DEFINITIONS

« habitat indigne », « logements insalubres », locaux impropres à l'habitation, logements « non décents », logements vétustes, inconfortables, dégradés : de quoi parle-t-on ?

Ne pas confondre ces termes car certains renvoient à des notions :

- techniques sans conséquences juridiques : le vétuste, le dégradé ou l'inconfortable (INSEE)

-- juridiques avec des conséquences de droit spécifiques ;

Les définitions doivent être comprises dans leur contexte juridique propre / leur législation spécifique applicable : <u>entre l'indigne et le non décent, c'est le positionnement juridique qui diffère;</u>

L'insalubre renvoie aux risques sanitaires : c'est un des cas de figure de l'habitat indigne

La notion d'habitat « indigne »

- N'est plus depuis la loi MOLLE du 29 mars 2009 une notion « politique », mais une notion juridique entrée dans la loi : art *1-1* de la « loi BESSON »
- Notion juridique qui comprend :

  - les locaux impropres à l'usage d'habitation;

  - les logements – et <u>les logements situés dans des bâtiments</u>- exposant leurs occupants **à des risques pour leur santé ou leur sécurité;**
- Notion qui concerne les propriétaires occupants et les locataires/occupants de toutes catégories de locaux à usage d'habitation : **<u>c'est une notion de fait</u>**.
- Exemples d'habitats indignes : caves, sous-sols, logements exigus, combles, logements humides, moisissures, pbls d'assainissement, d'alimentation en eau, d'évacuation, de sécurité électrique ou de chauffage, planchers pourris et instables, ouvertures défectueuses, plomb accessible, logements issus de divisions illégales, escaliers branlants, plafonds ou murs instables, infiltrations , parties collectives dégradées et dangereuses ….

Effets de droit de « l'habitat indigne »

- Aucun effet de droit à l'égard des propriétaires
- Ni vis-à-vis des occupants;
- Devrait etre repéré dans les PLH, dans les OPAH…
- Inscription à l'observatoire nominatif de l'habitat indigne du PDALPD *(peu appliqué, malheureusement)*

- **Les effets de droit ne pourront naitre que <u>des procédures particulières ou actions engagées par :</u>**
- Les autorités publiques qui qualifient les locaux concernés selon leur état au titre de leurs pouvoirs de police :
  - manquement à la salubrité/sécurité - par le maire;
  - insalubrité, par le préfet (CCH et CSP)
  - manquements à la sécurité, par le maire (CCH)

Habitat indigne et logement décent

- **Rappel de la notion de décence du logement :**
  - **Le contenu :** décret du 30 janvier 2002
  - ***ne concerne que les logements loués : art 6 de la loi de 1989 et sous tous statuts/ cf : art 1719 du code civil***
  - ne concerne que les **logements** au sens des parties privatives - de leurs conditions de jouissance - et de leurs accès : *problème dans les immeubles collectifs ou en copropriété*
- Toute forme de local à usage d'habitation, pouvant être qualifié d'indigne***, dès lors qu'il est loué,*** est, par définition **non décent;**
- Un logement peut être décent dans un bâtiment d'habitation « indigne » si aucun désordre n'affecte directement le logement ou son usage **(***problème des parties communes***)**
- Tout logement non décent **n'est pas nécessairement indigne** s'il ne manque que certains éléments de confort…

Qui qualifie la décence ?

- Le décret « décence » lorsque le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou d'insécurité
- Le locataire vis-à-vis de son bailleur…et inversement
- La commission de conciliation (loi de 1989) saisie par le locataire (ou le propriétaire)
- Le juge judiciaire, saisi par le locataire ou le bailleur

  Le locataire peut aussi être représenté en justice par :

  - Une association
  - L'organisme payeur de l'AL (CAF/MSA) (art 24-1 loi de 89)
  - La collectivité compétente en matière d'habitat (art 24-1 loi de 89)
- Les CAF et CMSA car la décence du logement est une condition du versement de l'allocation logement
- ***Ce n'est jamais une autorité administrative (maire ou préfet)***

Effets de droit de la non décence du logement

- Inscription à l'observatoire nominatif de l'habitat indigne du PDALPD, sur signalement
- Consignation de l'allocation logement sur instruction de la CAF/MSA si constatation de la non décence du logement de l'allocataire; seul paiement du loyer résiduel par le locataire à son bailleur jusqu'à constatation des travaux faits *(CSS et loi de 89)*
- Ce que décide le juge : *réduction ou suspension du loyer, consignation, travaux sous astreinte, non expulsion du locataire en dette de loyer ……*
- ***Il n'y a aucune interdiction de louer, même en cas de DPE G…***
- ***Le locataire ne peut jamais suspendre de lui-même son loyer ……ni le consigner ….***

Comment intervenir sur les logements non décents ?

- A l'initiative du locataire vis-à-vis de son bailleur :
  - lettre en LRAR
  - Saisine de la commission de conciliation
  - Saisine du juge judiciaire
- A l'initiative ou sur saisine de la CAF : contrôle pouvant déboucher sur la consignation de l'allocation logement
- A l'initiative d'associations pour accompagner les locataires à faire reconnaitre leurs droits.

Le maire peut-il intervenir en matière de logement non décent ?

- Non, le maire ne peut intervenir directement
  - Mais il peut signaler les situations de non décence à la CAF/MSA si le logement est loué à un allocataire de l'AL…
- Hygiène de l'habitat et décence du logement
  - Le contenu du décret « décence » est très proche de celui du décret RSHS (R1331-14 et s du CSP) et du RSD : beaucoup de manques à la décence se retrouvent dans les dispositions du RHSH et RSD
- Aussi le maire peut agir vis-à-vis du bailleur sur ces fondements au titre de ses pouvoirs de police en matière d'hygiène de l'habitat : art L 1421-4 du CSP
  - Injonction au bailleur par arrêté d'exécuter les travaux nécessaires de mise en conformité. En cas de non exécution: PV, amende de 4eme classe (tribunal de simple police)
- NB : la police de l'hygiène du maire s'exerce aussi vis-à-vis des occupants