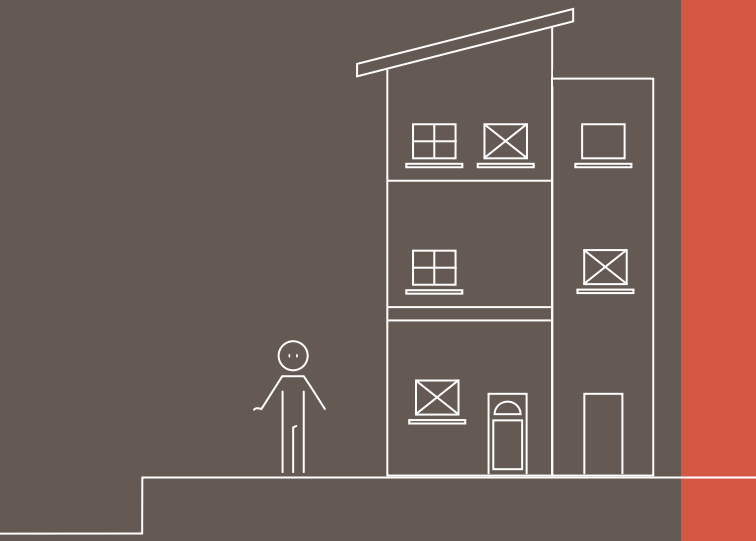
HABITAT DÉGRADÉ

Votre immeuble ou votre logement est en mauvais état, que faire ?

Non-décence,
risque pour la santé
et risque pour la
sécurité.

À qui s'adresser ?



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Que faire si votre logement est en mauvais état ?

Le logement que vous occupez vous paraît en très mauvais état, dégradé, dangereux ? Pour apprécier l'état du logement, une fiche d'auto-évaluation peut être renseignée avec l'aide de l'ADIL qui vous informera également sur les démarches à engager. Trouvez l'ADIL la plus proche de chez vous : https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/

Logement non-décent, non conforme aux règles d'hygiène et de salubrité, insalubre ou présentant un risque pour la sécurité : ces termes renvoient à des procédures qui diffèrent au niveau des compétences, des moyens d'actions et de la protection des occupants.

Le tableau ci-après permet de comprendre ces notions afin de déterminer les démarches à suivre.

Que faire en cas de non-décence ?

Un logement décent ne présente pas de risque pour la sécurité physique et la santé des occupants. Il est pourvu des éléments de confort habituels, répond à des critères de surface minimale, de performance énergétique et est exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. Le décret du 30 janvier 2002 en fixe les caractéristiques.

Lorsqu'un logement loué n'est pas conforme aux caractéristiques de la décence, le locataire doit d'abord s'assurer qu'il n'est pas à l'origine du mauvais état de son logement (attention à ne pas boucher les ventilations, à entretenir les joints de la douche, des fenêtres…). Les menues réparations et les réparations d'entretien courant sont à sa charge.

Si la responsabilité paraît bien incomber au propriétaire, le locataire peut engager des démarches. Cependant, il est tenu de poursuivre le paiement de son loyer et de ses charges tant qu'il n'y a pas eu de décision du juge l'autorisant à les consigner.

Prendre contact avec le propriétaire ou le professionnel

Le propriétaire est responsable de l'entretien des locaux et doit effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire.

Lui, ou le professionnel (agence immobilière, notaire…) qui gère le logement, doit être informé par Lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) du mauvais état du logement et de la nécessité de faire des travaux.

En cas d'accord avec le propriétaire ou son représentant sur les travaux à réaliser, un écrit détaillant cet engagement permet d'éviter tout malentendu ainsi que de préciser la liste des travaux à réaliser, leur date de début d'exécution, le délai de réalisation... Il est nécessaire de conserver toutes les preuves des démarches effectuées.

Saisir la Commission départementale de conciliation

Si deux mois après la demande du locataire par LRAR, le propriétaire ne répond pas ou refuse de réaliser les travaux de mise en conformité, la Commission départementale de conciliation (CDC) peut être saisie. Cette démarche est facultative. La CDC saisie par voie électronique ou par LRAR entend les deux parties (bailleur et locataire) et tente de trouver une solution amiable.

Une démarche auprès d'un conciliateur de justice peut également être entamée.

Saisir le juge du tribunal judiciaire

En cas de refus du bailleur de réaliser les travaux, le juge du tribunal judiciaire peut être saisi. Le juge peut condamner le propriétaire à l'exécution des travaux à ses frais, dans un délai qu'il fixe et éventuellement au besoin sous astreinte. Il peut également décider de réduire ou de suspendre le paiement du loyer jusqu'à la réalisation des travaux. La durée du bail peut être prolongée d'autant.

Il est indispensable de fournir la preuve de la non-décence du logement ou des défauts d'équipements : attestations de techniciens (électricité, gaz, chauffage…), rapports de services de la mairie (ou d'organismes mandatés par elle) ou de l'Agence régionale de santé (ARS), constat de la Caisse d'allocations familiales (Caf), de la Caisse de mutualité sociale agricole (CMSA) ou d'organismes habilités par ces dernières.

Plusieurs modes de saisine du tribunal judiciaire existent (gratuits ou onéreux selon votre situation), prenez contact avec un conseiller de l'ADIL qui pourra utilement vous orienter.

Les conséquences de la non-décence sur l'allocation de logement

Pour bénéficier de l'Allocation de logement (AL), le logement doit être décent. À défaut, le locataire percevant une allocation de logement, doit en informer la Caf ou la CMSA.

Ces organismes peuvent vérifier si le logement satisfait ou non aux caractéristiques de la décence. Ils peuvent également habiliter un organisme à le faire (un service communal ou intercommunal d'hygiène et de santé...).

En cas de constat de non-décence, la Caf, ou la CMSA, le notifie au propriétaire et au locataire du logement. Elle informe le propriétaire :
- que le montant de l'AL est conservé et qu'il lui sera à nouveau versé si les travaux de mise en conformité sont réalisés dans le délai de 18 mois. Durant cette période, le locataire est tenu uniquement au paiement de la part résiduelle du loyer ;
- de l'existence d'aides publiques pour réaliser les travaux de mise en conformité et des lieux d'information sur le sujet.

Cette mesure vise à inciter le propriétaire à réaliser les travaux.

À défaut de réalisation des travaux dans le délai de 18 mois, le montant de l'AL conservé est définitivement perdu pour le propriétaire sans possibilité de recours contre le locataire.

À titre exceptionnel, au terme de la période de 18 mois, le maintien et la conservation de l'AL peuvent être autorisés par décision de la Caf, ou de la CMSA, pour une durée de six mois renouvelable une seule fois.

Que faire en cas de non-respect des règles d'hygiène et de salubrité ?

Le maire est responsable de la salubrité publique et de la sécurité des personnes sur sa commune. Un agent des services techniques et sanitaires de la commune peut effectuer une visite du logement et établir un rapport transmis ensuite au maire. Le décret du 29 juillet 2023 est venu préciser et harmoniser les règles d'hygiène et de salubrité, qui se trouvaient dans les Règlements sanitaires départementaux (RSD).

En cas d'infractions aux règles d'hygiène et de salubrité, le locataire saisit le maire qui met en demeure le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité à ces règles.

Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, un procès-verbal d'infraction sera établi et adressé au propriétaire par LRAR. Celui-ci pourra être tenu au paiement d'une contravention de 4ème classe (maximum 750 €).

Que faire en cas de risque pour la sécurité ou d'insalubrité ?

Il est conseillé de tenter une démarche amiable auprès du propriétaire, d'abord verbalement ou par courrier simple, puis par LRAR. Il est nécessaire de conserver toutes les preuves des démarches effectuées.

En tout état de cause, signalez l'état de votre logement :
- auprès du service hygiène de la commune ou au maire (ou au président de l'EPCI) ;
- si elle est déployée sur votre territoire, via la plateforme Histologe, chargée de recevoir et d'orienter les signalements.

Si le logement fait l'objet d'une mesure administrative (arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité), le locataire bénéficie d'une protection spécifique.

En parallèle de la démarche faite auprès du maire, du préfet, du président de l'EPCI, de la CAF ou de la MSA, vous pouvez engager une action devant le tribunal judiciaire pour obtenir des dommages et intérêts et obliger le propriétaire à réaliser les travaux.

Dans certains départements, une commission existe pour recevoir et traiter tous les signalements.

Contacter le numéro

« Info logement indigne » au 0806 706 806.

Un conseiller de l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) sera à votre écoute et vous expliquera les démarches à effectuer.

« Constituent un habitat indigne les locaux ou les 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 ». Loi du 31 mai 1990

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires. Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

Notion	Non-décence	Non conformité aux règles d'hygiène et de salubrité
Définition	Qu'il soit loué vide ou meublé, le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Cette obligation concerne la résidence principale du locataire. 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 nuisibles et de parasites - il répond à un critère de performance énergétique minimale	Le logement doit respecter les règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation. Elles sont très proches de celles relatives à la décence et concernent tous les locaux à usage d'habitation.
Textes	Décret du 30 janvier 2002 Code civil : article 1719 Loi du 6 juillet 1989 : articles 6 et 20-1	Décret du 29 juillet 2023 Code de la santé publique : R.1331-14 à R.1331-78
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 9 m^2 ou d'un volume inférieur à 20 m^3 ; - absence d'installation d'alimentation en eau potable avec pression et débit suffisants.	- 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 ; - ventilation insuffisante ; - aucune pièce ne mesure 9 m^2 ; - mauvais fonctionnement des installations d'électricité, de gaz, de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude.
Qui mobiliser ?	Ces litiges doivent être réglés entre le bailleur et le locataire. À défaut d'accord amiable, les parties peuvent aussi saisir la CDC ou / puis le juge judiciaire. La CAF, ou la CMSA, doit être informée de ces situations. Elle peut conserver le montant de l'Allocation de logement (AL) pendant un délai de 18 mois.	Le maire est chargé de l'application des règles d'hygiène et de salubrité 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 750 €).

Focus : performance énergétique et décence

Le logement décent doit répondre à un critère de performance énergétique minimale. Depuis le 1er janvier 2018, il doit être étanche à l'air (hors départements d'outre-mer). Depuis le 1er juillet 2018, les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements doivent être « en bon état ». Ils permettent une évacuation de l'humidité adaptée aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements. Depuis le 1er janvier 2023, la consommation d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an doit être inférieure à 450 kilowattheures.

En métropole, pour les nouveaux baux conclus, reconduits ou renouvelés à compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance du logement, indiqué par l'étiquette énergétique inscrite dans le Diagnostic de performance énergétique (DPE), devra être compris dans une certaine catégorie et selon un calendrier défini.

À compter du 1er janvier 2025	À compter du 1er janvier 2028	À compter du 1er janvier 2034
entre les classes A et F	entre les classes A et E	entre les classes A et D

Notion	Insalubrité	Risque pour la sécurité
Définition	Un logement ou un immeuble, vacant ou non, est considéré comme insalubre lorsqu'il est dangereux pour la santé ou la sécurité physique des personnes, du fait de son état ou de ses conditions d'occupation ou lorsqu'il comporte des revêtements dégradés contenant du plomb (à des concentrations supérieures aux seuils autorisés et susceptible d'intoxiquer une femme enceinte ou un mineur). Les locaux impropres par nature à l'habitation sont également considérés comme insalubres.	Un logement présente un risque pour la sécurité lorsque, soit : - les murs n'offrent pas les garanties de sécurité nécessaires ; - les équipements communs présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien ; - y sont entreposées des matières explosives ou inflammables.
Textes	Code de la santé publique : article L.1331-22 et L.1331-23 Décret du 29 juillet 2023, qui vient préciser la définition des situations d'insalubrité.	Code de la construction et de l'habitation : article L.511-2
Exemples	- mauvaise qualité ou dégradation des structures du bâtiment (fondations, murs, planchers), défauts d'étanchéité ou d'isolation ; - risque d'incendie, équipements électriques et / ou gaz dangereux ; - présence de plomb, d'amiante ; - infractions multiples aux règles d'hygiène et de salubrité. Par exemple, sont impropres à l'habitation : - les caves, quelque soit leurs aménagements ou transformations ; - les sous-sols, combles, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, etc, sauf s'ils respectent certaines conditions.	- menace d'effondrement du plancher ou du balcon ; - souche de cheminée fissurée ; - installations d'éclairage de sécurité des escaliers défectueuses.
Qui mobiliser ?	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. 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 determiné. À défaut, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard (hors urgence) et les travaux peuvent être exécutés d'office à ses frais.	Toute personne qui a connaissance d'une situation pouvant présenter un risque pour la sécurité a l'obligation de la signaler. Les situations relatives à la sécurité sont constatées par un rapport des services municipaux ou intercommunaux compétents ou de l'expert désigné par le tribunal. Le rapport est remis au maire ou au président de l'EPCI qui peut prendre un arrêté de mise en sécurité. 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 (hors urgence) et les travaux peuvent être exécutés d'office à ses frais.

Quelle protection du locataire en cas de mesures administratives ?

Un immeuble, ou un logement, peut être frappé d'une mesure administrative (arrêté de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité). Dans ce cas, seul le locataire, l'hébergé, le titulaire d'un droit d'usage ou l'occupant de bonne foi, est protégé par la loi à la condition que le logement constitue sa résidence principale.

Selon les mentions contenues dans l'arrêté (interdiction temporaire ou définitive d'habiter), le propriétaire a l'obligation de proposer un hébergement ou un relogement à l'occupant. À défaut, cette obligation incombe au maire, au préfet ou au président de l'EPCI.

La suspension du paiement du loyer

Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation des lieux (indemnité, redevance...) cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté. En revanche, les charges restent exigibles. Le paiement du loyer doit reprendre au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la levée de l'arrêté. Cette mesure ne s'applique pas aux arrêtés pris en raison de la présence de plomb et pour ceux pris à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux.

Si malgré la notification de l'arrêté, le loyer a continué à être payé, le remboursement des sommes versées à tort peut être réclamé. Cette demande doit être formulée dans un délai de trois ans maximum.

L'aide au logement est suspendue durant la période où le loyer n'est pas dû. Elle sera rétablie dès la levée de l'arrêté, c'est-à-dire une fois la réalisation des travaux prescrits par l'arrêté constaté et le paiement des loyers repris.

L'obligation d'hébergement du propriétaire

En cas d'interdiction temporaire d'habiter, d'évacuation temporaire ou si les travaux nécessitent la libération temporaire des lieux, le propriétaire doit faire une offre d'hébergement gratuit au locataire ou à l'occupant.

L'hébergement temporaire gratuit doit correspondre aux besoins et aux possibilités du locataire ou de l'occupant qui ne supporte que les charges relatives à la consommation des fluides (eau, gaz, électricité).

Le droit à un hébergement gratuit est perdu si le locataire ou l'occupant refuse la proposition. Dans ce cas, le propriétaire peut engager une procédure d'expulsion devant le tribunal judiciaire.

Le locataire ou l'occupant est tenu de laisser exécuter les travaux dans le logement ; il ne peut, en aucun cas, s'y opposer.

À l'issue de la réalisation des travaux et de la levée de l'arrêté, il doit réintégrer le logement initial. Le maintien dans le logement temporaire n'est pas possible. Le locataire reprend alors le paiement du loyer et des charges (en principe, au plus tard le premier jour du mois suivant la main levée de l'arrêté).

Le bail du logement réintégré est prorogé d'une durée équivalente à la période courant du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté jusqu'au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la main levée de l'arrêté.

L'obligation de relogement du propriétaire

En cas d'interdiction définitive d'habiter, le propriétaire doit faire une offre de relogement au locataire ou à l'occupant correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Le montant du loyer du nouveau logement est à la charge du locataire. Le propriétaire doit lui verser une indemnité égale à trois mois du nouveau loyer, destinée à couvrir les frais d'emménagement. À défaut de versement de cette indemnité, le locataire fait une demande par LRAR, et en cas de refus, engage une procédure devant le tribunal judiciaire (injonction de payer).

En cas de refus d'une proposition correspondant à ses besoins et ses possibilités, le propriétaire peut engager une procédure d'expulsion devant le tribunal judiciaire. Le locataire qui entend refuser une proposition de relogement doit justifier son refus par un motif légitime (inadéquation de ses ressources au regard du loyer par exemple).

À défaut de proposition d'hébergement ou de relogement, le propriétaire ne peut demander l'expulsion du locataire ou de l'occupant resté dans le logement frappé d'une mesure administrative au-delà de la date d'interdiction d'habiter.

L'obligation de la collectivité relative à l'hébergement ou au relogement

Si le propriétaire ne propose pas un hébergement temporaire ou un relogement, la collectivité publique qui a pris l'initiative de la procédure (commune, EPCI ou État) doit assurer cet hébergement ou ce relogement. Cette demande peut être formulée par le locataire, sous forme de LRAR.

Lorsque la déclaration d'insalubrité concerne un immeuble situé dans une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou dans une opération d'aménagement, l'obligation d'hébergement ou de relogement est assurée par la personne publique qui a eu l'initiative de l'opération (commune, EPCI…).

Le maire, le préfet, ou le président de l'EPCI peut engager une demande d'expulsion contre le locataire ou l'occupant en cas de refus de trois propositions correspondant à ses besoins et ses possibilités.

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter votre ADIL

0 806 706 806 Service gratuit + prix appel | www.anil.org

Février 2024