

Logement

Habitat indigne : non-décent, insalubre... mieux s'y retrouver pour agir !

Logement indigne, non-décent, insalubre ou non conforme au Règlement sanitaire départemental (RSD): ces termes divers renvoient à des procédures qui diffèrent au niveau des compétences, des moyens d'actions et de la protection des locataires.

Logement non-décent

Définition : Qu'il soit loué vide ou meublé, le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent.

Un logement est décent si :

- la sécurité des locataires est assurée ;
- la santé des locataires est préservée ;
- les équipements essentiels sont fournis : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal...
- il est protégé contre les infiltrations d'air parasites et permet une aération suffisante ;
- il est exempt de nuisibles et de parasites.

Exemples :

- toiture non étanche, mauvais état du gros œuvre et matériaux détériorés ;
- réseaux d'électricité et de gaz défectueux ;
- système de chauffage présentant des dysfonctionnements ;
- garde-corps, fenêtres en mauvais état ;
- ventilation et éclairage insuffisants ;
- pièce principale inférieure à 9m² ou d'un volume inférieur à 20m³ ;
- absence d'installation d'alimentation en eau potable avec pression et débit suffisants.

Référence juridique : Décret du 30 janvier 2002. Code civil : article 1719
Loi du 6 juillet 1989 : article 6 et 20-1

Qui saisir ? Ces litiges doivent être réglés entre le bailleur et le locataire. Il faut signaler au propriétaire de manière écrite les points de non-décent constatés dans le logement et lui demander d'y remédier. Si le propriétaire conteste, refuse de réaliser les travaux ou ne répond pas, il faut alors le mettre en demeure (par lettre recommandée avec accusé de réception) de les réaliser. Sans réponse, le locataire peut alors saisir la Commission Départementale de Conciliation puis le juge des contentieux de la protection (au tribunal judiciaire).

La CAF doit être informée : elle peut suspendre le versement de l'Allocation Logement au propriétaire, pendant un délai de 18 mois, jusqu'à ce qu'il fasse effectuer les travaux.

Logement insalubre

Définition : Un logement ou un immeuble est considéré comme insalubre lorsqu'il est dangereux pour la santé ou la sécurité physique des locataires, ou pour celle du voisinage, du fait de son état ou lorsqu'il comporte des revêtements dégradés contenant du plomb (à des concentrations supérieures aux seuils autorisés et susceptibles d'intoxiquer une femme enceinte ou un mineur). Les locaux impropres par nature à l'habitation sont également considérés comme insalubres...

Exemples :

- mauvaise qualité ou dégradation des structures du bâtiment (fondations, murs, planchers), défauts d'étanchéité ou d'isolation (à l'air ou à l'eau);
- risque d'incendie, équipements électriques et / ou gaz dangereux ;
- présence de plomb, d'amiante ;
- infractions multiples au Règlement Sanitaire Départemental
- Locaux impropres à l'habitation : une cave, un sous-sol, des combles, etc...

Référence juridique : Code de la santé publique : article L.1331-22 et L.1331-23

Qui saisir ? Toute personne qui a connaissance d'une situation pouvant correspondre à de l'insalubrité a l'obligation de la signaler.

L'Agence régionale de santé (ARS) ou le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de la Mairie établit un rapport. A défaut de Service d'hygiène, c'est la police municipale, au titre des pouvoirs du Maire, qui est compétente pour rédiger ce rapport. Il est remis au Préfet qui peut prendre un arrêté de traitement de l'insalubrité. L'arrêté prescrit la réalisation de travaux dans un délai déterminé. À défaut, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard et les travaux peuvent être exécutés d'office à ses frais.



Logement (suite)

Non conformité au règlement sanitaire départemental

Définition : Un logement doit respecter les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Elles sont très proches de celles relatives à la décence et concernent tous les locaux à usage d'habitation.

Exemples :

- mauvais état des portes et des fenêtres, des conduits de fumées, des évacuations des eaux pluviales et usées, des abords de la propriété ;
- absence de locaux sanitaires ;
- aucune pièce ne mesure 9 m² et 20 m³ ;
- mauvais fonctionnement des installations d'électricité, de gaz, de chauffage, de production d'eau chaude, de la ventilation mécanique.

Référence juridique : sur la base du Code de la santé publique, un règlement sanitaire départemental définit des règles particulières dans chaque département.

Qui saisir ? C'est le Maire est chargé de l'application du Règlement Sanitaire Départemental sur le territoire de sa commune. Ces infractions sont constatées dans un procès-verbal. Le Maire peut faire une injonction ou prendre un arrêté de mise en demeure. En cas d'inexécution des travaux, il peut dresser un procès-verbal d'infraction (amende de 450 €)

En résumé : tout logement insalubre est par définition indécents, mais un logement non-décent n'est pas forcément insalubre. Le traitement de ces deux situations implique des acteurs différents. La non-décence nécessite une action «privée», c'est-à-dire du locataire contre son propriétaire. La lutte contre l'habitat indigne, elle, dépend des autorités administratives : le maire, le président de l'intercommunalité ou le préfet.

Et bien sûr La CSF est là à vos côtés pour accompagner et appuyer vos démarches.

Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) devient opposable

De nouvelles règles entrent en application en 2022 concernant les étiquettes énergétiques et environnementales (A à G dans les deux cas), une des conséquences de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Ce diagnostic, effectué jusque là à titre informatif, est désormais «opposable juridiquement» c'est à dire qu'en cas d'informations erronées fournies par le vendeur ou le bailleur sa responsabilité est engagée et la justice peut être saisie par l'acheteur ou le loueur.

Rappelons que le DPE, obligatoire et joint à tout acte de vente ou contrat de location, évalue la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment à travers sa consommation d'énergie et ses émissions de gaz à effet de serre.

