

Guide des procédures de lutte contre l'habitat indigne

L'habitat indigne regroupe :

- les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres à cet usage ;
- 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.

(article 83 de la loi de mobilisation pour le Logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009)



SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1. QUI FAIT QUOI ? A QUI S'ADRESSER ?	7
<i>Rôle des partenaires institutionnels, collectivités locales,...</i>	
2. MANQUEMENTS AUX CRITERES DE DECENCE	13
<i>Défaut de confort et de sécurité</i>	
2.1 Démarches amiables	14
2.2 Démarches contentieuses	15
3. MANQUEMENTS AUX REGLES D'HYGIENE ET DE SALUBRITE	21
3.1. Manquement à la salubrité générale	22
<i>Défaut d'hygiène et de salubrité</i>	
3.2. Insalubrité	24
<i>Danger pour la santé publique</i>	
3.3. Péril	27
<i>Danger pour la sécurité publique</i>	
ANNEXES	31
<i>Annexe 1 – Adresses et coordonnées des interlocuteurs principaux</i>	
<i>Annexe 2 – grille d'évaluation de la dégradation</i>	
<i>Annexe 3 – logement indécent : modèle de lettre de mise en demeure à adresser au propriétaire</i>	
<i>Annexe 4 – Logement indécent : modèle de lettre de saisine de l'organisme versant l'indemnité logement (CAF ou MSA)</i>	
<i>Annexe 5 – Logement indécent : modèle de lettre de saisine de la commission départementale de conciliation</i>	
<i>Annexe 6 – Logement insalubre : modèle de lettre de saisine du maire par un locataire</i>	
<i>Annexe 7 – Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent</i>	
<i>Annexe 8 – Autres textes législatifs et réglementaires importants (extraits)</i>	
<i>Annexe 9 – Principales abréviations utilisées</i>	

PREAMBULE

La notion **d'habitat indigne** recouvre l'ensemble des situations d'habitat portant atteinte à la dignité humaine et s'applique :

- aux logements, immeubles et locaux insalubres
- aux locaux où le plomb est accessible (saturnisme)
- aux immeubles menaçant ruine
- aux hôtels meublés dangereux
- aux habitats précaires.

Elle englobe pour tout ou partie les notions **d'indécence** , **de péril** et **d'insalubrité**, qui relèvent de réglementations différentes et ne doivent pas être confondues, car les procédures de recours sont basées sur des textes différents :

* **l'indécence** ; c'est le code civil et les lois relatives aux rapports locatifs qui s'appliquent. L'indécence associe la dégradation du bâti ou une conception défailante de celui-ci, à une insuffisance du confort minimum que l'on est en droit d'exiger.

Lorsqu'il s'agit d'une habitation principale, le propriétaire a l'obligation de louer un logement décent.

La mise en conformité aux critères de décence permet d'éviter une dégradation de l'état du logement conduisant à l'insalubrité.

* **l'insalubrité** ; c'est le code de la santé publique qui s'applique. L'insalubrité associe la dégradation du bâti à un danger pour la santé.

* **le péril** ; concerne les immeubles ou parties d'immeubles présentant un danger pour la sécurité des occupants et / ou des passants.

1. QUI FAIT QUOI ? A QUI S'ADRESSER ?

Un comité technique de lutte contre l'habitat indigne (COTECH-LHI) a été mis en place dans le département de l'Indre fin 2009. Celui-ci a pour principal objet de permettre un examen partagé des situations d'habitat indigne détectées, et d'apporter des réponses aux questions posées par les acteurs.

Pour information, les décisions du COTECH-LHI prennent la forme d'un avis simple.

Pour atteindre ses objectifs très opérationnels, le COTECH-LHI est composé des partenaires suivants :

- Services de l'Etat ou établissements publics :
 - DDT 36, qui assure le secrétariat du COTECH-LHI et dans ce cadre constitue une porte d'entrée pour un premier niveau d'information. Elle représente M. le Préfet en qualité de président du COTECH-LHI
 - Agence Nationale de l'Habitat (Anah)
 - délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé (ARS)
- Conseil général de l'Indre / Direction de la Prévention et du Développement Social (DPDS)
- responsables et animateurs d'Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou de Programme d'Intérêt Généraux (PIG)
- responsables et opérateurs d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) le cas échéant
- PACT 36
- ADIL 36
- SCHS de Châteauroux
- CCAS de Châteauroux
- UNPI, représentant les propriétaires privés
- CAF 36
- MSA Berry-Touraine.

Au delà de ces partenaires, d'autres entités peuvent intervenir afin d'aider au repérage et / ou traitement de situations d'habitat indigne. Le rôle des partenaires institutionnels, collectivités locales,... est décrit ci-après (l'ensemble de leurs coordonnées est détaillé en annexe 1) :

1-1 : les services de l'Etat

- Préfecture de l'Indre

Le préfet dirige l'action administrative des services départementaux de l'Etat et préside, à ce titre, de nombreuses commissions, notamment le conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST), le COTECH-LHI,...

Le préfet exerce le contrôle de légalité des décisions des autorités décentralisées (des arrêtés de péril, par exemple) et peut prononcer, par arrêté préfectoral, le caractère insalubre d'un logement au titre du Code de la santé publique.

Le Préfet coordonne également l'action de l'Etat sur la politique du logement, notamment à travers le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) co-piloté avec le conseil général, qui doit comporter un volet sur la lutte contre l'habitat indigne.

- Direction Départementale des Territoires (DDT)

Dans le domaine de l'habitat, la DDT a en charge notamment l'instruction et l'affectation des crédits du financement du logement social (construction et réhabilitation), le financement de certaines actions contre le saturnisme et l'insalubrité,...

La DDT peut assister les collectivités sur la mise en œuvre des procédures de péril.

Elle exploite également les données sur la connaissance de la situation du marché du logement dans chaque département, notamment le fichier PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne). Enfin, elle assure le secrétariat et représente le Préfet au sein du COTECH-LHI.

- Agence Nationale de l'Habitat (Anah)

Une délégation locale de l'Anah est présente dans chaque département au sein de la DDT. Elle instruit les dossiers de demande de subvention ; les décisions d'attribution des subventions sont prises par une commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH).

L'Anah attribue des subventions pour les travaux d'amélioration de l'habitat privé effectués par les propriétaires occupants sous conditions de ressources, propriétaires bailleurs et sous certaines conditions syndicats de copropriétaires. Des aides spécifiques et majorées sont prévues pour la lutte contre l'habitat indigne (sortie de péril et d'insalubrité, travaux contre les risques d'intoxication par le plomb,...).

Enfin, l'Anah impulse et prépare, à côté des collectivités locales, le montage puis le suivi des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH et PIG).

- Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP)

Elle assure le suivi du contingent préfectoral, c'est à dire les droits de réservation de logements dont dispose l'Etat vis à vis des organismes d'HLM, en contrepartie des aides financières apportées au financement de logements locatifs sociaux ; ce droit de réservation permet à l'Etat de proposer à l'organisme HLM des personnes prioritaires pour l'attribution des logements.

Enfin, elle assure le secrétariat de la commission départementale de conciliation (CDC), instance administrative de proximité, gratuite, permettant de trouver une solution amiable à certains conflits locatifs.

- Agence Régionale de Santé (ARS)

L'ARS a la responsabilité des impacts sur la santé humaine engendrés par des facteurs environnementaux notamment relevant des domaines de l'habitat (insalubrité, présence de plomb et/ou d'amiante, monoxyde de carbone, légionellose), de l'eau (qualité sanitaire de l'eau distribuée, protection des captages,...), de la lutte contre les nuisances sonores.

L'ARS assure les inspections des logements ou bâtiments présentant des désordres susceptibles d'entraîner une procédure d'insalubrité au titre du Code de la santé publique et à ce titre rédige les rapports pour le CODERST.

Enfin, l'ARS informe les collectivités locales sur les procédures, notamment dans le cas des infractions relatives au règlement sanitaire départemental (RSD).

- Tribunal de Grande Instance (TGI)

Cette juridiction est compétente dès lors que l'affaire en question n'entre pas dans le champ de compétence d'une autre juridiction civile, telle que le tribunal d'instance (cf ci-dessous) par exemple. Le TGI est également compétent lorsque la somme en jeu dans un litige civil est supérieure à 10 000 euros.

Une demande, afin de bénéficier de l'aide juridictionnelle, doit être effectuée auprès du TGI (bureau de l'aide juridictionnelle).

- Tribunal d'Instance (TI)

Au sein de l'organisation judiciaire, les litiges entre propriétaires et locataires, relatifs au logement d'habitation, sont tranchés par des juges, désignés parmi les magistrats, siégeant dans les tribunaux d'instance (TI).

Le tribunal d'instance juge toutes les affaires civiles pour lesquelles la demande porte sur des sommes inférieures ou égales à 10 000 €. Il a une compétence exclusive pour les litiges entre propriétaires et locataires relatifs au logement d'habitation, quel que soit l'enjeu du litige. L'appel de ces décisions n'est possible que si les montants en cause sont supérieurs à 4 000 €.

Les affaires y sont jugées par un juge unique qui préside les audiences et prend seul les décisions. Le TI comprend également un greffe composé de fonctionnaires de justice dont le rôle est d'assurer le suivi des procédures et le secrétariat du tribunal.

1-2 : les services des collectivités territoriales

- Conseil Général de l'Indre / Direction de la Prévention et du Développement Social (DPDS)

L'action sociale constitue l'essentielle des compétences départementales. Les domaines concernés sont très variés : action en faveur des personnes âgées, des personnes handicapées ou de l'enfance, mais également prévention ou l'insertion des personnes en difficulté.

Dans le cadre de leur mission de droit commun d'accès aux droits et d'accompagnement dans l'insertion des personnes en difficulté, les travailleurs sociaux des circonscriptions d'Action Sociale (C.A.S.) orientent les personnes concernées par des situations de logement indigne ou insalubre, vers les organismes compétents pour intervenir.

Quand nécessaire, les travailleurs sociaux accompagnent ces personnes dans la réalisation de certaines démarches et effectuent les liaisons utiles avec les autres intervenants.

- Maire

Il appartient au maire, en vertu des pouvoirs de police générale au titre de l'article L 2212-2 du Code général des collectivités territoriales et des pouvoirs de contrôle des règles d'hygiène applicables aux habitations et à leurs abords qui lui sont conférés par l'article L 1421-4 du Code de la santé publique, de veiller au respect des règles de salubrité sur le territoire de sa commune.

Le maire est aussi compétent en cas de péril (ordinaire ou imminent).

Par exemple certains défauts tels que ceux relatifs aux conditions d'éclairage et de ventilation d'un logement peuvent relever du règlement sanitaire départemental (RSD).

Si un locataire subit un préjudice de l'inapplication du RSD, il est en droit de saisir le maire afin que celui-ci prenne les mesures nécessaires pour faire respecter le règlement.

- Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS)

Implanté dans les villes de plus de 20 000 habitants, les SCHS assurent des missions « au nom de l'Etat » : insalubrité, nuisances sonores,...

Ils assurent également des missions au nom de la Commune : périls, hygiène alimentaire, déchets, pouvoir de police du maire.

Le SCHS, par délégation entre lui et l'ARS, exerce de fait certaines missions de celui-ci sur son territoire. Un avantage est d'être plus accessible pour les habitants et plus proche aussi du fait de la présence des agents de terrain en contact avec la population.

Dans l'Indre, seule la ville de CHATEAUXROUX est dotée d'un SCHS.

- Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)

Le CCAS est un établissement public communal qui intervient dans les domaines de l'aide sociale légale et facultative, ainsi que dans les actions et activités sociales. Sa compétence s'exerce sur le territoire de la commune à laquelle il appartient. Il est d'ailleurs rattaché à la collectivité territoriale, tout en gardant une certaine autonomie de gestion.

La ville de Châteaurox a développé, en son CCAS, un service Logement qui s'adresse aux habitants de la Communauté d'Agglomération Castelroussine en recherche de logement ou en difficultés relatives à leur habitat.

- EPCI (Communauté de Communes ou Syndicat de Pays)

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet à l'Etat de déléguer aux EPCI (communautés d'agglomération,...) compétents en matière d'habitat, ainsi qu'aux départements, la gestion des aides à la pierre pour le financement du logement (parc locatif social et parc privé relevant de l'Anah).

Dans l'Indre à ce jour, aucune collectivité n'a souhaité prendre cette délégation de compétence.

De même depuis 2004, seuls les établissements publics de coopération intercommunale peuvent élaborer un programme local de l'habitat (PLH). Avec ce document, l'EPCI devient plus largement l'autorité organisatrice des politiques de l'habitat sur son territoire.

Le PLH doit obligatoirement comporter un volet sur la lutte contre l'habitat indigne (diagnostic du territoire et actions à mener).

Les actions à mener pourront être portées directement par l'EPCI. Elles prennent le plus souvent la forme d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), avec un volet en faveur de la lutte contre l'habitat indigne. D'autres types de dispositifs existent, notamment le programme d'intérêt général (PIG) ou la Maîtrise d'œuvre Urbaine ou Sociale (MOUS) « Insalubrité ».

1-3 : les autres partenaires

- Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

L'agence départementale d'information sur le logement (ADIL) est un organisme de service public qui accueille et informe tout un chacun sur les droits du logement.

Les ADIL proposent des services au public, notamment de conseil personnalisé sur toutes les questions relatives au logement et à l'urbanisme.

Dans le domaine du logement des plus démunis, l'ADIL agit en partenariat avec l'ensemble des services sociaux et des associations spécialisées, pour favoriser un véritable accès au droit des personnes les plus fragiles, leur permettre de bénéficier des dispositifs et des aides spécifiques qui leur sont destinés, mais aussi d'identifier les obstacles auxquels elles se heurtent.

Elles proposent aussi des services aux partenaires, en tant que lieu d'observation privilégié de la demande et du comportement des ménages, et fournissent une information sur les besoins et les pratiques en matière de logement.

- PACT

Dans les départements où ils sont implantés, les PACT sont dirigés par un Conseil d'Administration composé pour l'essentiel de représentants de la société civile, d'acteurs locaux du monde de l'habitat et de l'insertion et de représentants de collectivités territoriales.

Le PACT est une association disposant d'une entière autonomie de gestion.

Il met en œuvre sur le terrain et à proximité des besoins les objectifs du Mouvement PACT au niveau national, à savoir :

- le développement des territoires aux côtés des collectivités
- le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées
- l'insertion sociale par le logement, dont l'accompagnement personnalisé des locataires et des propriétaires occupants modestes
- la maîtrise de l'énergie
- la mise en valeur du patrimoine bâti et du cadre de vie.

- Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI)

L'Union Nationale de la Propriété Immobilière est une association qui regroupe 120 chambres syndicales réparties sur l'ensemble du territoire.

Celles-ci assurent des missions de conseil et d'information auprès des propriétaires immobiliers privés.

L'UNPI est force de réflexion et de proposition afin de participer à réduire les difficultés liées au logement sur le territoire.

Enfin au plan local, ses représentants siègent au sein des commissions et instance chargées de la politique du logement.

- **Caisse d'Allocations Familiales (CAF)**
- **Mutualité Sociale Agricole Berry Touraine (MSA)**

L'allocation logement est versée par la Caisse d'Allocations Familiales ou la Mutualité Sociale Agricole, à condition que le logement soit décent.

Ces organismes ont la possibilité de faire vérifier la conformité du logement.

En cas de non respect des normes de décence, la Caisse d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole stoppent le versement de l'aide au logement au bailleur.

L'allocation peut continuer à être versée pendant 6 mois au locataire. En parallèle, le locataire est invité à entamer une démarche, amiable auprès de son bailleur, ou une démarche judiciaire auprès du tribunal d'Instance, visant à demander la mise aux normes du logement.

La fourniture de la preuve de l'engagement d'une démarche conditionne la poursuite du versement de l'allocation logement (en l'absence de preuve, le droit est suspendu).

Les paiements suspendus sont repris à tous moments y compris au-delà du délai de 6 mois, en cas de fourniture de la preuve de l'engagement d'une démarche amiable ou judiciaire ou en cas de mise aux normes du logement.

- **Conciliateurs de justice :**

Le conciliateur de justice est un bénévole, au service de la justice, qui a pour mission de favoriser le règlement amiable de certains conflits entre particuliers. Il est tenu au secret professionnel. Son service est gratuit.

Le conciliateur de justice assure des permanences gratuites dans certaines mairies ou au Tribunal d'Instance de Châteauroux. On peut le contacter directement sur ces lieux de permanence.

- **Huissiers de justice :**

L'huissier de justice est un professionnel qui travaille sous la tutelle du ministre de la justice.

Il est habilité à constater la réalité des insuffisances ou dégradations en vue d'une éventuelle procédure administrative ou judiciaire (il établit alors un « constat d'huissier » qui sert à prouver l'état du logement au moment de sa visite).

L'huissier de justice est également le seul à pouvoir informer les particuliers qu'une action de justice est engagée contre eux (assignation), signifier une décision de justice à la partie adverse ou faire exécuter les décisions de justice (voir coordonnées des huissiers de justice sur site Internet : <http://www.huissier-justice.fr/annuaire.aspx>).

- **Avocats :**

L'avocat a pour rôle de défendre les personnes physiques ou les personnes morales, notamment en les assistant ou les représentant devant toutes juridictions judiciaires ou administratives à l'occasion des procédures qu'elles engagent ou qui sont engagées contre elles (voir coordonnées des avocats sur site Internet : <http://www.avocats-chateauroux.com>).

- **Associations de défense agréées :**

Plusieurs types d'associations peuvent assister le locataire durant ces démarches : notamment celles œuvrant pour l'insertion et le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

2. MANQUEMENTS AUX CRITERES DE DECENCE

Défaut de confort et de sécurité

Principes d'évaluation de la décence et obligations contractuelles

La décence d'un logement est une notion qui a été introduite par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 :

- dans la loi du 6 juillet 1989 qui organise les rapports locatifs
- dans le Code Civil qui régit les droits des personnes et des biens*
- dans le Code de la sécurité sociale, puisque la décence du logement est une condition nécessaire au versement de l'allocation logement.

Les caractéristiques de la décence ont été définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 (voir annexe 7)

Un logement est dit indécemment si :

- il présente des risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants
- il est dépourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement.

Comment obtenir la mise en décence d'un logement ? Démarches et actions

On considère que la décence d'un logement ne concerne que le locataire et le propriétaire d'un logement, liés l'un à l'autre par le contrat de location. Les propriétaires occupants leur logement ne sont donc pas concernés.

L'administration ne peut intervenir directement dans les rapports locatifs et donc imposer la décence.

Seuls les locataires, et les associations de locataires agréées, peuvent agir en la matière, sans que le bail soit remis en cause.

Des actions peuvent être menées avec l'assistance des associations de défense et des professionnels travaillant dans les secteurs concernés du social, de l'hygiène, de la santé et du droit.

Si les démarches amiables échouent, l'intervention de la justice devient l'action ultime.

Seule la justice peut contraindre le propriétaire à mettre le logement en conformité.

Un locataire qui habite dans un logement présentant des manquements aux critères de décence peut, soit engager des démarches amiables, soit saisir la justice.

L'exécution de mise en décence peut être demandée par le locataire pendant toute la durée du bail.

* *Le locataire qui conteste la décence de son logement ne peut se libérer de ses obligations locatives et ne peut évidemment pas suspendre le versement de son loyer. La justice est exigeante sur ce point. Le logement doit aussi rester assuré.*

2.1 - Démarches amiables

ETAPE 1 : Signalement au propriétaire

Signalez au propriétaire les points de non décence constatés dans le logement et demandez lui de remédier à la situation.

Cette 1ère démarche peut se faire oralement, au cours d'une rencontre ou d'une conversation téléphonique, ou encore par simple lettre.

Un délai de 15 jours à un mois paraît suffisant pour permettre au propriétaire de proposer une solution. S'il ne prend pas en considération cette première demande, passez à l'étape 2.

ETAPE 2 : Mise en demeure du propriétaire

Adressez au propriétaire une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception (modèle en annexe 3).

A partir de la date de réception de la lettre, le propriétaire a deux mois pour apporter une réponse, positive ou négative (Cf. article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 ; voir annexe 8).

ETAPE 3 : Les procédures de conciliation (2 possibilités)

Engagez une conciliation, si le propriétaire ne répond pas à la mise en demeure ou s'il émet des contestations concernant les travaux à réaliser ; elle peut permettre de trouver une solution au conflit, avant de saisir la justice.

Les procédures de conciliation se déroulent en deux phases :

- la réunion des parties en litige pour la recherche d'un accord
- la signature d'un document consignait les accords (ou désaccords) intervenus entre eux.

Si l'une des deux parties ne se présente pas, la conciliation ne peut avoir lieu.

Il est possible d'être assisté par une personne de son choix (bénévole associatif, avocat, conjoint...).

La procédure de conciliation peut être engagée :

- **soit en s'adressant à un conciliateur de justice**
Ce sont des bénévoles, au service de la justice, qui ont pour mission de favoriser le règlement amiable de certains conflits entre particuliers. Ils sont tenus au secret professionnel. Leur service est gratuit.
Vous pouvez les contacter directement (adresses et coordonnées en annexe 1) ou demander leur intervention auprès du greffe du tribunal d'instance.

Si les parties se mettent d'accord :

Le procès-verbal de conciliation dressé par le conciliateur de justice est remis à chaque partie. Un 3ème exemplaire peut être déposé au tribunal d'instance pour que le juge lui donne force exécutoire. Il aura ainsi la même valeur qu'un jugement et si une des parties ne respecte pas ses engagements, l'autre partie pourra faire une demande d'exécution forcée afin de l'y contraindre.

Si les parties ne se mettent pas d'accord :

Il conviendra alors de recourir éventuellement à une action en justice.

- **soit en saisissant la commission départementale de conciliation (CDC)**
La CDC est une instance administrative de proximité, gratuite, permettant de trouver une solution amiable à certains conflits locatifs. Elle est placée auprès du Préfet (son secrétariat est assuré par la DDCSPP) et est composée à part égale de représentants des bailleurs et de représentants des locataires.

Pour saisir la commission départementale de conciliation, il convient d'adresser une demande écrite, en recommandé avec avis de réception au secrétariat de cette commission, qui est assuré par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations de l'Indre (DDCSPP 36) (modèle de saisine en annexe 5).

Les dossiers sont traités dans les deux mois suivant leur date de dépôt.

Les parties peuvent être assistées par une personne de leur choix ou être représentées par une personne munie d'un mandat ou d'un pouvoir (si la demande a été présentée par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués leurs représentants).

Si les parties se mettent d'accord :

Un procès-verbal est signé à la fin de la séance dans lequel sont consignés les engagements pris. Si l'une des deux parties ne respecte pas les termes de l'accord ou refuse de l'exécuter, l'autre partie pourra alors saisir la justice pour l'y contraindre.

Si les parties ne se mettent pas d'accord :

La commission rend un avis constatant la divergence en faisant apparaître les points essentiels de la position de chacun. Il est utile de communiquer cet avis au tribunal d'instance si celui-ci est saisi.

2.2 – Démarches contentieuses

La justice est un service de l'Etat mis à la disposition des citoyens pour faire rétablir leurs droits et protéger leurs intérêts.

La compétence du tribunal d'instance (TI)

Au sein de l'organisation judiciaire, les litiges entre propriétaires et locataires, relatifs au logement d'habitation, sont tranchés par des juges, désignés parmi les magistrats, siégeant dans les tribunaux d'instance (TI).

Le tribunal d'instance juge toutes les affaires civiles pour lesquelles la demande porte sur des sommes inférieures ou égales à 10 000 €. Il a une compétence exclusive pour les litiges entre propriétaires et locataires relatifs au logement d'habitation, quel que soit l'enjeu du litige. L'appel de ces décisions n'est possible que si les montants en cause sont supérieurs à 4 000 €.

Les affaires y sont jugées par un juge unique qui préside les audiences et prend seul les décisions. Le TI comprend également un greffe composé de fonctionnaires de justice dont le rôle est d'assurer le suivi des procédures et le secrétariat du tribunal.

La procédure est orale (voir pages suivantes : Comment ça se passe ?).

L'avocat n'est pas obligatoire :

- le locataire peut être assisté ou représenté par le conjoint, le concubin ou la personne avec laquelle elle a conclu un pacte civil de solidarité, ou un parent
- il peut aussi mandater une association agréée pour le représenter (liste en annexe 1).

Tout représentant devra justifier d'un mandat ou d'un pouvoir spécial remis par le locataire.

Si les ressources du locataire ne lui permettent pas de faire face aux frais du procès (frais d'assignation et de signification d'huissier, honoraires d'avocat s'il choisit de se faire représenter par un avocat...), il peut, sous certaines conditions de ressources, demander à bénéficier de l'aide juridictionnelle (dispositions prévues par la loi n°91-647 du 01 juillet 1991). La demande doit être effectuée auprès du Tribunal de Grande Instance, bureau de l'aide juridictionnelle (adresses et coordonnées en annexe 1).

La décision du Bureau d'aide juridictionnelle qui accorde cette aide au justiciable lui permet d'obtenir le concours d'un huissier de justice ou d'un avocat, même lorsque l'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire comme c'est le cas devant le Tribunal d'instance.

L'huissier ou l'avocat peut être choisi par le justiciable (c'est la majorité des cas), ou si le justiciable n'a pas d'huissier ou d'avocat, cet huissier est désigné par la Chambre des huissiers et l'avocat désigné par le Bâtonnier. La loi permet au juge d'effectuer cette désignation, ce qui est rare.

En ce qui concerne les avocats, à Châteauroux, ces derniers acceptent en général d'intervenir dans le cas de l'Aide juridictionnelle et traitent en principe les dossiers avec la même diligence que s'ils étaient payants, étant précisée que l'indemnité due par l'Etat à l'avocat n'est payée qu'une fois la procédure terminée.

Liste des avocats dans les annuaires ou sur le site Internet : <http://www.avocats-chateauroux.com>

L'aide juridictionnelle est totale (le procès est gratuit pour le justiciable) ou partielle. Dans ce dernier cas, une convention d'honoraires d'avocat est obligatoirement signée sous le contrôle du Bâtonnier pour éviter tout abus.

Lorsque le justiciable a obtenu l'aide juridictionnelle, même provisoire, c'est en général l'avocat qui rédige l'assignation, au vu des instructions données par le client qui a été informé de ces droits. L'avocat transmet l'assignation à l'huissier et la met au rôle de l'audience du Tribunal.

Enfin, détail qui n'est pas négligeable, l'aide juridictionnelle, même partielle, permet l'avance des honoraires de l'expert par le Trésor public, ces honoraires étant au final mis à la charge de la partie perdante à l'issue du procès, après taxe du juge.

La procédure d'assignation

Il existe différents modes pour saisir le tribunal d'instance, selon des formes plus ou moins exigeantes en fonction de la nature de l'affaire ou de la demande.

Quels que soient le litige et le montant en jeu, la procédure ordinaire pour saisir le tribunal d'instance est l'assignation par huissier de justice.

La compétence de l'huissier de justice

L'huissier de justice est un professionnel qui travaille sous la tutelle du ministre de la justice. Il est habilité à constater la réalité des insuffisances ou dégradations en vue d'une éventuelle procédure administrative ou judiciaire (il établit alors un « constat d'huissier » qui sert à prouver l'état du logement au moment de sa visite).

Par ailleurs, l'huissier de justice est le seul à pouvoir :

- informer les particuliers qu'une action de justice est engagée contre eux (assignation)
- signifier une décision de justice à la partie adverse
- faire exécuter les décisions de justice.

Dans le cadre de cette activité de service public, la compétence territoriale des huissiers est limitée aux cantons qui relèvent de la compétence territoriale du TI de résidence de leurs offices (liste dans les annuaires ou sur le site Internet : <http://www.huissier-justice.fr/annuaire.aspx>)

L'assignation par huissier de justice est payante ; il est recommandé de déterminer le coût de ses honoraires dès la 1ère prise de contact.

Qu'est ce que l'assignation ?

L'assignation est l'acte de procédure qui permet au locataire (« demandeur ») d'informer le propriétaire (« défendeur ») qu'il engage une action en justice contre lui et l'« invite à comparaître » devant le juge d'instance.

Que doit-elle contenir ?

- l'exposé des faits
- la demande de travaux et le montant des dommages et intérêts en compensation du préjudice subi
- la liste des documents prouvant la non décence du logement et le refus du propriétaire de le mettre en conformité (par ex : la copie du diagnostic de non décence, l'avis de la CDC, la mise en demeure au propriétaire, le constat d'huissier...).

Il est conseillé d'y ajouter une demande de diminution et/ou de consignation du loyer dans l'attente de la réalisation des travaux.

Les copies des justificatifs doivent être fournies le jour de l'audience. Il faut prévoir deux copies : une pour la partie adverse avant l'audience et une pour le juge en début d'audience.

L'assignation vaut convocation au tribunal. L'huissier demande au préalable une date d'audience au tribunal. La date est indiquée dans l'assignation qui doit être notifiée au propriétaire au moins 15 jours avant l'audience.

Une copie de cette assignation doit être remise au TI au moins 8 jours avant la date d'audience (à défaut, la demande sera « frappée de caducité » et il faudra recommencer la procédure de saisine).

Comment ça se passe ?

Les parties (locataires et propriétaires ou leurs représentants) sont convoquées devant le juge à une audience. Chacune des parties doit alors exposer oralement ses arguments devant le juge et lui remettre les pièces justificatives.

Le jugement est toujours mis en délibéré. La décision est rendue en principe un mois après l'audience.

Si les renseignements fournis au juge sont insuffisants, il pourra prescrire une expertise. Il reportera sa décision dans l'attente du résultat de cette expertise.

En fonction de la décision prise, le jugement pourra :

- indiquer les travaux à réaliser par le propriétaire
- fixer un délai de réalisation
- prononcer, avec ou sans consignation, une réduction ou une suppression du loyer pendant la durée des travaux.

Les parties concernées sont informées de la décision de justice par simple lettre n'ouvrant pas les délais de recours. Pour ouvrir les délais de recours, le locataire doit impérativement faire « signifier » le jugement au propriétaire, par un huissier de justice.

Si le propriétaire n'exécute pas spontanément le jugement, l'exécution forcée de ce jugement doit être poursuivie par un huissier de justice, sur demande du locataire.

Dans le cas où les désordres mettent en cause les conditions de vie, il est possible de saisir le juge des référés du TI, qui statue dans des délais assez courts. Dans ce cas, une assignation par huissier de justice est nécessaire.

Les autres procédures de saisine du tribunal d'instance

Pour régler des petits litiges, il existe des modes de saisine simplifiés, selon des formes plus ou moins exigeantes en fonction de la nature de l'affaire ; ces procédures simplifiées s'engagent par le dépôt de formulaires spéciaux auprès du greffe du tribunal d'instance sans être obligé de faire appel à un huissier de justice.

Cependant, simplification ne veut pas dire absence d'explications, ni dispense de preuves.

Quelle que soit la procédure engagée, il faut que la demande du locataire soit étayée par un dossier comprenant toutes les informations et les justificatifs permettant au juge d'apprécier le bien-fondé de cette demande et de rendre une ordonnance ou un jugement en toute connaissance de cause.

Dans la procédure ordinaire, c'est l'huissier qui compose ce dossier, selon les règles de sa profession, avec les éléments fournis par le locataire et ceux qu'il a lui-même constatés dans le logement.

Dans les procédures simplifiées, dispensées de l'intervention d'huissier, la composition du dossier doit être effectuée par le locataire et/ou les personnes qui l'assistent et qui ne possèdent peut-être pas l'expérience nécessaire.

Les procédures simplifiées décrites ci-après sont assujetties à des conditions de recevabilité ou de déroulement.

La déclaration au greffe :

Elle n'est recevable que pour régler des litiges dont le montant ne dépasse pas 4 000 €.

Le locataire doit donc fournir une estimation chiffrée par un technicien compétent, du montant des travaux de « mise en décence » à mettre à la seule charge du propriétaire, clairement définis par rapport aux critères fixés dans le décret de 2002 :

- lorsqu'une déclaration est déposée, les deux parties sont convoquées par le juge à une audience afin de présenter leurs arguments, comme dans la procédure normale. La décision du juge est prise par jugement.
- Si le propriétaire ne se présente pas et ne se fait pas représenter, le jugement est rendu en son absence.
- Si le propriétaire fait opposition au jugement, le tribunal convoque de nouveau les parties et l'affaire est de nouveau jugée.

Les demandes d'injonctions de faire ou de payer :

Ce sont des procédures permettant d'obtenir une décision de justice pour faire exécuter un engagement ou recouvrer une somme d'argent, sans avoir à passer en audience devant le juge. Puisqu'il n'y a pas d'audience, le propriétaire ne peut en conséquence pas s'expliquer avant la décision ; il ne peut que la contester après qu'il en a eu connaissance.

En cas de non-exécution ou d'opposition de sa part, le litige doit alors être réglé selon les modalités de la procédure ordinaire : le tribunal convoque les deux parties, entend leurs explications et prend ensuite une nouvelle décision.

Les demandes d'injonctions doivent donc comporter des justificatifs précis sur les faits, et les engagements non respectés.

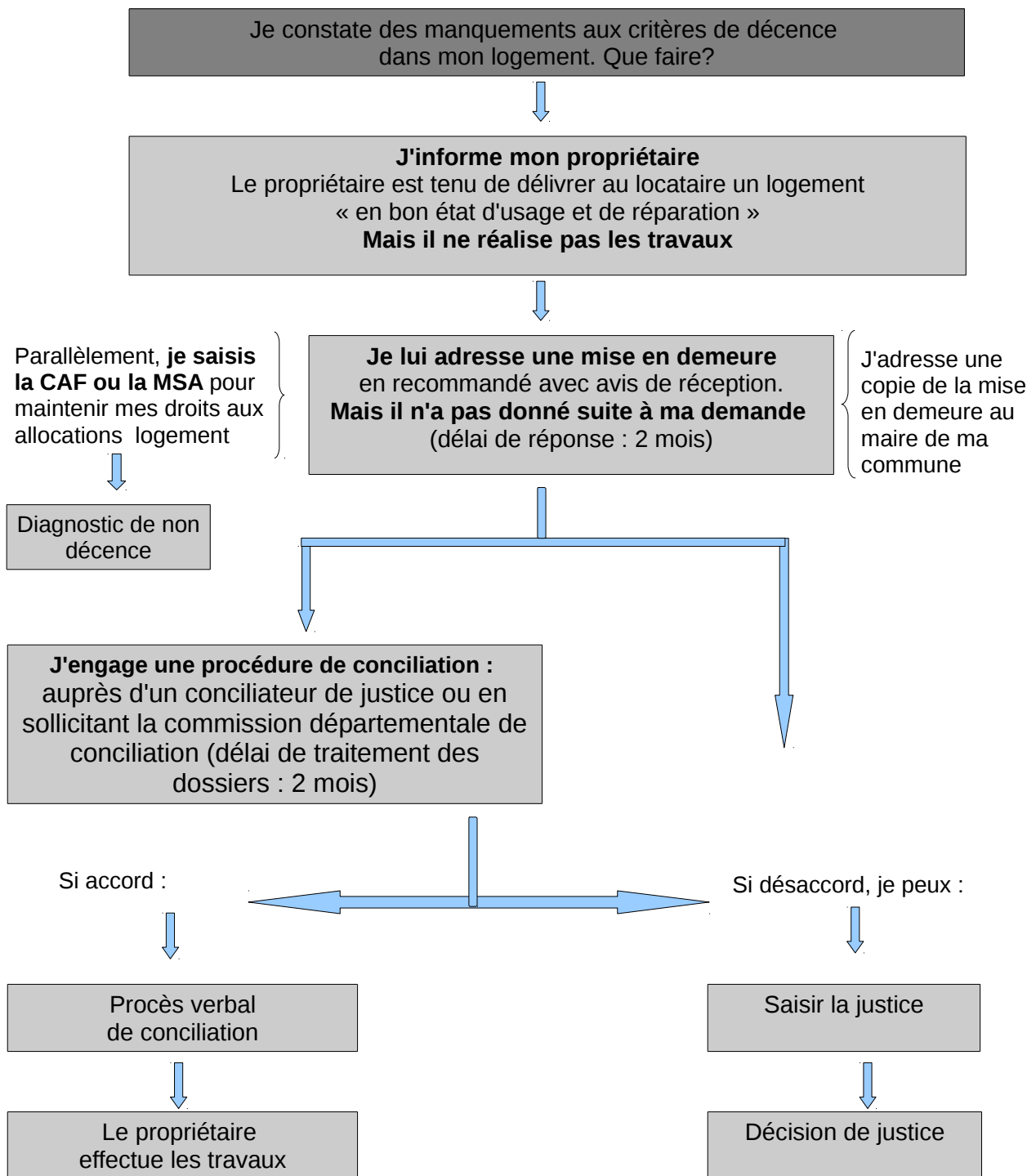
Comme pour la déclaration au greffe, les demandes d'injonctions doivent être complétées par un dossier contenant les précisions sur les travaux de « mise en décence » à mettre, avec certitude, à la seule charge du propriétaire.

Si une demande en injonction ne contient pas tous les documents et informations permettant au juge de rendre une ordonnance sans avoir besoin d'entendre ni le locataire, ni le propriétaire, elle est rejetée et il faut alors engager la procédure ordinaire (assignation et audience).

- Dans **la procédure en injonction de faire**, le juge rend une ordonnance portant obligation de faire, avec un délai d'exécution. Cette ordonnance est notifiée aux parties par le Tribunal (envoi en recommandé avec avis de réception).
Si le propriétaire ne fait pas ce qui lui est ordonné, dans le délai fixé, l'affaire est alors jugée après audition des deux parties (la date de l'audience est indiquée dans l'ordonnance).
- Dans **la procédure en injonction de payer**, le juge rend une ordonnance portant obligation de payer, pour une somme qu'il détermine.
Le locataire doit faire intervenir un huissier de justice pour faire signifier l'ordonnance au propriétaire.

Si le propriétaire fait opposition à l'ordonnance, la procédure se transforme en une procédure normale avec audience des deux parties, puis jugement.

Schéma récapitulatif des démarches et actions en cas de non décence du logement



3. MANQUEMENTS AUX REGLES D'HYGIENE ET DE SALUBRITE

Les règles applicables pour remédier aux manquements

C'est le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) qui constitue le texte de référence pour imposer des prescriptions en matière d'hygiène et de salubrité dans toutes les communes du département.

Le RSD (règlement sanitaire départemental) est consultable sur le site internet de la Préfecture de l'Indre : <http://www.indre.gouv.fr>

Les règles d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances sont listées dans le titre II du RSD.

Elles concernent, par exemple :

- la superficie des pièces
- les conditions d'éclairage et de ventilation des locaux
- les équipements sanitaires
- les installations d'électricité, de gaz, de chauffage, de production d'eau chaude.

L'insalubrité est définie dans le Code de la Santé Publique (articles L 1331-26 et suivants) par la notion de danger pour la santé des occupants et voisins. Elle concerne l'état ou les conditions d'occupation de tout bien immobilier, qu'il soit vacant ou non. Elle peut aussi bien concerner un logement que les parties communes d'un immeuble collectif.

Le constat d'insalubrité nécessite une appréciation concrète des manquements aux règles d'hygiène et de salubrité, associant la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé humaine.

L'insalubrité doit être distinguée du péril qui correspond à une notion de risque physique immédiat.

La police des immeubles menaçant ruine relève de la compétence du maire, mais les procédures de déclaration d'insalubrité et de péril peuvent être mises en oeuvre parallèlement.

3.1 - Manquement à la salubrité générale ***Défaut d'hygiène et de salubrité***

L'autorité compétente pour les règles d'hygiène : le maire

Ses compétences

Le maire peut **contrôler** : il a compétence pour le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène dans les habitations (y compris leurs abords et leurs dépendances).

Le maire peut **intervenir** : il détient les pouvoirs de police générale (la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique...)

Pour exercer ces compétences, le maire s'appuie sur le Règlement Sanitaire Départemental et les règles d'hygiène et de salubrité qu'il contient.

Il peut engager des actions pour remédier aux défauts constatés.

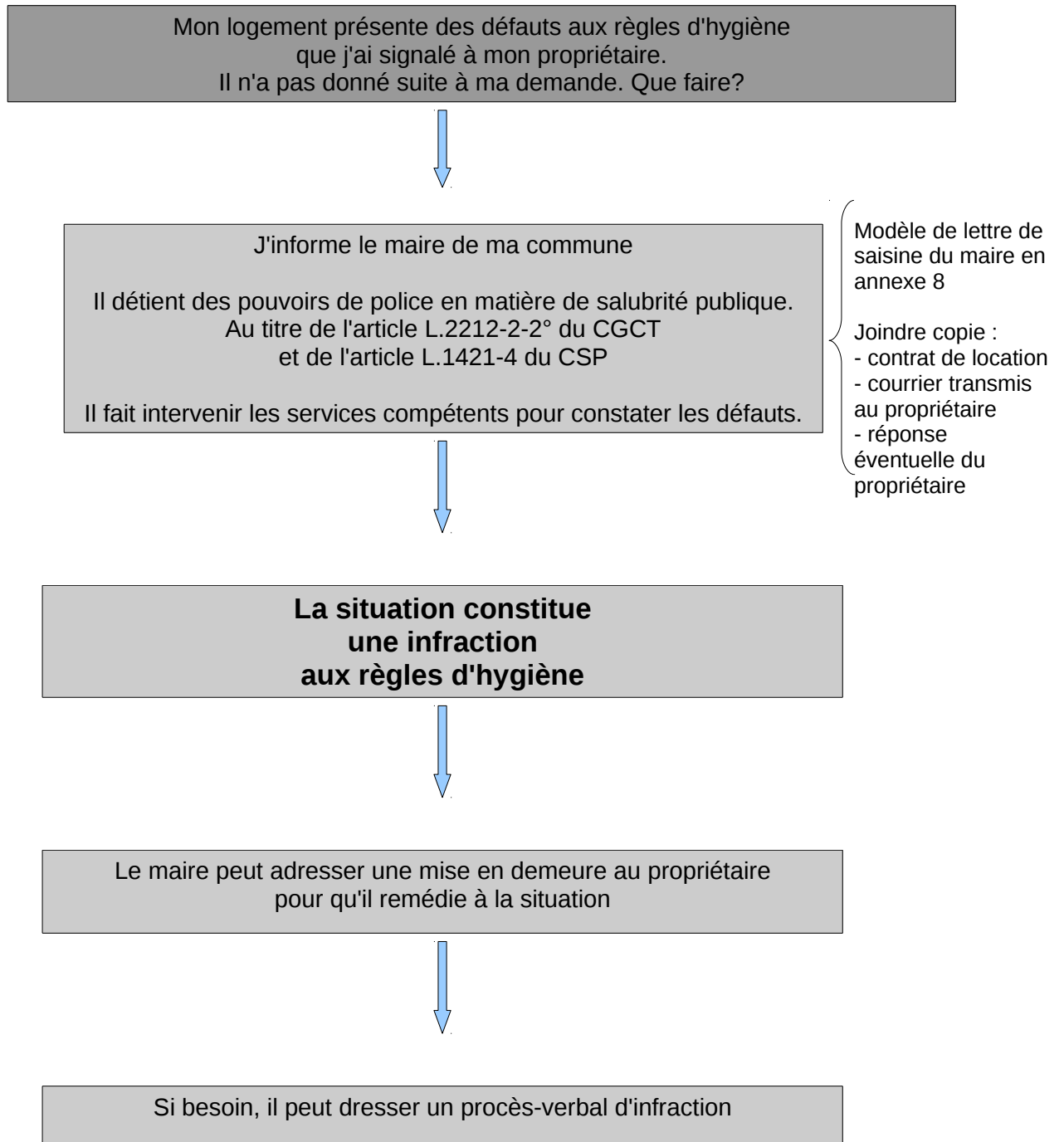
En outre, en cas de danger pour la santé des occupants du logement, le maire alerte l'Agence Régionale de Santé.

Ses possibilités d'actions

Lorsque le maire est informé de défauts aux règles d'hygiène dans un logement, il peut :

- Après enquête, faire établir un rapport listant les infractions au Règlement Sanitaire Départemental ; si besoin, avec l'appui technique du Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) ou de l'Agence Régionale de Santé (ARS).
- Adresser une lettre de mise en demeure au propriétaire en lui demandant de remédier à la situation au terme d'un délai d'exécution suffisant.
- Sans résultat, notifier un arrêté de mise en demeure au propriétaire, avec les infractions constatées, les mesures à prendre et un nouveau délai d'exécution (notification par voie administrative ou en recommandé avec avis de réception).
- En cas de non-respect de l'arrêté municipal, établir un procès-verbal constatant les infractions et le transmettre à la justice en vue de poursuites. Il agit ainsi en sa qualité d'officier de police judiciaire qui lui est conférée par l'article 16 du Code de Procédure Pénale (ont la qualité d'officier de police judiciaire : les maires et leurs adjoints...). Il est alors placé sous la direction du Procureur de la République, aux termes des articles 12 et 19 du même code.

Schéma récapitulatif des actions du maire



3.2. - Insalubrité

Danger pour la santé publique

L'autorité compétente pour lutter contre l'insalubrité : le Préfet

Ses compétences

En matière d'insalubrité, la compétence est dévolue au Préfet.

La police de l'habitat insalubre est une police spéciale du Préfet, en application des articles L.1331-26 et suivants du Code de la Santé Publique.

Ces articles définissent les procédures à mettre en oeuvre par les services de l'Etat (ARS).

La mise en oeuvre de la procédure d'insalubrité

Celle-ci se déroule en trois étapes :

- **Etape 1 :**
l'ARS ou le SCHS établit un rapport détaillé, après une visite des lieux

- **Etape 2 :**
Le préfet, saisi du rapport motivé de l'ARS ou du SCHS concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) à donner son avis :
 - a) sur la réalité et les causes de l'insalubrité
 - b) sur les mesures propres à y remédier

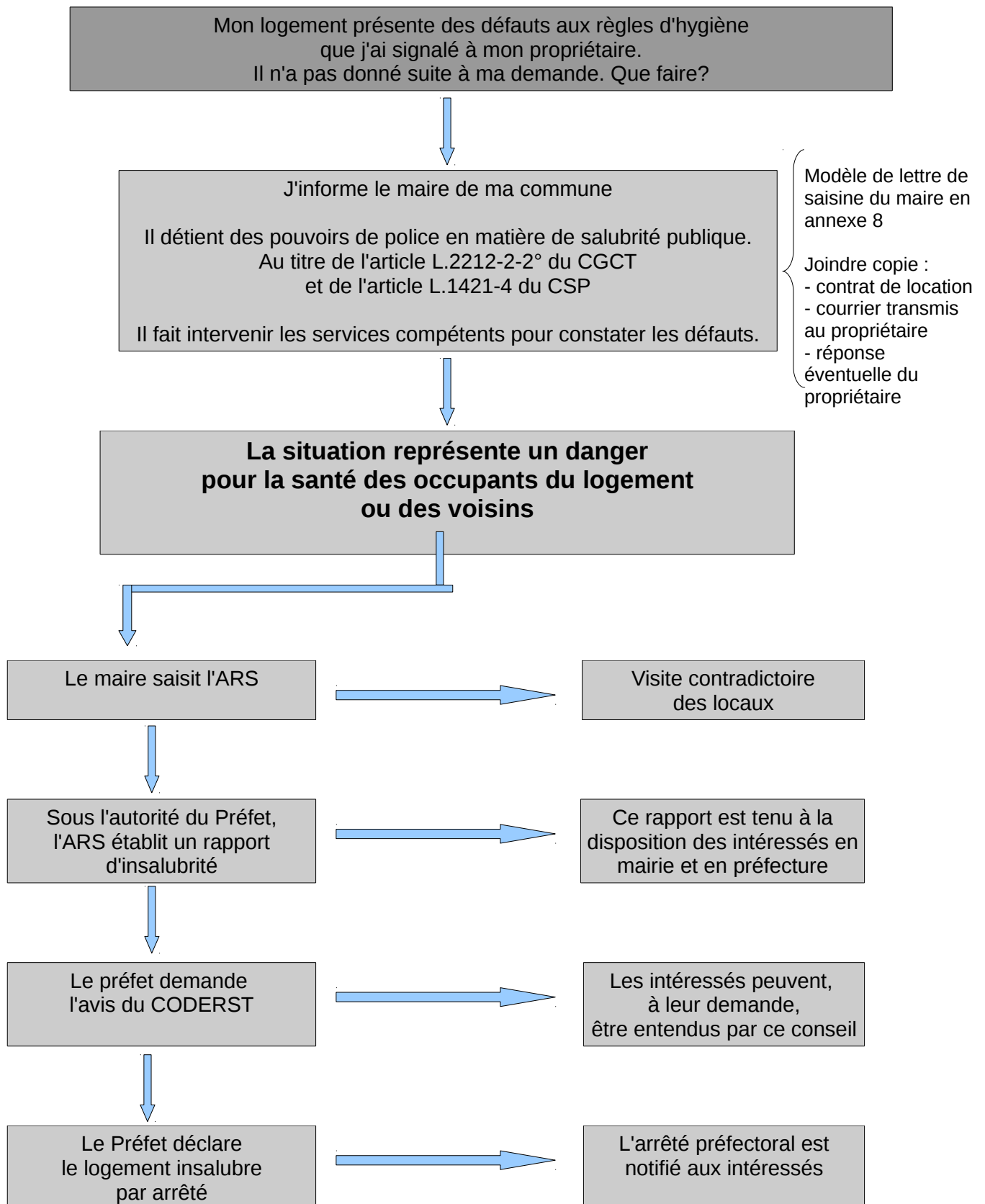
- **Etape 3 :**
Selon les conclusions du CODERST, le préfet prend un arrêté d'insalubrité prescrivant le cas échéant les mesures appropriées pour faire cesser l'insalubrité, éventuellement assorties d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

L'insalubrité d'un bâtiment peut être qualifiée de réparable avec mesures adéquates (prescriptions de travaux) ou d'irréparable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires sont plus coûteux que la reconstruction.

Depuis l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005, les « mesures adéquates » peuvent comprendre également les travaux nécessaires pour supprimer le risque d'intoxication par le plomb ainsi que l'installation des éléments d'équipement nécessaires pour assurer la décence du local d'habitation.

Ces mesures peuvent être effectuées d'office par l'autorité administrative, aux frais du propriétaire.

Schéma récapitulatif de la procédure d'insalubrité



Conséquences de la procédure d'insalubrité pour le locataire et le propriétaire :

Paiement des loyers :

La notification de l'arrêté d'insalubrité a pour effet de suspendre tout paiement.

Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

La notification de l'arrêté entraîne parallèlement la suspension de tout versement d'aides au logement par la Caisse d'Allocations Familiales ou la Mutualité Sociale Agricole.

Hébergement :

Le propriétaire ou l'exploitant doit prendre les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement de l'occupant conformément aux dispositions de l'article L.521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En cas d'interdiction temporaire d'habiter, le propriétaire doit assurer le logement décent de ses locataires jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité.

Lorsque l'immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, le propriétaire est tenu de présenter à l'occupant une offre de logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, d'une part, de lui verser une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer pour couvrir ses frais de réinstallation, d'autre part.

Carence du propriétaire et inscription hypothécaire :

L'autorité administrative se substitue au propriétaire défaillant, si nécessaire.

La créance de la collectivité qui assure le relogement est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble en cause.

3.3 – Périil

Danger pour la sécurité publique

Lorsqu'un immeuble ou certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs, présente un danger pour la sécurité des occupants et/ou des passants, notamment parce qu'il est susceptible de s'effondrer, le maire peut engager une procédure de péril à l'encontre du propriétaire des lieux afin qu'il prenne les mesures nécessaires pour y remédier.

La procédure de péril s'applique sur des immeubles appartenant à des personnes privées (particuliers) ou publiques (collectivités territoriales, État...) et concerne tous les types d'occupation, quel que soit le statut de l'occupant (locataire, résident d'un établissement d'hébergement...).

La procédure de péril s'applique aux immeubles bâtis au regard de leur solidité (garde-corps, balcons, escaliers, toiture, façade, plafonds et planchers...) et non au regard de la sécurité des installations électriques, chauffage ou autres, dont les désordres sont traités au titre de la procédure d'insalubrité.

Les désordres d'un bâtiment liés à des événements naturels (inondation, tempête,...), à une catastrophe technologique, à des mouvements de terrain non liés au bâtiment, ne feront pas l'objet d'une procédure de péril (article L 511-1 du CCH et suivants). Par contre le maire devra prendre un arrêté sur le fondement de ses pouvoirs de police générale (article L2212-2 du CGCT) s'il y a danger pour la sécurité des occupants et pour le voisinage.

Le maire ne peut pas prendre d'arrêté de péril sur un bâtiment appartenant à sa commune, sur des bâtiments propriétés de la SNCF, de la Défense et du domaine fluviale.

La mise en œuvre de la procédure de péril relève de l'initiative du maire, voire de toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble. Dans ce cas, ces faits doivent être signalés, par tous moyens (appel téléphonique, courrier) au maire qui peut alors recourir à la procédure de péril.

Le préfet peut, dans tous les cas, se substituer au maire au cas où ce dernier négligerait ou refuserait de prescrire les mesures qui s'imposent en cas de péril.

Principe :

Selon l'état de péril de l'immeuble en cause, le maire déclenche une procédure de péril ordinaire ou une procédure de péril imminent.

Une procédure de péril ordinaire est engagée lorsque le danger présenté par l'immeuble n'est pas immédiat. Cette procédure s'applique notamment lorsque l'immeuble est susceptible, par son effondrement, de compromettre la sécurité des occupants et/ou des passants. En revanche, une procédure de péril imminent est engagée lorsque l'immeuble présente une menace réelle et actuelle pour la sécurité des occupants et/ou des passants.

Procédure ordinaire :

Information des occupants

Lorsque le maire a connaissance de désordres affectant un immeuble et susceptibles de provoquer un danger pour la sécurité des occupants et/ou des passants, il notifie au propriétaire qu'une procédure de péril ordinaire va être prise à son encontre.

Lorsque l'immeuble en cause est un immeuble en copropriété, la notification est transmise au syndic de copropriété. Il appartient ensuite à ce dernier de transmettre cette information, par lettre recommandée avec avis de réception, à l'ensemble des copropriétaires dans un délai maximal de 21 jours.

Dès réception du courrier, le propriétaire dispose d'au minimum 1 mois pour présenter ses éventuelles observations au maire, par lettre recommandée avec avis de réception. Ce délai est porté à 2 mois s'agissant du syndic de copropriété.

Visites des lieux

Le maire peut faire procéder à des visites pour vérifier l'état de solidité de l'immeuble, mais celles-ci ne sont pas obligatoires pour déclencher une procédure de péril ordinaire.

Arrêté de péril ordinaire

Si les désordres persistent, le maire prend un arrêté de péril mettant en demeure le propriétaire de l'immeuble ou le syndic de copropriété d'effectuer les travaux de réparation ou de démolition dans un délai qui ne peut être inférieur à 1 mois.

Si l'état de solidité de tout ou partie de l'immeuble ne permet pas de garantir la sécurité des occupants et/ou des passants, le maire peut également assortir l'arrêté de péril d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter les lieux.

À noter : les cas dans lesquels la démolition d'un immeuble peut être ordonnée correspondent à des situations extrêmes. Elle peut notamment être ordonnée s'il apparaît qu'aucune action n'est susceptible de remédier de façon efficace et durable aux dangers que présente l'état de l'immeuble.

Constatation de l'achèvement des travaux

L'achèvement des travaux prescrits par l'arrêté est constaté par un expert désigné par la commune. L'expert remet un rapport au maire qui au vu de ce rapport prend un arrêté prenant acte de la réalisation des travaux et prononce la mainlevée de l'arrêté lorsque les travaux ont mis fin durablement au péril de l'immeuble.

Non-exécution des travaux

Lorsque les mesures prescrites par l'arrêté n'ont pas été exécutées dans les délais, le propriétaire ou le syndic de copropriété est mis en demeure par le maire de les réaliser dans le délai de 1 mois. À défaut, le maire ou le préfet peut faire réaliser les travaux d'office aux frais du propriétaire et majorés d'intérêts. Le propriétaire peut également faire l'objet de poursuites pénales.

Procédure d'urgence :

Information des occupants

Lorsque le maire a connaissance de désordres affectant un immeuble présentant une menace réelle et actuelle pour la sécurité des occupants et/ou des passants, il notifie au propriétaire qu'une procédure de péril imminent va être prise à son encontre.

Lorsque l'immeuble en cause est un immeuble en copropriété, la notification est transmise à l'ensemble des membres de la copropriété.

Visite des lieux

Un expert est nommé, sur demande du maire, par un juge des référés. Cet expert est chargé d'examiner l'état de l'immeuble dans les 24 heures qui suivent sa nomination. Il doit dresser un constat et proposer des mesures techniques pour mettre fin à l'imminence du péril.

Arrêté de péril imminent

Lorsque le rapport de l'expert conclut à un péril grave et immédiat, le maire prend un arrêté de péril mettant en demeure, dans un délai qu'il fixe, le propriétaire de l'immeuble ou le syndic de copropriété, de prendre des mesures provisoires pour garantir la sécurité et, notamment, l'évacuation des occupants de l'immeuble. Le maire peut prescrire la démolition partielle de l'immeuble afin de supprimer un de ses éléments dangereux, par exemple la partie d'un mur menaçant de s'écrouler. Si l'état de solidité de tout ou partie de l'immeuble ne permet pas de garantir la sécurité des occupants et/ou des passants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter dans les lieux.

En principe, le maire ne peut prescrire la démolition de l'immeuble dans son entier, sauf cas exceptionnel lorsque l'immeuble présente un danger d'une exceptionnelle gravité.

Constatation de l'achèvement des travaux

L'achèvement des travaux prescrits par l'arrêté est constaté par un expert désigné par la commune. L'expert remet un rapport au maire qui, au vu de ce rapport, prend un arrêté prenant acte de la réalisation des travaux et prononce la mainlevée de l'arrêté lorsque les travaux ont mis fin durablement au péril de l'immeuble.

Lorsque les mesures provisoires n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire doit de nouveau mettre en œuvre une procédure de péril ordinaire.

Non-exécution des travaux

Lorsque les mesures prescrites par l'arrêté n'ont pas été exécutées dans les délais, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndic de copropriété de les réaliser dans le délai d'un mois. À défaut, le maire ou le préfet peut faire réaliser les travaux d'office aux frais du propriétaire et majorés d'intérêts. Le propriétaire ou le syndic de copropriété peut également faire l'objet de poursuites pénales.

ANNEXES

Annexe 1 – Adresses et coordonnées des interlocuteurs principaux

NOM	ADRESSE	TELEPHONE
Préfet de l'Indre	Place de la Victoire et des Alliés BP 583 36019 CHATEAUROUX CEDEX	02-54-29-50-00
Direction Départementale des Territoires (DDT)	Cité Administrative Boulevard George Sand CS 60 616 36020 CHATEAUROUX CEDEX	02-54-53-20-36
Agence Nationale de l'habitat (Anah)	Cité Administrative Boulevard George Sand BP 616 36020 CHATEAUROUX CEDEX	02-54-53-20-91 (de 9 h 00 à 11 h 45)
Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP)	Cité Administrative Boulevard George Sand Bâtiment A 36000 CHATEAUROUX CEDEX	02-54-53-45-00
Agence Régionale de Santé (ARS)	Délégation Territoriale de l'Indre Cité Administrative Boulevard George Sand Bâtiment C BP 587 36019 CHATEAUROUX CEDEX	02-38-77-34-00
Tribunal de Grande Instance	Place Lucien Germereau 36000 CHATEAUROUX	02-54-60-35-35
Tribunal d'Instance	11 rue Paul Louis Courier 36000 CHATEAUROUX	02-54-53-03-10
Conseil Général de l'Indre / Direction Départementale de la Prévention et du Développement Social (DPDS)	Centre Colbert Bâtiment E rue Eugène Rolland BP 601 36000 CHATEAUROUX	02-54-08-38-09
Conseil Général de l'Indre / Service Action Sociale et Développement Local		02-54-08-38-92 02-54-08-38-97
Service Communal d'Hygiène et de Santé de Châteauroux	Direction Environnement – Hygiène – Prévention Place de la République BP 509 36012 CHATEAUROUX	02-54-08-33-13 (de 9 h 00 à 17 h 00)
Centre Communal d'Action Sociale de Châteauroux	2, bis rue Dorée 36000 CHATEAUROUX (service.logement-ccas@orange.fr)	02-54-34-46-21

Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 36)	1 place Eugène Rolland Centre Colbert Bât I 36000 CHATEAUROUX	02-54-27-37-37
PACT de l'Indre	24 rue de Provence 36000 CHATEAUROUX	02-54-07-01-08
Chambre syndicale des propriétaires immobiliers de l'Indre (UNPI 36)	14 avenue du Général Ruby 36000 CHATEAUROUX	02-54-07-28-28
Caisse d'Allocations Familiales de l'Indre	193 Avenue de la Châtre 36000 CHATEAUROUX	0-810-25-36-10
Mutualité Sociale Agricole Berry Touraine	35 rue de Mousseaux 36000 CHATEAUROUX	02-54-44-87-87

Les conciliateurs de justice

PERMANENCE DES CONCILIEATEURS DE JUSTICE DANS L'INDRE				
Commune	Lieux de consultation	N° de téléphone	Horaires des consultations	Tribunal d'Instance de dépôt des procès-verbaux de conciliation
AIGURANDE	Mairie	02-54-06-30-56	1er vendredi du mois 9h/11h30	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX
ARDENTES	Mairie	02-54-47-77-51	Sur rendez-vous	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX
BELABRE	Mairie	02-54-37-61-80	1er jeudi 10h/12h	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX
CHATEAUROUX	Mairie	02-54-08-33-00	Dernier lundi du mois 10h/12h	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX
CHATEAUROUX-2	Mairie	02-54-47-77-51	Mercredi 9h/11h30	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX
CHATILLON/INDRE	Mairie	02-54-38-75-44	2è,4è mercredi du mois 14h/16h sur rendez-vous	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX
ECUEILLE	Mairie	02-54-40-21-10	4è mercredi du mois 10h/12h ou sur rendez-vous	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX
EGUZON-CHANTOME	Mairie	02-54-57-43-04	1er mardi du mois 9h30/11h30	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX
LE BLANC	Mairie	02-54-53-03-10	3è mercredi du mois 9h/12h ou sur rendez-vous	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX
LA CHATRE-2	Mairie	02-54-36-28-34	Sur rendez-vous	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX
LEVROUX	Mairie	02-54-35-71-13	2è lundi 9h/12h - 14h/15h30	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX
NEUVY ST SEPULCHRE	Mairie	02-54-48-00-65	Sur rendez-vous	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX

SAINT BENOIT DU SAULT	Mairie	02-54-47-51-44	1er mercredi du mois 10h/12h	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX
SAINT GAULTIER	Mairie	02-54-47-93-82	1er, 3è lundi du mois 14h30/16h30	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX
SAINTE SEVERE SUR INDRE	Mairie	02-54-35-28-34	2è mercredi du mois 9h/11h30	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX
SAINTE SEVERE SUR INDRE-2	Mairie	02-54-35-28-34	Sur rendez-vous	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX
VALENCAY	Mairie	02-54-00-32-32	2è,4è mardi du mois 9h30/12h - 14h/16h	Tribunal d'instance 11 rue Paul Louis Courier BP 625 36000 CHATEAUROUX

**Associations de défense dans le département de l'Indre
(Liste non exhaustive)**

Nom	Adresse	Téléphone
Fédération de l'Indre de la Confédération Nationale du Logement (CNL)	86 rue d'Aquitaine 36000 CHATEAUROUX	02-54-34-57-49
Association Force Ouvrière Consommateurs de l'Indre (AFOC 36)	18 rue Porte Neuve 36000 CHATEAUROUX	02-54-22-73-82
Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 36)	1 pl Eugène Rolland Centre Colbert Bât I 36000 CHATEAUROUX	02-54-27-37-37
Union Fédérale des Consommateurs de l'Indre (UFC)	34 Espace Mendès France 36000 CHATEAUROUX	02-54-27-43-57
Fédération Départementale des Familles Rurales	148 Avenue Marcel Lemoine 36000 CHATEAUROUX	02-54-08-71-71
Union Départementale des Associations Familiales (UDAF 36)	40 Avenue Pierre de Coubertin 36000 CHATEAUROUX	02-54-60-45-60

Annexe 2 – grille d'évaluation de la dégradation

Fiche enquête mairie en cas de logement susceptible d'être dégradé

Informations générales

Mairie de :

Nom de l'enquêteur : ☎ : 💻 : @

Date de l'enquête : ___ / ___ / ___

Statut d'occupation : locataire propriétaire autre :

Nom de l'occupant : date d'entrée dans les lieux : ___ / ___ / ___

Adresse du logement :

.....

.....

Nombre d'occupants : Nombre d'adultes : Nombre d'enfants mineurs :

Nom du propriétaire : Propriétaire averti de la situation : oui non

Adresse du propriétaire :

.....

.....

Descriptif du logement

Logement : individuel collectif nombre de logements dans l'immeuble :

Descriptif des pièces (par niveau) :

.....

.....

.....

Superficie, hauteur correctes : oui non

(Pièces principales : $S > 9 \text{ m}^2$ pour au moins une pièce, $> 7 \text{ m}^2$ pour les suivantes, $h > 2,20 \text{ m}$)

Pièces principales sans ouvrant : oui non

Relevé des dégradations apparentes

Extérieur logement :

Défaut de stabilité du bâti (toiture, cheminée, ...) : oui non

Localisation :

.....

Infiltrations visibles : oui non localisation :

Etat visuel :

- des murs (joints, fissures) : Bon état Dégradations

- de la toiture (tuiles déplacées, ...) : Bon état Dégradations

- des chéneaux, gouttières, descentes : Bon état Dégradations

- des menuiseries (ouverture, infiltrations) : Bon état Dégradations

Intérieur logement :

Défaut de stabilité d'éléments intérieurs (plafond, plancher, escalier, ...) : oui non

Localisation :

Humidité : absence présence ponctuelle généralisée

Localisation (pièces) :

fuites / infiltrations en bas des murs plafonds, haut des murs

Ventilations :

- haute et basse dans la cuisine : oui non
- haute et basse en salle d'eau : oui non
- haute et basse dans les WC : oui non

Equipements du logement :

- Electricité (*fils volants/dénudés,...*) : correct danger
- Moyen de chauffage suffisant : oui non
- Logement alimenté en eau potable : oui non
- Logement alimenté en eau chaude : oui non
- WC existant : oui non
- WC donnant dans la cuisine : oui non
- Salle de bain existante : oui non
- Raccordement des eaux usées au tout à l'égout : oui non
- Dispositif d'assainissement individuel : oui non

Chauffage : électrique gaz autre :

Utilisation d'appareils de chauffage d'appoint (*ex: pétrole*) : oui non

Si appareils à combustion :

- état des appareils et conduits : bon mauvais
- une ventilation (amenée d'air frais) dans la pièce : oui non
- entretien, ramonage effectués (*attestation établie par prestataire*): oui non

Autres éléments méritant d'être mentionnés (ex : état des parties communes, accumulation de déchets, risque d'intoxication au monoxyde de carbone, risque électrique, suspicion de présence de matériaux dangereux (amiante, peinture au plomb, ...), animaux nuisibles, ...) :

.....
.....
.....
.....
.....

Synthèse de l'enquête

Dégradation(s) du logement au regard des règles minimales d'hygiène fixées par le règlement sanitaire départemental



Le maire est compétent dans le cadre de ses pouvoirs de police

Procédure à suivre

L'enquête met en évidence des dégradations, au regard des critères contenus dans la présente fiche enquête, il appartient au maire, en vertu des pouvoirs de police générale au titre de l'article L2212-2 du Code général des collectivités territoriales et des pouvoirs de contrôle des règles d'hygiène conférés par l'article L1421-4 du Code de la santé publique, de faire respecter les prescriptions du règlement sanitaire départemental.

Pour ce faire, le maire peut proposer une démarche amiable en organisant une réunion en mairie avec les parties (propriétaire, locataire). En cas d'accord entre les parties, le compromis amiable devra être matérialisé par écrit et signé par les intéressés.

En cas d'échec de la démarche amiable, le maire peut mettre en demeure le propriétaire, par voie d'arrêté municipal, l'obligeant à prendre les mesures nécessaires, sous un délai déterminé, afin de corriger les dégradations constatées. Dans le cas où la mise en demeure ne serait pas respectée, les infractions aux prescriptions du règlement sanitaire départemental peuvent être caractérisées sous la forme d'un procès verbal, établi par le maire (en tant qu'officier de police judiciaire) ou par un agent communal assermenté, et transmis au procureur de la république.

Dans le cas où l'enquête ne met pas en évidence de dégradation, au regard des critères contenus dans la présente fiche enquête, la mairie adresse un courrier au(x) plaignant(s) pour faire état de ce constat.



Le règlement sanitaire départemental peut être obtenu en téléchargeant le fichier correspondant mis en ligne sur le site internet de la préfecture de l'Indre (www.indre.pref.gouv.fr)

Synthèse de l'enquête

Logement présentant un péril



Le maire est compétent dans le cadre de ses pouvoirs de police

Procédure à suivre

L'enquête met en évidence des danger liés à des défauts de stabilité d'éléments intérieurs du logement (plancher, plafond, escalier, ...) et risquant de compromettre la sécurité des occupants ou celle des riverains pour des défauts de stabilité d'éléments extérieurs au bâtiment (cheminée, toiture, ...), il appartient au maire, en vertu des pouvoir de police au titre de l'article L511-1 du Code de la construction et de l'habitation, de prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique.

Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril. A chaque fois, l'action du maire doit être matérialisée par un arrêté de péril.

En cas de suspicion d'un péril grave et imminent, la nomination d'un expert est à solliciter auprès du Tribunal administratif.

Synthèse de l'enquête

Danger(s) imminent(s) pour les occupants ou dégradations importantes du logement relevant des procédures d'insalubrité fixées par le Code de la santé publique



Le préfet est compétent dans le cadre de ses pouvoirs de police

Procédure à suivre

L'enquête met en évidence :

- *un danger imminent (risque électrique, risque d'intoxication au monoxyde de carbone provoqué par un dispositif de chauffage défaillant, accumulation de déchets,...) pouvant compromettre gravement la santé des occupants et justifiant d'intervenir en urgence pour supprimer le(s) danger(s)*
- *des dégradations importantes, généralisées et multiples présentant des dangers caractérisés risquant de compromettre gravement la santé des occupants ou l'occupation de locaux impropres à l'habitation (pas d'ouvrant, cave, garage, ...),*

Dans ce cadre, la procédure de traitement relève des pouvoirs de police du préfet en lien avec l'Agence régionale de santé du Centre.

Pour ce faire, la mairie adresse la présente « fiche enquête mairie » à la délégation territoriale de l'Indre de l'Agence régionale de santé du Centre à l'adresse indiquée ci-dessous.

Dans le cadre des procédures d'insalubrité fixées par le Code de la santé publique, le traitement de ce signalement, pris en charge par la délégation territoriale de l'Indre de l'Agence régionale de santé du Centre, peut éventuellement aboutir à la prise d'un arrêté préfectoral déclarant l'insalubrité (remédiable ou irrémédiable) du logement concerné.

Agence régionale de santé du Centre

Délégation territoriale de l'Indre
Cellule Environnement extérieur – Habitat – Urbanisme
Cité administrative
CS 30587

36019 CHATEAUROUX Cedex

☎ 02 38 77 34 00 ✉ ars-centre-dt36-unite-sante-environnement@ars.sante.fr

Annexe 3 – logement indécents : modèle de lettre

Mise en demeure à adresser au propriétaire

A _____, le _____

Nom et Prénom (du locataire) :

Adresse (du locataire) :

à

Monsieur (ou Madame)

Nom et Prénom (du propriétaire)

Adresse (du propriétaire)

Lettre recommandée avec avis de réception

Madame, Monsieur,

Locataire du logement situé au (adresse), je me permets d'attirer à nouveau votre attention sur l'état de ce logement.

En effet, je constate depuis le _____ (date) l'existence d'anomalies qui ne me permettent pas d'avoir la jouissance paisible des locaux que vous me louez :

- _____ (énumérez les anomalies comme par exemple : la présence de moisissures, la dégradation du plancher, la vétusté de l'installation électrique, le défaut de stabilité de l'escalier, le défaut d'étanchéité de la toiture...).

Je vous rappelle que selon l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il vous appartient d'entretenir les locaux en état de service à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations nécessaires, autres que locatives.

En outre, le logement doit répondre aux caractéristiques du logement décent fixé par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Je vous saurais gré de bien vouloir me faire part de vos intentions.

A défaut de réponse satisfaisante de votre part dans le délai réglementaire de deux mois, je serais contraint d'engager les démarches nécessaires à la saisine du tribunal.

Comptant sur votre intervention, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature du locataire

Copie pour information à : M. le Maire

Annexe 4 – Logement indécant : modèle de lettre

Saisine de l'organisme versant l'indemnité logement (CAF ou MSA)

	A _____, le _____
Nom et Prénom (du locataire) :	
Adresse (du locataire) :	
Téléphone	
Numéro d'allocataire (MSA-CAF)	
	à
	Monsieur le Directeur
	Adresse de la CAF ou de la MSA
Objet : Logement indécant	
Madame, Monsieur,	
Je suis actuellement locataire d'un logement de type * _____, situé à l'adresse ci-dessus, qui présente des anomalies ne me permettant pas de disposer de mon logement dans des conditions normales : <i>(énumérez les anomalies comme par exemple : la présence de moisissures, la dégradation du plancher, la vétusté de l'installation électrique, le défaut de stabilité de l'escalier, le défaut d'étanchéité de la toiture...)</i>	
-	
-	
-	
Aussi, je vous sollicite pour bénéficier d'un diagnostic permettant de clarifier ma situation.	
Je vous demande aussi de cesser le versement de l'aide au logement à mon propriétaire :	
- M. ou SCI _____	
- Adresse _____	
Je m'engage à adresser un courrier à mon propriétaire afin de l'informer de la situation et de lui demander d'effectuer les travaux nécessaires pour une mise en conformité de mon logement.	
Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.	
	Signature demandeur
* F1,F2,F3;.... en fonction de la taille du logement.	

Annexe 5 – Logement indécent : modèle de lettre

Saisine de la commission départementale de conciliation

A _____, le _____

Nom et Prénom (du locataire) :

Adresse (du locataire) :

Téléphone

à

Monsieur le Président de la
Commission Départementale de Conciliation
Direction Départementale de la Cohésion
Sociale et de la Protection des Populations de
l'Indre

Lettre recommandée avec avis de réception

Objet : demande de conciliation

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir convoquer M. (nom, adresse, raison sociale) _____ à une tentative de conciliation, comme le prévoit les articles 20 et 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

En effet, un litige relatif à l'indécence de mon logement m'oppose à M. (nom).

Le logement présente les anomalies suivantes : (*énumérez les anomalies comme par exemple : la présence de moisissures, la dégradation du plancher, la vétusté de l'installation électrique, le défaut de stabilité de l'escalier, le défaut d'étanchéité de la toiture...*).

J'ai tenté de régler ce conflit à l'amiable (indiquer ce qui a été entrepris pour cela : par exemple « le signalement par téléphone le _____, puis l'envoi d'une lettre le _____, puis l'envoi d'une mise en demeure en recommandé le _____ »).

Mais le propriétaire refuse de faire les travaux (exposer les motifs évoqués) ; ou le propriétaire n'a pas répondu à ma lettre du _____.

Vous trouverez ci-joint les photocopies des lettres de réclamation (et/ou de proposition), dont une par lettre recommandée avec avis de réception, restées sans réponse.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature demandeur/locataire

Pièces jointes : bail, état des lieux, devis,
éventuellement constat d'huissier, lettre de mise en demeure...

Annexe 6 – Logement insalubre : modèle de lettre

Saisine du maire par un locataire

A _____, le _____

Coordonnées du demandeur
(Nom - adresse n° téléphone)

à
Madame (ou Monsieur) le Maire
de (nom de la commune)

(Lettre recommandée avec avis de réception)

Madame (ou Monsieur) le Maire,

Je me permets d'attirer votre attention sur l'état du logement que j'occupe en qualité de locataire situé (adresse).

En effet, je constate depuis le _____ (date) les désordres suivants : *(énumérez les faits comme par exemple : la présence de moisissures, la dégradation du plancher, la vétusté de l'installation électrique, le défaut de stabilité de l'escalier, le défaut d'étanchéité de la toiture...)*.

Par courrier recommandé du (date – copie jointe), j'ai signalé les faits à mon propriétaire (nom, adresse) mais la situation reste inchangée.

Je vous saurais gré de bien vouloir intervenir, dans le cadre de vos compétences en matière de salubrité publique, afin de contrôler les règles d'hygiène de mon logement.

Je vous prie d'agréer, Madame (ou Monsieur) le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

Annexe 7 – Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains)

Article 1

Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Article 2

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Article 3

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Article 4

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Article 6

Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Annexe 8 – Autres textes législatifs et réglementaires importants (extraits)

Code civil

**Livre III : des différentes manières dont on acquiert la propriété
Titre VIII : du contrat de louage
Chapitre II : du louage des choses
Section 1 : des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux**

Article 1719

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
- 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.



Nouveau code de procédure civile

**Livre II – Dispositions particulières à chaque juridiction
Titre II : Dispositions particulières au tribunal d'instance
et à la juridiction de proximité**

Article 828

Les parties peuvent se faire assister ou représenter par :

- un avocat ;
 - leur conjoint ;
 - comme il est dit à l'article 2 de la loi n° 2007-1787 du 20 décembre 2007 relative à la simplification du droit, leur concubin ou la personne avec laquelle elles ont conclu un pacte civil de solidarité ;
 - leurs parents ou alliés en ligne directe ;
 - leurs parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus ;
 - les personnes exclusivement attachées à leur service personnel ou à leur entreprise.
- L'Etat, les départements, les régions, les communes et les établissements publics peuvent se faire représenter ou assister par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.
Le représentant, s'il n'est avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial.



**Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant
modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986**

**Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires
Chapitre Ier : Dispositions générales**

Article 6 :

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 et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa 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 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.

Article 20 :

Il est créé auprès du représentant de l'Etat dans chaque département une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal, dont la compétence porte sur les litiges résultant de l'application des dispositions de l'article 17 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

En outre, sa compétence est étendue à l'examen :

- des litiges portant sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premiers et deuxième alinéas de l'article 6 ;

- des litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;
- des difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Pour le règlement de ces litiges, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement de ces difficultés, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires. A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.

Article 20-1 :

Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premiers et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A 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.

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'Etat 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.

Article 24-1 :

Lorsqu'un locataire a avec son bailleur un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation et agréée à cette fin ; si le litige porte sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6, ce mandat peut être donné en outre

- à une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées
- ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement . Une association précitée peut assister ou représenter, selon les modalités définies à l'article 828 du code de procédure civile, un locataire en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux locataires des locaux mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 lorsque le litige locatif porte sur la décence du logement.



Code de la santé publique

livre III – Protection de la santé et environnement liés à l'environnement et au travail Chapitre 1er – Salubrité des immeubles et des agglomérations

Article L 1331-26

Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, saisi d'un rapport motivé du directeur de l'Agence Régionale de Santé ou, par application du troisième alinéa de l'article L1422-1, du directeur du service communal d'hygiène et de santé concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques à donner son avis dans le délai de deux mois :

1 – sur la réalité et les causes de l'insalubrité

2 – sur les mesures propres à y remédier.

L'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irréremédiable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

Le directeur départemental de la santé et de l'action sociale établit le rapport prévu au premier alinéa soit de sa propre initiative, soit sur saisine du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement et d'urbanisme, soit encore à la demande de tout locataire ou occupant de l'immeuble ou de l'un des immeubles concernés.

Le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, à l'initiative duquel la procédure a été engagée, doit fournir un plan parcellaire de l'immeuble avec l'indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Lorsque cette initiative a pour objet de faciliter l'assainissement ou l'aménagement d'un îlot ou d'un groupe d'îlots, le projet d'assainissement ou d'aménagement correspondant est également fourni.



Code de la santé publique

Livre IV – Administration générale de la santé – Titre II – Administrations - Chapitre 1er : Services de l'Etat

Article L1421-4 :

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 1er du titre 1er du livre III, pour les habitations, leurs abords et dépendances.

2 – de la compétence de l'Etat 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.

Code de la construction et de l'habitation

Livre Ier – Dispositions générales

Titre Ier – Construction des bâtiments

Chapitre Ier – Règles générales

Section 2 : Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation

Article R 111-2

La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R 11-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.



Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Article 84

L'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, les mots : « dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, » sont remplacés par les mots : « ou exposées à des situations d'habitat indigne » ;

2° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa rédigé :

« Constituent un habitat indigne les locaux ou 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 ».

Annexe 9 – Principales abréviations utilisées

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ARS : Agence Régionale de Santé

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

CODERST : Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques

CSP : Code de Santé Publique

DALO (loi) : Droit Au Logement Opposable

DDCSPP : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations

DDT : Direction Départementale des Territoires

DPDS : Direction de la Prévention et du Développement Social

ENL (loi) : Loi portant engagement national pour le logement

MSA : Mutualité Sociale Agricole

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PAD : Point d'Accès au droit

PIG : Programme d'Intérêt Général

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

SCHS : Service Communal d'Hygiène et de Santé

SRU (loi) : Solidarité et Renouvellement Urbain

TGI : Tribunal de Grande Instance

TI : Tribunal d'Instance

UNPI : Union Nationale de la Propriété Immobilière

Direction départementale des Territoires
Service Habitat Construction
cité administrative
boulevard George Sand
BP 616 - 36020 Châteauroux cedex
téléphone : 02 54 53 20 72

ddt-shc@indre.gouv.fr