

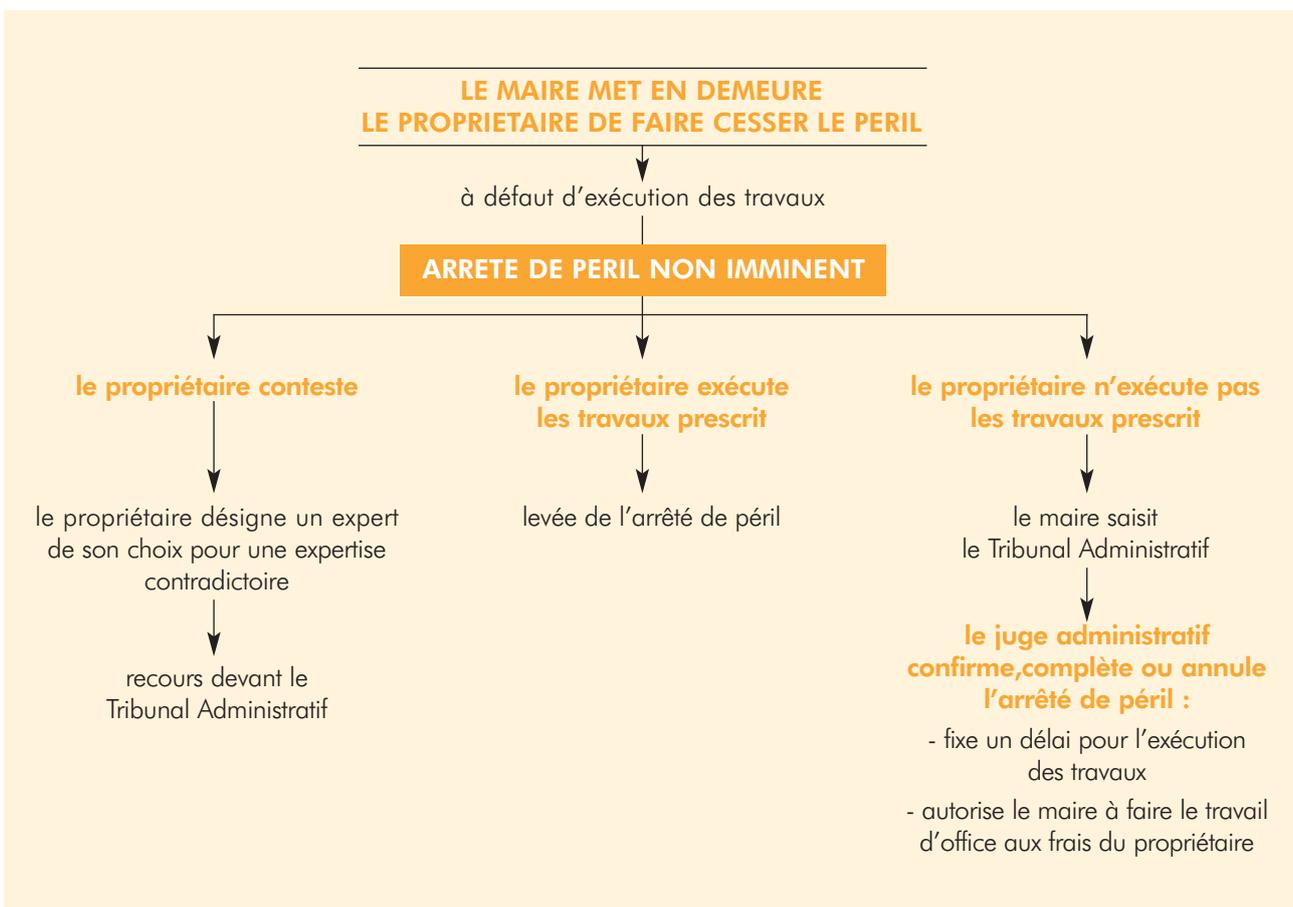
## 2. Le péril

La notion de péril signifie "qu'un bâtiment (ou partie) menace ruine et peut, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique"<sup>(3)</sup>.

La procédure de péril relève d'une compétence municipale : seul le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices menaçant ruine<sup>(4)</sup>.



<sup>(3)</sup> Code de la Construction et de l'Habitation : art L.511-1 à 511-4  
<sup>(4)</sup> Code de la Construction et de l'Habitation : article L.511-1



# Les différentes formes de l'habitat dégradé

► **fiche pratique N°4**

Différentes terminologies sont utilisées pour qualifier les conditions d'habitats dégradés.

## LE LOGEMENT INDÉCENT

### ■ Définition

Tout logement occupé par un locataire ou un sous locataire pour son habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de **décence**, et ce, quel que soit le régime locatif : logement loué vide ou meublé, logement foyer, logement occupé par des travailleurs saisonniers, logement de fonction...

**“Est décent le logement qui ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou la santé et doté des éléments le rendant conforme à l’usage d’habitation”.**

(article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

Ainsi, on appelle **logement indécents**, un logement qui ne correspond pas aux exigences définies par les textes réglementaires<sup>(1)</sup>.

Trois critères permettent d'évaluer, sans l'aide d'un professionnel, l'**indécence** d'un logement :

- la **sécurité physique des occupants n'est pas assurée**
- le **logement fait courir des risques pour la santé**
- l'**équipement du logement est insuffisant**

L'indécence d'un logement relève d'un rapport de droit privé bailleur/locataire. Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire une mise en conformité, sans remettre en cause la validité du bail en cours.

- **Un logement indécents n'est pas automatiquement insalubre** (ex : présence d'infiltrations d'eau).
- **Un logement insalubre ou présentant des manquements à l'hygiène ou à l'habitabilité est indécents** (présence de plomb, absence d'alimentation en eau potable, dégradation de la structure du bâtiment).

#### Enquête sur l'indécence



#### Initiative du locataire



#### Rapport établissant des éléments d'indécence

Le locataire écrit une lettre recommandée avec accusé de réception demandant au propriétaire d'exécuter les travaux

La CAF ou la MSA pourront supprimer le versement de l'aide au logement direct au bailleur, si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence.



Le bailleur exécute les travaux

<sup>(1)</sup> Les caractéristiques de décence sont définies par deux textes :

- l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par l'article 187 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ;
- son décret d'application n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Le bailleur n'exécute pas les travaux



Saisine de la Commission Départementale de Conciliation pour trouver une solution par la discussion avec le propriétaire bailleur



Si la Commission Départementale de Conciliation n'aboutit pas ou n'est pas satisfaisante, le locataire peut saisir le juge du Tribunal d'Instance.

Le juge :

- déterminera les travaux nécessaires et le délai d'exécution ;
- réduira le montant du loyer en cas d'inexécution.

# LES MANQUEMENTS AUX RÈGLES D'HABITABILITÉ ET D'HYGIÈNE

## ■ Définition

Un logement, malgré un gros œuvre solide et sain, peut comporter des défauts, sources de gênes et de nuisances, de **manquements aux règles d'hygiène et d'habitabilité**.

Le **Règlement Sanitaire Départemental (RSD)** permet une action plus large en prenant en compte, **les règles sanitaires, l'environnement et les conditions d'occupation du logement** : ventilation et éclairage des locaux, alimentation en eau potable, installation de chauffage...

De plus, il s'attache aux manquements à la salubrité que le responsable soit :

- propriétaire bailleur ;
- locataire ;
- propriétaire occupant ;
- ou que le logement soit vacant.

Le maire, sur la base de son pouvoir de police générale défini à l'article L 2212-2 du Code Général des Collectivités territoriales, est tenu d'intervenir afin de veiller à la salubrité de sa commune.



**Requête** écrite d'un administré en mairie  
(locataire, propriétaire, voisin, ...).

**Constat sur place et action de médiation par le maire**  
Prise de contact préalable avec l'ensemble des parties concernées afin d'étudier la situation et tenter de trouver un accord à l'amiable.

**A L'ISSUE DE LA VISITE**  
en l'absence d'accord et si infraction au R.S.D

**Mise en demeure** (lettre) adressée par le maire au responsable des désordres (propriétaire et/ou locataire) de remédier à la situation constatée.

Possibilité pour le maire de prendre un **arrêté municipal d'injonction**, adressé au responsable et mentionnant :

- les infractions constatées à la réglementation (R.S.D.)
- les mesures à prendre pour faire cesser cette situation
- un délai d'exécution

Notification par voie administrative ou en recommandé avec accusé de réception.

En cas de non  
exécution de l'injonction

Relevé de l'infraction par  
**procès verbal**.  
Transmission au Procureur de  
la République

Si danger pour la santé  
des occupants ou des voisins

**Saisine du Préfet (DDASS)**  
Pour engager la procédure  
d'insalubrité

# LE LOGEMENT INDIGNE

## ■ Définition

C'est l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit du logement et qui portent atteinte à la dignité humaine. Le conseil constitutionnel, par décision du 19 janvier 1995, a indiqué que "la possibilité de disposer d'un logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle". Cette notion a été également reprise dans la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Cette notion est **POLITIQUE** et ne répond pas à un principe ni réglementaire, ni juridique.

**Un logement est considéré comme indigne s'il ressort de l'insalubrité, de péril.**

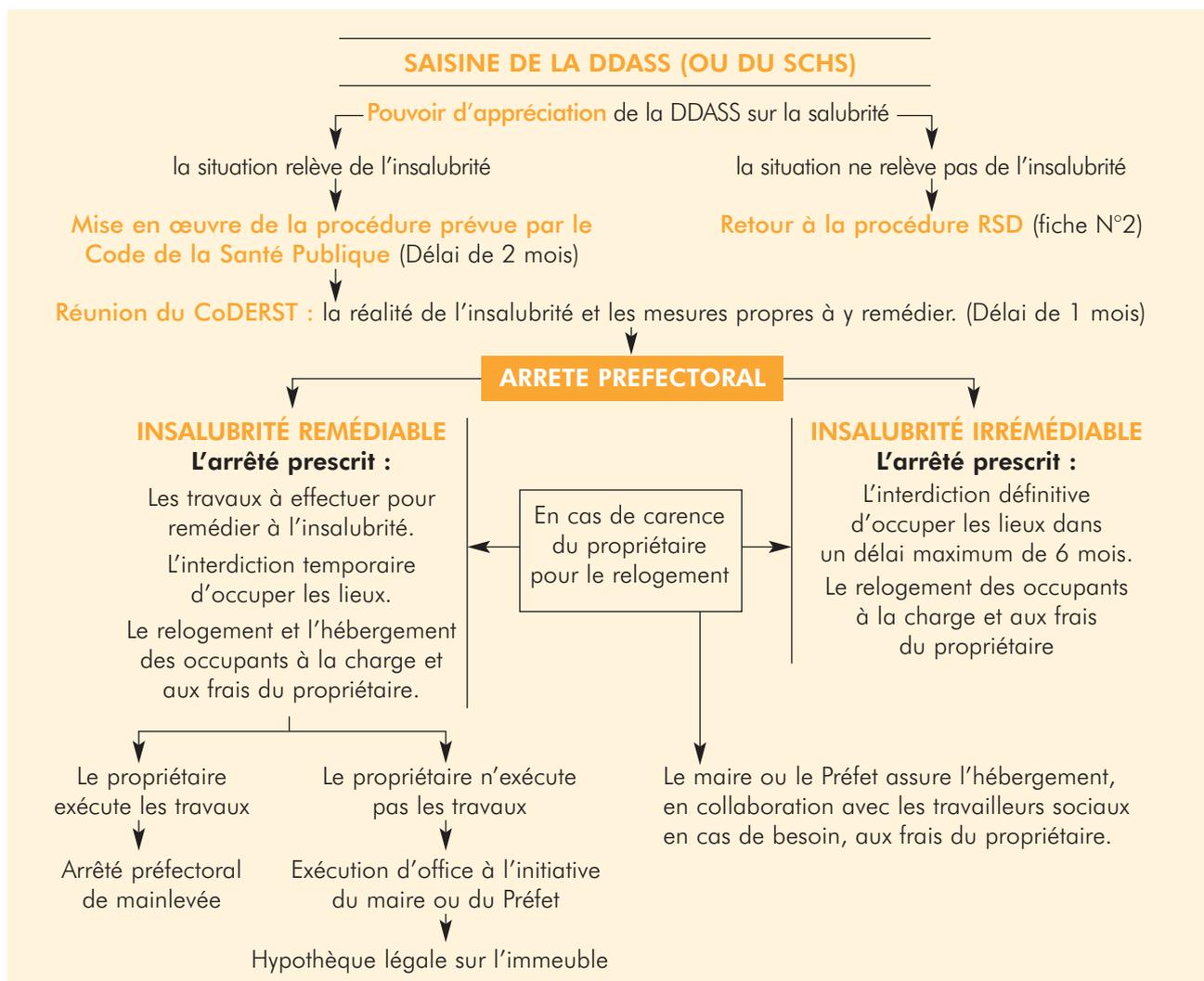
### 1. L'insalubrité

"L'insalubrité" est une notion **REGLEMENTAIRE**. Elle est définie dans le Code de la Santé Publique<sup>(2)</sup> par la notion de danger grave pour la santé des occupants et des voisins, de tout immeuble bâti ou non, vacant ou non, du fait de son état ou de ses conditions d'occupations.

Sont considérés par exemple comme des critères d'insalubrité :

- les dégradations importantes de la structure du bâtiment
- les défauts d'étanchéité de la couverture
- l'absence d'équipements indispensables : eau potable, assainissement, réseau électrique sécurisé, moyen de chauffage.

Le traitement d'une plainte d'insalubrité avérée est un moyen de l'action publique pour lutter contre l'habitat indigne et fait l'objet d'un arrêté préfectoral après enquête d'insalubrité des agents de la DDASS ou du SCHS.



<sup>(2)</sup> Code de la santé publique : art L.1311-23, L.1331-24, L.1321-26 à L.1331-31 et L1336-3