

Insalubrité

La procédure a été modifiée par la loi SRU.

La procédure d'insalubrité concerne tous les immeubles :

- Vacants ou non,
- Isolés ou groupés,
- En îlots ou groupe d'îlots.

Dés lors qu'ils présentent **un danger pour la santé des occupants**.

Le danger peut venir de l'immeuble lui même, mais également des conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité.

1. La procédure

La procédure est engagée par le Préfet sur un constat établi soit par la DDASS, soit par le Directeur du service communal d'hygiène et de santé.

1.1. Saisine de la DDASS

- Elle peut déclencher elle même la procédure,
- Par le Maire,
- A la demande de tout locataire ou occupant de l'immeuble.

Le rapport motivé de la DDASS est tenu à la disposition des intéressés à la préfecture. Une copie est adressée au bureau de la commune ou de l'arrondissement de la situation de l'immeuble.

A la vu du rapport, le préfet invite le Comité Départemental d'Hygiène (CDH) à donner un avis motivé dans les deux mois sur la réalité et causes de l'insalubrité et les mesures propres à y remédier.

Si l'avis est contraire, le Préfet peut transmettre le dossier au ministère de la santé qui saisi le CSHP qui donne son avis dans les deux mois.

1.2. Publicité

Le propriétaire est informé par le Préfet 30 jours avant la réunion du CDH.

La publicité est individuelle si le propriétaire et son adresse sont connus ou par voie d'affichage en mairie et/ou en façade de l'immeuble si le propriétaire est inconnu.

1.3. Sanction

2 ans de prison et 500 000 f. d'amende pour le fait de détruire, dégradé ou détérioré les locaux faisant l'objet de l'avis dans le but de faire quitter les lieux aux occupants.

Les personnes morales peuvent être condamnées.

C. Santé Publ., art L. 1336-4, al 1^{er} et 3

2. L'arrêté

La décision du préfet est prise dans le mois qui suit les conclusions du CDH ou du CSHP.

2.1. Insalubrité irrémédiable

Le délais pour l'interdiction d'habiter est au plus tard à l'expiration d'un délais fixé par le préfet et il ne peut être supérieur à 6 mois.

L'arrêté indique la prescription destiné à mettre les locaux hors d'état d'être utilisables au départ de chaque occupant.

2.2. Insalubrité remédiable

L'arrêté indique les mesures préconisées par le CDH, ainsi que les délais d'exécution. Le préfet peut prescrire une interdiction temporaire d'habiter.

L'interdiction prend fin à la date de l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

3. Publicité

Au propriétaire et si il concerne les parties communes, le syndicat doit informer les membres de la copropriété.

3.1. Transmissions aux organismes publics

L'arrêt d'insalubrité est transmis au maire de la commune, au procureur de la République, à la CAF et aux gestionnaires du FSL.

3.2. Publicité foncière

L'Arrêt est publié à la conservation des hypothèque sur l'initiative du préfet aux frais du propriétaire.

4. Les effets de l'arrêté

4.1. Interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux

Les locaux ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition à quelque usage que ce soit à compter de la notification de l'arrêté (C. santé publ., art. L.1331-28-2 al 2)¹

4.2. Sanctions pénales

Emprisonnement de 2 ans et amende de 500 000 francs.

La peine est applicable à celui de mauvaise foi qui n'a pas fait droit dans un délais de un mois à l'interdiction d'habiter.

5. Les travaux

Possibilité d'un montage financier

5.1. Travaux réalisés d'office par l'administration.

Le maire et le préfet peuvent faire réaliser des travaux d'office sans avoir au préalable à obtenir l'autorisation du juge des référés, et après une mise en demeure de deux mois restée infructueuse si pas de démolition dans les délais.

5.2. Recouvrement des frais

Les travaux sont au frais du propriétaire.

Possibilité d'inscrire une hypothèque légale en garantie de la créance des travaux, des frais d'expulsion, d'inscription hypothécaire, du relogement ou de l'hébergement s'il y a lieu.

5.3. Constat de l'achèvement des travaux

Un arrêté du préfet constate la conformité de la réalisation des travaux prescrits, la date d'achèvement et prononce la main levée de l'arrêté.

¹ Pour les contrats en cours, voir page 6

5.4. Publicité

Même conditions que pour l'arrêté.

La publicité à la conservation des hypothèque est à la diligence du propriétaire.

Péril

Pris par décision du maire de la commune.

1. Notification

Information du propriétaire et si il concerne les parties communes, le syndicat doit informer les membres de la copropriété.

2. Transmissions aux organismes publics

L'arrêté de est transmis au procureur de la République, à la CAF et aux gestionnaires du FSL.

3. Publicité foncière

L'Arrêt est publié à la conservation des hypothèque sur l'initiative du maire aux frais du propriétaire.

4. Arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux

Le tribunal homologue l'arrêté de péril.

Le maire peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. Il précise si l'interdiction d'habiter est immédiate ou dans un délais de 6 mois maximum.

5. Notification

La publicité est individuelle si le propriétaire et son adresse sont connus ou par voie d'affichage en mairie et/ou en façade de l'immeuble.

6. Effets de l'arrêté

Interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux

Les locaux ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition à quelque usage que ce soit à compter de la notification de l'arrêté (C. santé publ. ; art. L.1331-28-2 al 2)

7. Sanctions

2 ans de prison et 500 000 f. d 'amende pour le fait de détruire, dégradé ou détérioré les locaux faisant l'objet de l'avis dans le but de faire quitter les lieux aux occupants.

Les personnes morales peuvent être condamnées.

CCH, art L.123-3

8. Les travaux.

Aides financières possibles

8.1. Travaux réalisés d'office par la commune

Le maire par ces pouvoir de Police peut ordonner les travaux d'offices qu'en cas d'urgence ou de péril imminent. En cas de procédure ordinaire, il doit obtenir l'autorisation préalable du juge administratif, sauf si l'arrêté concerne des locaux d'hébergement.

8.2. Recouvrement des frais

Les travaux sont au frais du propriétaire.

Possibilité d'inscrire une hypothèque légale en garantie de la créance des travaux, des frais d'expulsion, d'inscription hypothécaire, du relogement ou de l'hébergement s'il y a lieu.
CCH, art. L.123-3

8.3. Constat de l'achèvement des travaux.

Un arrêté du maire constate la conformité de la réalisation des travaux prescrits, la date d'achèvement et prononce la main levée de l'arrêté. La constatation doit être effectuée par un homme de l'art.

Protection des occupants

Interdiction de vendre ou de louer des locaux issus de la division d'un immeuble dangereux ou insalubre ou menaçant ruine et frappé d'une interdiction d'habiter.

8.4. Constat de l'achèvement des travaux

Un arrêté du maire constate la conformité de la réalisation des travaux prescrits, la date d'achèvement et prononce la main levée de l'arrêté.

La constatation est effectuée par un homme de l'art.

Droit au relogement des occupants d'un immeuble insalubre ou menaçant ruine, frappé d'une interdiction d'habiter.

1. Obligation de relogement ou d'hébergement

Elle incombe au propriétaire qui doit contribuer au coût correspondant à ce relogement. Ces dispositions sont applicables lorsque des travaux sont nécessaires pour remédier à l'insalubrité pour un logement rendu temporairement inhabitable. CCH. Art. L.521-1 al 1^{er} et 2

Le propriétaire est également tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application de l'article 1724 du code civil², ou s'il expire entre la date de notification de l'arrêté portant interdiction définitive d'habiter et la date de cette interdiction. CCH, art. L. 521-3, II al 4

1.1. Sanctions pénales

2 ans de prison et 500 000 f. d'amende pour le fait de détruire, dégradé ou détérioré les locaux faisant l'objet de l'avis dans le but de faire quitter les lieux aux occupants. Les personnes morales peuvent être condamnées.

1.2. Bénéficiaires du droit :

- Titulaire d'un droit réel conférant à l'usage ;
- Locataire, sous locataire ;
- Occupant de bonne foi.

Le logement doit être l'habitation principale.

2. Mise en œuvre du relogement lorsque l'interdiction d'habiter est temporaire.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins.

CCH. Art. L.523-1 I

A défaut, il devra payer l'hôtel meublé où le préfet aura temporairement relogé le locataire.

Le contrat de bail est prolongé d'autant.

Le locataire n'a pas de loyer à régler, ni pour le logement quitter temporairement, ni pour le l'hébergement provisoire.

Le logement proposé doit être décent.

Si carence du propriétaire, le préfet prend les dispositions qui s'imposent dont le coût est à la charge du propriétaire et dont le recouvrement est assuré par une hypothèque légale.

3. Interdiction d'habiter définitive

² Art. 1724 du code civil : « Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail. »

Le propriétaire a l'obligation de reloger en présentant une offre de logement correspondant aux besoins et possibilités financières du locataire.

De plus, il doit régler une indemnité équivalente à 3 mois du nouveau loyer et destiné à couvrir les frais de réinstallation.

CCH. Art. L 521-3 II al 1^{er}

Carence du propriétaire

La collectivité publique à l'initiative de la procédure qui a été engagée prend les dispositions nécessaire pour reloger les occupants.

Le propriétaire doit alors verser à titre d'indemnité une somme comprise entre 2000 et 4000 francs et dont le recouvrement est assuré par une hypothèque légale.

4. Sort des contrats en cours pendant la période d'indisponibilité de l'immeuble

4.1. Arrêt de paiement des loyers

Le loyer principal cesse d'être due :

- A compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté, ou son affichage en mairie et sur la porte de l'immeuble.
- Jusqu'au 1^{er} jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constaté par l'arrêté de mainlevée.

4.2. Sort du bail après l'achèvement des travaux en cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux.

La durée résiduelle du bail est prolongée d'autant.

4.3. Sort du bail après l'achèvement des travaux en cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux.

Les baux se poursuivent jusqu'au départ de l'occupant, ou leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril

CCH. Art. L. 521-2, al. 4

4.4. Aides au logement

Pas de délai de carence.