

HABITAT INDIGNE - LOGEMENT INSALUBRE

Locataire ou propriétaire bailleur Vos droits - vos obligations

A
D
I
L
7
5
V
O
U
S
I
N
F
O
R
M
E

L'arrêté d'insalubrité

L'arrêté d'insalubrité est pris lorsque le logement présente des risques pour la sécurité ou la santé des occupants. Il est signé du préfet.

A Paris, le STH (Service technique de la Ville de Paris) visite les logements dont il est saisi. Les logements peuvent être :

- l'objet d'un classement sans suite ;
- suivis dans le cadre d'une infraction au règlement sanitaire départemental ;
- transmis à l'Agence régionale de santé (ARS) : après avis du Coderst (Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques) ; le préfet peut prendre l'arrêté d'insalubrité. Propriétaires et locataires peuvent demander à être entendus, un courrier leur est envoyé 3 à jours avant la tenue de la réunion du Coderst.

L'arrêté peut être pris au titre du logement concerné par l'arrêté d'insalubrité.

L'arrêté peut aussi être pris au titre des parties communes. Tous les logements sont alors concernés, même s'ils sont en bon état.

Copropriété composée de plusieurs bâtiments : l'arrêté n'a de conséquences que pour les copropriétaires des bâtiments qu'il mentionne comme insalubres.

Il peut s'agir d'un **arrêté d'insalubrité réparable** : des travaux peuvent permettre de résorber l'insalubrité ou d'un **arrêté d'insalubrité irréparable** : aucun moyen technique ne permet de remédier à l'insalubrité ou le coût en serait trop élevé.

L'arrêté de péril

Il porte sur des désordres structurels affectant l'immeuble ou le logement (menaces d'effondrement notamment). Ces situations doivent être signalées auprès de la Préfecture de police (Direction de la protection du public).

Après une phase de mise en demeure de faire les travaux restée infructueuse, le Préfet de police peut prendre un arrêté de péril fixant un délai pour faire les travaux. Cet arrêté peut être assorti d'une interdiction d'habiter si la sécurité des occupants est menacée. A l'issue du délai fixé et si les travaux n'ont pas été réalisés, la Préfecture de police les fera exécuter d'office, aux frais du propriétaire.

Conséquences de l'arrêté de péril à l'égard du locataire : suspension des loyers et des aides au logement de la CAF - prorogation du bail - relogement définitif ou hébergement provisoire.

Les conséquences d'un arrêté

LA SUSPENSION DES LOYERS

Votre propriétaire a pour interdiction de percevoir les loyers. Le paiement du loyer est suspendu à compter du 1er jour du mois suivant la réception de l'arrêté à votre domicile.

Attention : pendant cette période où le loyer est suspendu, vous devez vous acquitter des charges qui restent à payer pour leurs échéances normales et aussi des éventuelles dettes de loyer correspondant à la période antérieure à l'arrêté.

Si vous touchez une aide au logement de la CAF, celle-ci est suspendue.

Arrêté d'insalubrité irrémédiable : ni le loyer ni les charges ne sont dus.

Local qualifié d'impropre à l'habitation :

- Loyer et charges définitivement suspendus
- Interdiction de mettre à disposition en tant que logement (sauf réalisation de travaux de décence).

LA PROGATION DU BAIL

Le bail va être prorogé de la durée de l'arrêté. Aucun congé, aucune proposition de renouvellement du bail n'est alors possible pour le terme prévu par le contrat de location.

Exemple : un bail qui devrait prendre fin au 31 décembre 2015 est prolongé jusqu'au 30 juin 2016 si la durée de l'arrêté est de 6 mois.

Important : pendant la durée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, un logement vacant ne peut être ni loué ni mis à disposition pour quel qu'usage que ce soit.

L'HEBERGEMENT DU LOCATAIRE

Si en raison de l'ampleur des travaux ou de leur durée, le locataire doit quitter le logement, il est hébergé provisoirement au frais de son propriétaire. Ce lieu doit correspondre à ses besoins et répondre aux critères de décence (décret 30 janvier 2002). Dès lors que ces conditions sont remplies, le locataire ne peut refuser cet hébergement provisoire. Après travaux, le locataire réintègre son logement sans que le bailleur ne puisse s'y opposer mais le loyer reste suspendu jusqu'à la levée de l'arrêté.

LE RELOGEMENT

Dans des cas particuliers où le maintien du locataire n'est pas envisageable, l'arrêté peut exiger le relogement définitif du locataire (indemnité de déménagement égale à trois mois du nouveau loyer à la charge du propriétaire).

C'est au propriétaire de proposer un relogement en veillant aux besoins du locataire (surface, nombre de pièces, quartier, confort, décence, ressources, composition familiale).

Si ces conditions sont objectivement respectées, le bailleur peut obtenir du tribunal d'instance un jugement d'expulsion contre le locataire.

Attention : ne jamais contraindre un occupant à quitter le logement autrement que par les voies légales. Les moyens de pression sont passibles de 3 ans d'emprisonnement et 100 000 € d'amende.

LA REALISATION DES TRAVAUX

L'objectif d'un arrêté est la réalisation de travaux. Le propriétaire doit absolument les faire dans le délai fixé par l'arrêté.

Le locataire doit donc faciliter l'accès au logement. A défaut le propriétaire peut saisir le tribunal pour l'y obliger (des astreintes et dommages-intérêt peuvent être à sa charge).

S'il est constaté la présence de plomb dans le logement et que de jeunes enfants y séjournent, des travaux seront exigés que le propriétaire devra réaliser très rapidement pour faire cesser le risque de saturnisme (maladie du sang pouvant être mortelle). Un hébergement peut être nécessaire aux frais du propriétaire.

Le propriétaire peut obtenir des subventions de l'Anah (Agence nationale de l'habitat).

Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai fixé par l'arrêté, ils seront l'objet d'une procédure d'office, c'est-à-dire pris en charge par l'administration, les frais engagés étant récupérés auprès du bailleur, par voie fiscale.

A l'issue du délai fixé par l'arrêté, le STH vient vérifier la conformité des travaux. S'ils ne sont pas conformes aux exigences, les effets de l'arrêté sont maintenus.

Si tout est conforme, un nouvel arrêté préfectoral met fin à l'arrêté d'insalubrité (arrêté de mainlevée). Les mesures relatives à l'insalubrité cessent à compter du 1er jour du mois suivant la notification de cet arrêté.

APRES TRAVAUX LES LOYERS SONT A NOUVEAU DUS

Important : les loyers correspondant à la durée de l'arrêté sont définitivement suspendus. Ils ne peuvent être réclamés, même après l'arrêté de mainlevée.

L'allocation logement est rétablie.

SANCTIONS PENALES

Elles sont encourues en cas de non-respect des arrêtés d'insalubrité.

1 an d'emprisonnement et 50 000 € d'amende ; refus sans motif légitime d'exécuter les mesures prescrites pour faire cesser l'insalubrité :

2 ans d'emprisonnement et 75 000€ d'amende : défaut de réponse à la demande du préfet de faire cesser la mise à disposition de locaux dans des conditions manifestes de surpeuplement ;

3 ans de prison et 100 000 € d'amende : défaut de réponse à la demande du préfet de faire cesser la mise à disposition de locaux interdits à l'habitation – dégradations ou détériorations dans le but de faire partir les occupants – menaces sur les occupants – perception du loyer pendant la durée de l'arrêté préfectoral – refus d'héberger ou de reloger l'occupant.

LA NON DECENCE DU LOGEMENT

Tous les logements mis en location doivent répondre à des normes de décence - décret du 30 janvier 2002. Si celles-ci ne sont pas remplies, le propriétaire doit réaliser les travaux nécessaires. En cas de refus, le locataire confronté à une situation de non décence peut saisir le tribunal d'instance pour réclamer la mise aux normes de son logement. Selon la situation, le juge peut diminuer le loyer.

Un logement non décent peut priver le locataire des aides au logement versées par la CAF.

Plus d'informations sur la non décence : [Logement décent - les règles à connaître](#).

ADRESSES UTILES

STH (Service technique de l'habitat) - suivi technique des travaux : 17, boulevard Morland 75004 Paris Tél. : 01 42 76 89 43 ;

ARS (Agence régionale de santé) - suivi de la procédure d'insalubrité : 35, rue de la Gare 75019 Paris Tél. : 01 44 02 09 00 ;

Bureau de lutte contre le saturnisme (DRIHL) - suivi des signalements, travaux de suppression du plomb : 5, rue Leblanc 75015 Paris Tél. : 01 82 52 51 12

Préfecture de Police (Bureau de sécurité de l'habitat) - suivi des arrêtés de péril, sécurité incendie et des équipements collectifs : 12/14 quai de Gesvres 75004 Paris Tél. : 01 53 38 77 68 ;

Anah (Agence nationale de l'habitat) - demande de subventions pour travaux : 5 rue Leblanc 75015 Paris Tél. : 01 38 77 68

CAF (Caisse d'allocations familiales) - suspension des aides au paiement du loyer après arrêté d'insalubrité ou de péril : Tél. : 0820 25 75 10

**Pour faire le point sur votre situation,
Connaitre vos droits et obligations,
Etre orienté vers le bon interlocuteur,
Contactez l'ADIL75 : 01 42 79 50 50**