. Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties.

En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

La saisine de la commission de conciliation n'est pas un préalable obligatoire à la saisine du juge.

3.2 Saisine du juge

Le juge des contentieux de la protection au sein du tribunal judiciaire dont dépend le logement loué est compétent pour connaître du litige (Code de l'organisation judiciaire, art. L. 213-4-4, art. R. 213-9-7). Il est saisi par voie d'assignation.

Le locataire peut saisir le juge pour demander que soient ordonnés les travaux de mise en conformité avec les normes de décence et éventuellement les normes d'hygiène et de sécurité.

Il appartient alors au locataire d'apporter la preuve des anomalies constatées et des démarches préalables engagées auprès de son bailleur à l'appui de son recours.

Un constat d'huissier ou l'avis d'un professionnel sera un atout utile.

Si le juge est favorable à la demande, il pourra réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux ordonnés.

Tant qu'aucune décision n'est rendue en ce sens, le locataire ne peut pas cesser de s'acquitter des loyers.

TEXTE OFFICIEL**Article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**

(Modifié par l'ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019)

Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

Mise en conformité avec les normes de décence

L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue à l'article L. 843-1 du Code de la construction et de l'habitation, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.

Le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, détermine le cas échéant la nature des 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. Le juge transmet au représentant de l'État dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.

4 Cas particulier des bénéficiaires d'allocation logement

Lorsque l'organisme payeur d'aide au logement (caisse d'allocation familiale, mutualité sociale agricole notamment), avisé par le locataire ou par l'administration, constate que le logement ne satisfait pas aux normes de décence, le versement de l'allocation de logement est suspendu, qu'elle soit versée au propriétaire par le mécanisme du tiers payant ou au locataire. La CAF informe alors le propriétaire qu'il doit mettre le logement en conformité dans un délai déterminé durant lequel l'allocation sera « conservée ».

Dans l'intervalle, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement.

Si, à l'échéance fixée par l'organisme payeur, les causes de non-décence persistent, le montant de l'allocation qui avait été conservé ne peut plus être récupéré par le propriétaire, lequel ne peut pas demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue.

À titre exceptionnel, l'allocation peut être conservée au-delà du délai initial pour permettre l'achèvement des travaux engagés ou dans l'attente de la décision du juge saisi par le locataire en vue d'obtenir la mise en conformité du logement.

TEXTE OFFICIEL

Article L. 843-2 du Code de la construction et de l'habitation

(Modifié par l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020)

Si, à l'issue du délai de mise en conformité prévu à l'article L. 843-1, le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 822-9, le montant de l'allocation de logement, conservé jusqu'à cette date par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application de l'article L. 843-1, n'est pas récupéré par le propriétaire. Ce dernier ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservé.

Il en est de même si les travaux permettant cette mise en conformité ont été réalisés d'office en exécution d'une mesure de police en application du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre V du présent code ou de ses articles L. 143-2, L. 143-3 et L. 184-1 à L. 184-9 ou des articles L. 1311-4 et L. 1334-1 à L. 1334-12 du Code de la santé publique.

Nota : Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Article L. 843-1 du Code de la construction et de l'habitation

(Créé par l'ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019)

Lorsque l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne satisfait pas aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 822-9, l'allocation de logement est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal fixé par voie réglementaire.

L'organisme payeur notifie au propriétaire le constat établissant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent et l'informe qu'il doit le mettre en conformité dans le délai maximal mentionné au premier alinéa pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée.

Mise en conformité avec les normes de décence

Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il a été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du propriétaire à son encontre pour obtenir la résiliation du bail.

Article L. 843-3 du Code de la construction et de l'habitation

(Créé par l'ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019)

L'allocation de logement, le cas échéant recalculée dans le cas où un nouveau loyer est fixé par le juge, peut, à titre exceptionnel, dans des cas fixés par voie réglementaire, en vue de permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, de prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou de prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement du locataire, être maintenue par décision de l'organisme payeur et conservée par ce dernier pour une durée fixée par voie réglementaire, renouvelable une fois.

Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement, dont il a été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du propriétaire à son encontre pour obtenir la résiliation du bail.

Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire.

Si, à l'issue de ce délai, le logement ne répond pas aux caractéristiques de décence, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application du présent article n'est pas versé. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservé.

Article L. 843-4 du Code de la construction et de l'habitation

(Créé par l'ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019)

Lors d'un changement de locataire, s'il est, de nouveau, constaté que le logement n'est pas conforme aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 822-9, l'allocation de logement n'est pas versée au nouveau locataire ou au propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pour une durée maximale, prolongée par décision de cet organisme, à titre exceptionnel, dans les cas mentionnés au premier alinéa de l'article L. 843-3, pour une seconde durée. Ces durées sont fixées par voie réglementaire.

Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il a été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du propriétaire à son encontre pour obtenir la résiliation du bail.

Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, il est fait application des dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article L. 843-3. Si, à l'issue de ce délai, le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de décence, il est fait application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 843-3.

Article L. 843-5 du Code de la construction et de l'habitation

(Créé par l'ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019)

Lorsque le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur en application des articles L. 843-1 à L. 843-4 est versé au propriétaire après que le constat de mise en conformité du logement a été établi, le propriétaire verse, le cas échéant, au locataire la part de l'allocation de logement conservée qui excède le montant du loyer et des charges récupérables.

Article L. 843-6 du Code de la construction et de l'habitation

(Créé par l'ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019)

Outre les cas mentionnés aux articles L. 843-1 à L. 843-4, l'allocation de logement peut être accordée, à titre dérogatoire et pendant une durée déterminée, dans des conditions fixées par voie réglementaire.

Article L. 843-7 du Code de la construction et de l'habitation

(Créé par l'ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019)

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 843-1, pour les logements compris dans un patrimoine d'au moins dix logements dont le propriétaire ou le gestionnaire est un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, un organisme agréé exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage définies au 1° de l'article L. 365-1 ou la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du Nord et du Pas-de-Calais et les sociétés à participation majoritaire de cet établissement, le bailleur peut continuer à percevoir l'allocation, s'il s'engage par convention avec l'État à rendre le logement décent dans un délai fixé par cette convention.

Mise en conformité avec les normes de décence

Le bailleur adresse une copie de la convention aux organismes payeurs de l'allocation de logement.

La transmission de cette convention à l'organisme payeur vaut constat de mise en conformité du logement pour l'application des articles L. 843-1 à L. 843-4.

Article R. 822-4 du Code de la construction et de l'habitation

(Modifié par le décret n° 2019-1574 du 30 décembre 2019)

I. – Les ressources prises en compte s'entendent du total des revenus nets catégoriels retenus pour l'établissement de l'impôt sur le revenu, des revenus taxés à un taux proportionnel ou soumis à un prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu ainsi que des revenus perçus hors de France ou versés par une organisation internationale.

Sont également pris en compte :

1° suivant les règles applicables en matière d'imposition aux traitements et salaires prévues au deuxième alinéa du 3° de l'article 83 et au 5 (a) de l'article 158 du Code général des impôts, les indemnités journalières mentionnées au 2° de l'article L. 431-1 du Code de la Sécurité sociale ;

2° les rémunérations liées aux heures supplémentaires ou assimilées mentionnées à l'article 81 quater du Code général des impôts après application d'une déduction calculée selon les mêmes règles que celles mentionnées au deuxième alinéa du 3° de l'article 83 du même code.

II. – Sont déduits du décompte des ressources :

1° Les créances alimentaires mentionnées au 2° du II de l'article 156 du Code général des impôts et majorées dans les conditions prévues au 7 de l'article 158 du même code ;

2° L'abattement mentionné à l'article 157 bis du Code général des impôts pour les personnes nées avant le 1^{er} janvier 1931 et pour les personnes invalides.

III. – Ne sont pas déduits du décompte des ressources les déficits constatés au cours d'une année antérieure à celle de la période de référence définie au 3° de l'article R. 822-3 et qui font l'objet d'un report, en vertu des dispositions du I de l'article 156 du Code général des impôts.

IV. – Ne sont pas pris en compte les arrérages des rentes viagères constituées en faveur d'une personne handicapée, mentionnés à l'article 199 septies du même code.

Nota : Se reporter aux conditions d'application prévues à l'article 25 du décret n° 2019-1574 du 30 décembre 2019. Conformément à l'article 1 du décret n° 2020-451 du 20 avril 2020, l'article susvisé a été modifié : ces dispositions sont applicables au calcul des droits, d'une part, à l'aide personnalisée au logement prévue pour les accédants à la propriété par l'article L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation, d'autre part, aux autres aides personnelles au logement prévues par le même code, à compter des mois respectifs fixés par arrêté des ministres en charge du logement, de la santé et du budget et, au plus tard, du 1^{er} janvier 2021.

Aux termes de l'article 2 du décret n° 2020-1816 du 29 décembre 2020, l'article 25 du décret n° 2019-1574 du 30 décembre 2019 a été modifié : ces dispositions sont applicables au calcul des droits à l'aide personnelle au logement à compter du mois de janvier 2021 ou, pour le calcul des droits à l'aide personnalisée au logement prévue pour les accédants à la propriété par l'article L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation, à compter du mois de mai 2021.

5 Intervention du maire et ses limites

En principe, l'administration n'intervient pas dans les rapports locatifs de droit privé.

Toutefois, le maire est chargé de contrôler le respect des règles d'hygiène, dont celles fixées par le règlement sanitaire départemental (ou par le décret qui a vocation à remplacer ce règlement lorsqu'il sera publié) sur le territoire de sa commune.

En cas d'anomalie, il peut demander au propriétaire (ou à l'occupant en cas de désordre relevant de sa responsabilité) d'assurer la mise en conformité du logement et établir un procès-verbal d'infraction.

En revanche, il ne peut pas fonder son intervention sur le décret relatif aux caractéristiques du logement décent.

Mise en conformité avec les normes de décence

À la suite du constat établi par un technicien mettant en évidence le non-respect aux règles d'hygiène (en particulier celles prévues par le RSD), le maire pourra établir un procès-verbal d'infraction.

L'infraction au RSD est en effet sanctionnée comme une contravention de troisième classe par une amende de 450 € (décret n° 2003-462 du 21 mai 2003, art. 7 ; C. pén., art. 131-13). Le plus souvent, une mise en demeure préalable sera adressée au contrevenant pour l'inviter à assurer la mise en conformité du logement.

TEXTE OFFICIEL

Article L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales (pouvoirs de police générale du maire)
(Modifié par la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014)

La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Elle comprend notamment :

1° tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques, ce qui comprend le nettoiement, l'éclairage, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des édifices et monuments funéraires menaçant ruine, l'interdiction de rien exposer aux fenêtres ou autres parties des édifices qui puisse nuire par sa chute ou celle de rien jeter qui puisse endommager les passants ou causer des exhalaisons nuisibles ainsi que le soin de réprimer les dépôts, déversements, déjections, projections de toute matière ou objet de nature à nuire, en quelque manière que ce soit, à la sûreté ou à la commodité du passage ou à la propreté des voies susmentionnées ;

2° le soin de réprimer les atteintes à la tranquillité publique telles que les rixes et disputes accompagnées d'ameutement dans les rues, le tumulte excité dans les lieux d'assemblée publique, les attroupements, les bruits, les troubles de voisinage, les rassemblements nocturnes qui troublent le repos des habitants et tous actes de nature à compromettre la tranquillité publique ;

3° le maintien du bon ordre dans les endroits où il se fait de grands rassemblements d'hommes, tels que les foires, marchés, réjouissances et cérémonies publiques, spectacles, jeux, cafés, églises et autres lieux publics ;

4° l'inspection sur la fidélité du débit des denrées qui se vendent au poids ou à la mesure et sur la salubrité des comestibles exposés en vue de la vente ;

5° le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, les inondations, les ruptures de digues, les éboulements de terre ou de rochers, les avalanches ou autres accidents naturels, les maladies épidémiques ou contagieuses, les épizooties, de pourvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours et, s'il y a lieu, de provoquer l'intervention de l'administration supérieure ;

6° le soin de prendre provisoirement les mesures nécessaires contre les personnes atteintes de troubles mentaux dont l'état pourrait compromettre la morale publique, la sécurité des personnes ou la conservation des propriétés ;

7° le soin d'obvier ou de remédier aux événements fâcheux qui pourraient être occasionnés par la divagation des animaux malfaisants ou féroces.

Article L. 1311-2 du Code de la santé publique (règles d'hygiène locales)
(Modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)

Les décrets mentionnés à l'article L. 1311-1 peuvent être complétés par des arrêtés du représentant de l'État dans le département 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.

Pour les infractions aux arrêtés mentionnés au premier alinéa, l'action publique est éteinte par le paiement d'une amende forfaitaire, qui est exclusive de l'application des règles de la récidive. Toutefois, la procédure de l'amende forfaitaire n'est pas applicable si plusieurs infractions, dont l'une au moins ne peut donner lieu à une amende forfaitaire, ont été constatées simultanément ou lorsque la loi prévoit que la récidive de la contravention constitue un délit. Le montant de l'amende forfaitaire peut être acquitté soit entre les mains de l'agent verbalisateur au moment de la constatation de l'infraction, soit auprès du service indiqué dans l'avis de contravention, dans les quarante-cinq jours qui suivent la constatation de l'infraction ou, si cet avis est ultérieurement envoyé à l'intéressé, dans les quarante-cinq jours qui suivent cet envoi.

Mise en conformité avec les normes de décence

Article L. 1421-4 du Code de la santé publique (pouvoir de contrôle des règles sanitaires)
 (Modifié par la loi n° 2004-806 du 9 août 2004)

Le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève :

1° de la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène fixées, en application du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre III, pour les habitations, leurs abords et dépendances ;

2° de la compétence de l'État dans les autres domaines sous réserve des compétences reconnues aux autorités municipales par des dispositions spécifiques du présent code ou du Code général des collectivités territoriales.

Article 7 du décret n° 2003-462 du 21 mai 2003

Le fait de ne pas respecter les dispositions des arrêtés pris en application des articles L. 1 ou L. 3 ou L. 4 du Code de la santé publique dans leur rédaction antérieure au 8 janvier 1986 est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la troisième classe.

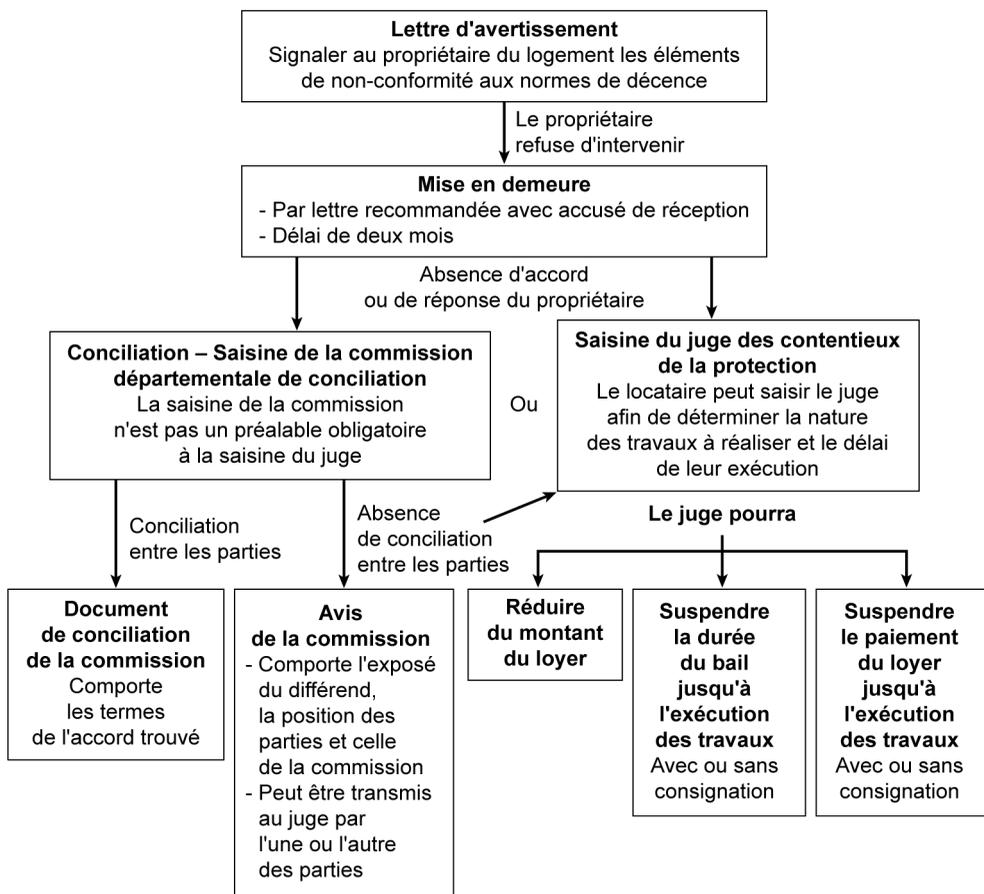


Fig. 2.1.1 Voies de recours du locataire pour la mise en conformité d'un logement avec les normes de décence

Mise en conformité avec les normes de décence

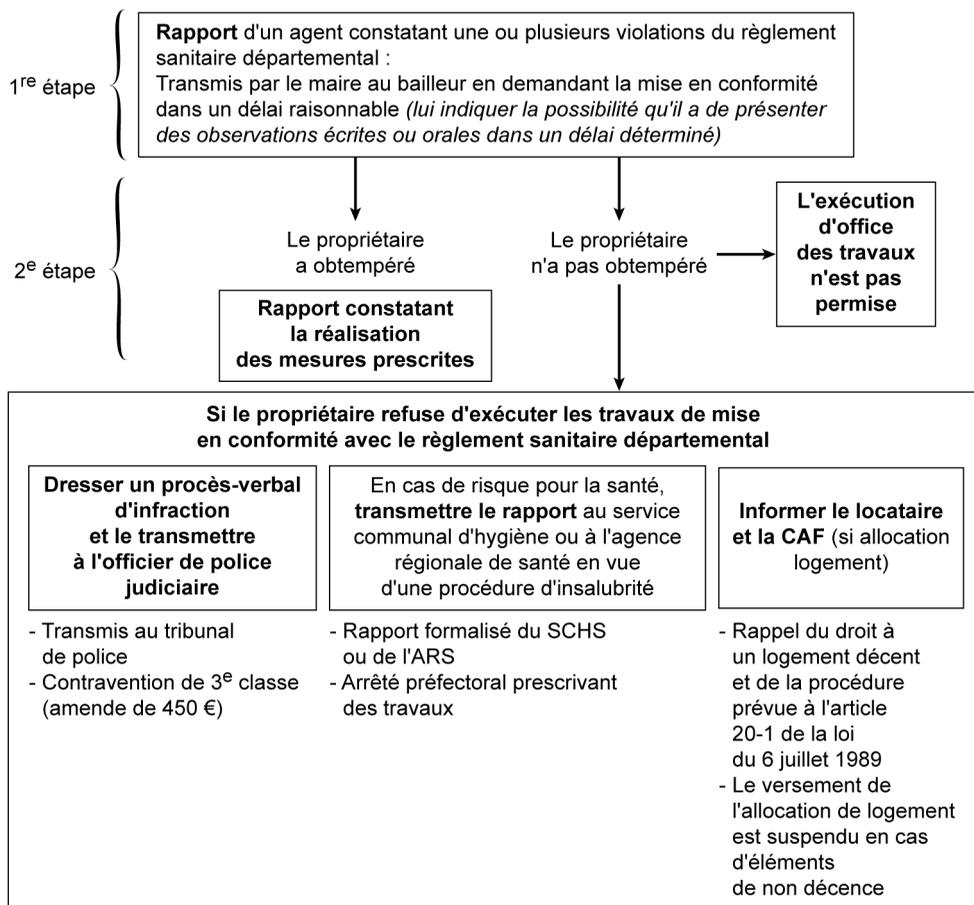


Fig. 2.1.2 Intervention du maire pour la mise en conformité d'un logement avec les normes de décence

6 Modèle d'arrêté

Arrêté de mise en demeure de remédier aux infractions au règlement sanitaire départemental

ARRÊTÉ n°

Le maire,

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et suivants ;

VU le Code de la santé publique, notamment son article L. 1421-4 ;

VU le Code pénal ;

Mise en conformité avec les normes de décence

VU l'arrêté préfectoral portant règlement sanitaire départemental du [à remplacer par la référence au décret pris en application de l'article L. 1311-1 du Code de la santé publique lorsqu'il sera publié]..... et notamment ses articles ;

VU le rapport du ;

VU le courrier d'information du notifié le ;

CONSIDÉRANT [décrire les non-conformités et les risques]

.....

CONSIDÉRANT qu'il en résulte un manquement au ;

CONSIDÉRANT qu'il appartient au maire de prendre les mesures appropriées pour préserver la sécurité et la salubrité publiques ;

CONSIDÉRANT que le non-respect des règles fixées par le règlement sanitaire départemental [à remplacer par la référence au décret pris en application de l'article L. 1311-1 du Code de la santé publique lorsqu'il sera publié] est constitutif d'une infraction de 3^e classe ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : [identification du propriétaire ou de l'occupant] est mis en demeure de remédier aux non-conformités ci-dessus décrites dans le délai de suivant la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2 : À défaut de respecter les prescriptions prévues à l'article 1^{er}, un procès-verbal constatant l'infraction au règlement sanitaire départemental [à remplacer par la référence aux dispositions du décret pris en application de l'article L. 1311-1 du Code de la santé publique lorsqu'il sera publié] sera établi, étant rappelé que le contrevenant s'expose à la peine d'amende prévue pour les contraventions de la troisième classe.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera notifié à [identification du propriétaire] par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 4 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse expresse ou tacite de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Fait à, le

Le maire

[Signature]

Table des matières

	Sommaire	5
	Liste des sigles et abréviations	7
CHAPITRE 1	Définitions, analyse des situations et compétences	9
Fiche 1.01	Qu'est-ce qu'un immeuble insalubre ?	10
Fiche 1.02	Qu'est-ce qu'un immeuble en état de péril ?	36
Fiche 1.03	Qu'est-ce qu'un logement non décent ?	39
CHAPITRE 2	Procédures	43
Fiche 2.01	Mise en conformité avec les normes de décence : comment s'exercent les droits des locataires ?	44
Fiche 2.02	Les logements ou parcelles encombrés (police des déchets du Code de l'environnement)	55
Fiche 2.03	Le danger sanitaire ponctuel	64
Fiche 2.04	Le traitement de l'insalubrité	72
Fiche 2.05	Le traitement des risques structurels (péril)	90
Fiche 2.06	Dangers liés aux équipements communs	109
Fiche 2.07	Le traitement des situations d'urgence	128
Fiche 2.08	Les établissements d'hébergement (sécurité des ERP)	146
Fiche 2.09	Les immeubles en état d'abandon manifeste	160
Fiche 2.010	Les immeubles sans propriétaire connu (biens sans maître)	169
Fiche 2.011	Le permis de louer	174
Fiche 2.012	Le permis de diviser	188
CHAPITRE 3	Effets des procédures	203
Fiche 3.01	La suspension du loyer à la suite d'un arrêté de police	204
Fiche 3.02	L'obligation de relogement ou d'hébergement à la suite d'un arrêté	207
Fiche 3.03	Les astreintes financières	213

Fiche 3.04	L'exécution d'office des prescriptions	224
Fiche 3.05	L'exécution des arrêtés dans les copropriétés	236
Fiche 3.06	Le recouvrement des créances publiques	246
Fiche 3.07	Les infractions pénales liées à l'habitat	258
Fiche 3.08	L'expropriation dérogatoire des immeubles dangereux	271
Fiche 3.09	Les opérations de restauration immobilière	277
	Index	293



Le groupe Infopro Digital, certifié ISO 14001,
est engagé dans une démarche environnementale.
Cet ouvrage est imprimé en France sur un papier issu de forêts gérées durablement.

Achévé d'imprimer sur les presses SEPEC, sous le numéro
"les Bruyères", 01960 Péronnas France
Dépôt légal : juin 2021



Guide des procédures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux

L'insalubrité concerne tout logement ou installation qui représente un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité des personnes. Si ce phénomène est difficile à endiguer, les préfets, les maires et, le cas échéant, les présidents d'EPCI disposent néanmoins de pouvoirs de police administrative spéciale permettant de répondre aux situations les plus urgentes.

À jour de l'ordonnance n° 2020-1114 du 16 septembre 2020 ayant harmonisé et simplifiés les polices des immeubles, locaux et installations, ce guide présente, au moyen de fiches pratiques illustrées, les actions permettant de lutter concrètement contre l'habitat insalubre ou dangereux.

Ainsi, cet ouvrage définit les situations d'urgence (insalubrité, état de péril, non décence), puis étudie précisément chaque procédure pour y remédier, et enfin, détaille les effets de chacune d'elle (obligation de relogement, expropriation, exécution d'office, etc.).

Afin de faciliter la compréhension, chaque procédure décrite est accompagnée des références aux textes officiels applicables, d'un schéma récapitulatif ainsi que d'un modèle d'arrêté commenté.

Ce livre est destiné aux agents et élus des collectivités en charge des procédures de traitement des immeubles dangereux, mais également à tout professionnel de l'immobilier confronté à ces problématiques. Ils y trouveront tous les outils nécessaires pour mener leur action de manière sécurisée.

Sommaire

Stéphanie Jacq-Moreau, avocate associée du Cabinet SJM AVOCATS, est spécialisée dans le domaine de l'urbanisme et de la construction. Elle anime la formation « Prévenir et traiter l'habitat indigne » pour *La Gazette des communes*. Elle est coauteure du *Code pratique du patrimoine et intervention sur le bâti existant* paru aux Éditions du Moniteur.

Chapitre 1 : Définitions, analyse des situations et compétences

Chapitre 2 : Procédures

Chapitre 3 : Effets des procédures

méthodes

Les ouvrages de la collection « Méthodes » proposent des outils et des solutions concrètes permettant de maîtriser la gestion d'une opération de construction en toute sécurité. Modèles de documents, fiches opérationnelles, synthèses des méthodologies et recommandations pratiques font de ces manuels des ouvrages de référence utilisables au quotidien par les professionnels de la construction.

