

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et indécent du Finistère

Sommaire

Actualités départementales Pages 2 & 3

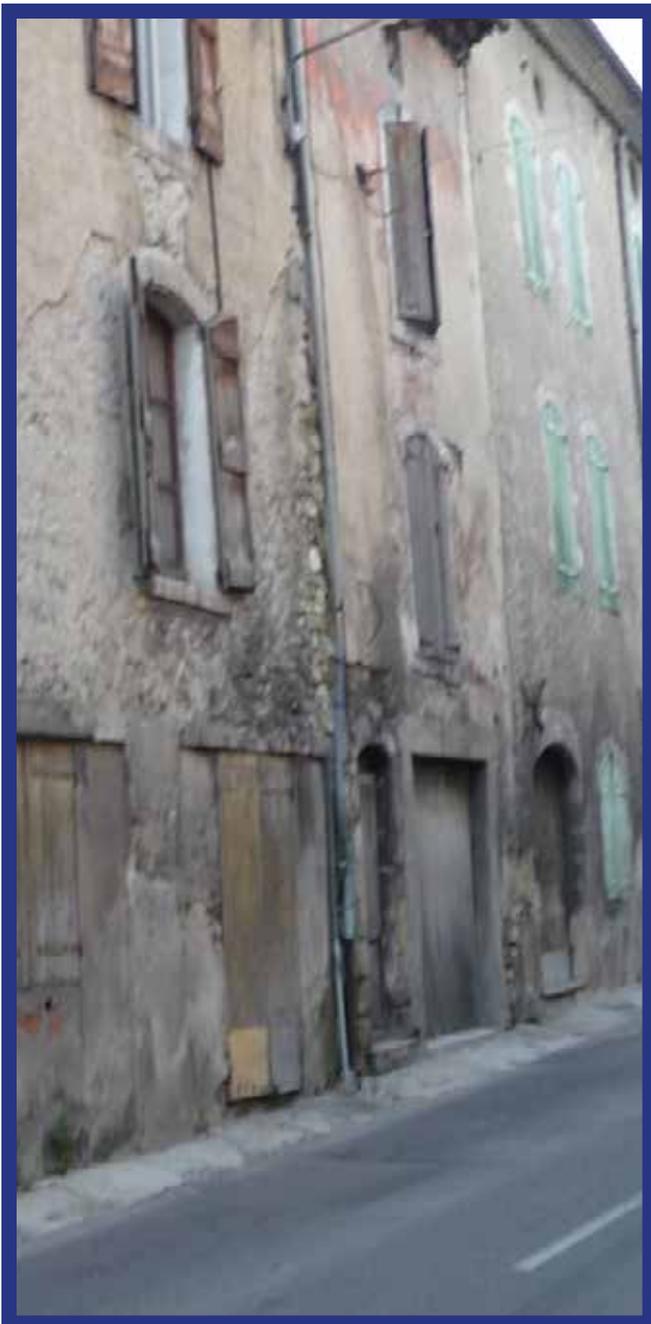
- ▶ Un outil de repérage de l'habitat indigne en cours de déploiement dans le Finistère : ORTHI
- ▶ Réunions d'information des élus proposées par l'ADIL et l'ARS
- ▶ Rencontre régionale relative à la lutte contre l'habitat indigne.

Échange de bonnes pratiques pages 4 & 5

- ▶ Un marchand de sommeil condamné par le Tribunal Correctionnel de Brest
- ▶ Un bailleur condamné à indemniser son locataire pour délivrance d'un logement indécemment

Veille juridique et documentaire pages 6 à 8

- ▶ Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 – JO du 26 mars 2014 :
 - Le transfert des pouvoirs de police du maire au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat
 - Une nouvelle sanction pénale à l'encontre des «marchands de sommeil» : l'interdiction d'achat d'un bien immobilier dans un but locatif
 - Une nouvelle astreinte administrative visant à favoriser la réalisation des mesures ou travaux prescrits par les arrêtés
 - De nouvelles règles pour le traitement de la non-décence par les organismes payeurs de l'allocation logement
- ▶ Jurisprudence
 - Le syndicat des copropriétaires doit dédommager un propriétaire qui subit un préjudice du fait d'une mauvaise isolation de l'immeuble
 - Il n'appartient pas au notaire de visiter le bien immobilier vendu
 - Il incombe au bailleur de procéder à la désinsectisation du logement envahi par les cafards si leur prolifération est due à un manquement aux normes de décence.
 - Un logement ne respectant pas les normes de surface imposées par le Règlement Sanitaire Départemental n'est pas forcément impropre à l'habitation



Directeurs de publication

Mme Françoise Hardy
DDCS du Finistère
02.98.64.99.00

M. Gérard Déniel
DDTM du Finistère
02.98.76.52.00

Comité de rédaction

Mme François
DDCS

Mme Kalbacher
DDCS

M. Le Ster
DDTM

Mme Noyon
DT ARS 29

Mme Croguennoc
Conseil Général

Mme Grelaud
Brest Métropole

Mme Deleplanque
Quimper Communauté

M. Barnet
Morlaix Communauté

Mme Le Coz
Communauté de Communes
du Pays de Quimperlé

Mme Le Damany
CAF

M. Ranchère
ADIL du Finistère

Mme Anvroin
CLCV

Rédaction

Mme Roseline Charreteur
Juriste référente habitat indigne
ADIL du Finistère - 02.98.46.37.38
rcadil29@gmail.com

Conception graphique
Philippe Kermarrec DDCS

Un outil de repérage de l'habitat indigne en cours de déploiement dans le Finistère : ORTHI

Après une phase d'expérimentation sur le territoire de Brest Métropole, ORTHI (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne) est en cours de déploiement sur l'ensemble du département du Finistère.

Cet outil créé par arrêté du 30 septembre 2011 a pour finalités :

- de faciliter la mise en place d'observatoires nominatifs de l'habitat indigne et non décent (article 60 de la loi ENL du 13 juillet 2006).
- et de permettre d'éditer des statistiques au niveau national, régional et local (commune /EPCI/ département) sur la base d'un site web partagé.

La base ORTHI validée par la CNIL recensera des données à caractère personnel (nom du/des propriétaires ou exploitant, le numéro fiscal ou SIREN, l'adresse postale, le nom du syndic, la localisation précise du local, la catégorie cadastrale, la surface, le nombre de pièces, le nombre d'occupants...etc).

Les actions entreprises seront intégrées (procédures d'insalubrité, de péril, procédure de saturnisme, de sécurité des établissements recevant du public, de non décence, ...).

Au total ce sont 23 procédures qui peuvent être répertoriées dans ORTHI.

ORTHI est alimenté par :

- un extrait du fichier foncier, notamment l'invariant fiscal.
- des bases de données interfacées.
- des données saisies manuellement.

Dans chaque département, un administrateur local chargé de délivrer les droits d'accès et de s'assurer du bon fonctionnement de l'outil est désigné au sein du comité directeur du PDALPD.

Dans le Finistère, l'administrateur local est la DDTM.
L'accès aux données et au suivi des

dossiers est ouvert aux acteurs publics travaillant dans la lutte contre l'habitat indigne (DDTM, DDCS, ARS, conseil général, EPCI, communes et SCHS, CAF, MSA...).

La liste des utilisateurs est proposée par le pôle départemental de lutte contre l'Habitat indigne.

Les droits d'accès (saisie et suivi des dossiers ou simples consultations) sont paramétrés en fonction des attributions, missions et périmètre géographique d'interventions de ces acteurs.

Les utilisateurs nationaux et régionaux chargés de la lutte contre l'habitat indigne ont uniquement accès aux statistiques.

Réunions d'information des élus proposées par l'ADIL et l'ARS

L'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) et l'ARS (Agence Régionale de Santé) proposent, en partenariat avec les délégataires des aides à la pierre et la DDCS (Direction Départementale de la Cohésion Sociale), des réunions d'information relatives à la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement.

Elles sont organisées à destination des élus et personnels en charge de l'habitat et des affaires sociales dans les communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). En effet, les maires et présidents d'EPCI ont un rôle important à jouer dans la lutte contre le mal logement, par la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police.

Ces réunions ont pour but de répondre aux questions suivantes :

- Comment qualifier les différentes situations de mal logement ?
Non-décence, infraction au règle-

ment sanitaire départemental, péril, insalubrité...

- Dans quelles situations le maire ou le président de l'EPCI sont-ils compétents pour intervenir ? Selon quelles procédures ?
- A quelles conditions et de quelle façon les occupants de ces logements sont-ils protégés ?

Plusieurs réunions ont été organisées ces derniers mois :

- Le 4 novembre 2014, dans le cadre du séminaire logement de la Communauté de Communes du Cap Sizun (à Plouhinec).
- Les 27 novembre 2014 et le 2 décembre 2014, sur le territoire des Communauté de Communes du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes, du Pays d'Iroise et du Pays des Abers (à Lesneven et Lanrivaré).
- Le 2 février 2015, sur le territoire de Concarneau Cornouaille Agglomération (à Concarneau).

D'autres suivront tout au long de l'année 2015.

Actualités du dernier trimestre 2014 : Rencontre régionale relative à la lutte contre l'habitat indigne

La seconde rencontre régionale, organisée par la DREAL le 15 octobre 2015, a mobilisé de nombreux acteurs puisque 70 personnes de tous horizons (collectivités, Etat, bureaux d'études, associations...) ont assisté aux présentations et débattu de la lutte contre l'habitat indigne en présence de Mme Bonneville, Directrice adjointe de la DREAL, de M. Potelon, Directeur adjoint santé environnement de l'ARS et de M. Polge, Directeur du pôle national de lutte contre l'habitat indigne.

Cette rencontre s'inscrivait dans la continuité de la journée de juin 2013 organisée autour de l'étude conduite sur le fonctionnement des réseaux de lutte contre l'habitat indigne.

Les nouvelles dispositions de la loi ALUR relative à la Lutte contre l'habitat indigne (chapitre III du titre II) ont été présentées par le directeur du pôle national de lutte contre l'habitat indigne.

Différentes études et des outils de connaissances permettant de croiser les sources de données de statistiques et de terrain pour faciliter le repérage de l'habitat indigne ont ensuite été commentés ainsi que les perspectives de renforcement de la LHI dans les programmes locaux de l'habitat.

Contact : ADIL du Finistère

Philippe RANCHERE

Directeur

philippe.ranchere@adil.org

Roseline CHARRETEUR

Conseillère Juriste

Référente Habitat Indigne

rcadil29@gmail.com

Pour en savoir plus...

Le compte rendu et l'ensemble des documents présentés lors de cette matinée sont accessible sur le site de la DREAL par le lien suivant :

<http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/lutte-contre-l-habitat-indigne-r956.html>

A noter :

La nomination de Sylvain Mathieu en tant que délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL).

L'organisation d'une journée nationale des pôles (PDLHI) le 8 avril 2015.



Un marchand de sommeil condamné par le Tribunal Correctionnel de Brest

Repérage :

Un locataire brestois a pris contact avec les services sociaux en décembre 2011 car son appartement n'était plus alimenté en eau. Son logement était situé dans une petite copropriété gérée par son propriétaire bailleur.

Ce dernier détient 2 appartements au rez-de-chaussée qu'il met en location. Ses locataires étaient les seuls occupants de l'immeuble.

Le travailleur social a alors informé la Cellule Habitat Indigne de Brest Métropole de la situation.

Expertise :

Le 15 décembre 2011, le Service Communal d'Hygiène et de Santé et le Service Prévention des Risques de la Ville de Brest ont visité l'immeuble.

Ils ont constaté le mauvais état du plancher du rez-de-chaussée : le bois était attaqué par les insectes et pourri suite à des infiltrations d'eau.

Cet état de dégradation portait atteinte à la solidité du plancher et donc à la sécurité des locataires.

Les coupures d'eau s'expliquaient par le fait que le propriétaire bailleur ne payait plus les factures d'eau de l'immeuble.

Négociation :

Un courrier a été adressé le 21 février 2012 par le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Brest à l'ensemble des propriétaires de l'immeuble pour leur signaler les désordres.

Il leur était demandé de proposer des mesures pour y remédier sous un délai de 65 jours. Ils ont également été invités à payer les factures d'eau.

En parallèle, Brest Métropole a pris contact avec la société distributrice de l'eau sur son territoire, qui a accepté de réalimenter temporairement l'immeuble malgré les impayés, le temps de trouver une solution plus pérenne.

Un logement d'urgence a été attribué aux locataires.

Traitement :

Le 11 juin 2012, le service Prévention des Risques de la Ville de Brest a constaté que les propriétaires n'avaient pas engagé les travaux demandés.

Le maire de Brest a alors pris un arrêté de péril le 25 juin 2012: par cet acte, il a mis en demeure les propriétaires de remplacer les éléments de plancher défectueux et de traiter les bois conservés contre les insectes, sous un délai de 90 jours.

Cet arrêté n'a pas permis la réalisation des travaux : à ce jour, les propriétaires n'ont apporté aucune preuve de leur mise en œuvre.

Dans cette situation, il incombe en principe à la mairie de les faire effectuer d'office aux frais de la copropriété, mais l'accès au bâtiment a été condamné par les propriétaires, rendant impossible toute intervention de la collectivité.

Cet arrêté n'aura pour autant pas été inutile, il a permis de protéger les locataires: le paiement de leur loyer est suspendu jusqu'à la réalisation des travaux.

Par ailleurs, Brest Métropole a saisi en 2012 le Procureur de la République pour qu'une enquête judiciaire soit ouverte à l'encontre du bailleur pour soumission d'une personne vulnérable à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine. L'enquête s'est déroulée pendant l'hiver 2012-2013, avec la participation active de Brest Métropole.

Par une décision en date du 18 mars 2014, le Tribunal Correctionnel de Brest a déclaré le bailleur coupable de cette infraction : il a été condamné à une peine d'emprisonnement de 6 mois avec sursis et mise à l'épreuve de 2 ans.

Par ailleurs, l'un des locataires s'était constitué partie civile, de même que Brest Métropole et la Ville de Brest pour le temps consacré à ce dossier (échanges avec les locataires, déplacements pour les constats, relogement des locataires...).

Le bailleur a été condamné à payer 3 014 € au locataire, 3 626 € à Brest Métropole et 4 472 € à la Ville de Brest, pour indemnisation de leur préjudice.

Il a fait appel de cette décision : l'affaire sera réétudiée par la Cour d'Appel de Rennes

Textes de référence en matière d'hébergement incompatible avec la dignité humaine :

Articles [225-14](#) et [225-15](#) du Code Pénal

Situation suivie par la cellule de lutte contre l'habitat indigne et de précarité énergétique de Brest Métropole :

Brest Métropole – Direction de l'Habitat
24, rue Coat Ar Gueven – 29 200 Brest
02.98.33.50.50

Point juridique

La particularité de cette situation est l'utilisation en parallèle de deux moyens d'action : la procédure administrative (arrêté de péril) de la compétence du maire et la procédure pénale devant le Tribunal Correctionnel.

Revenons sur l'action pénale : le fait pour un propriétaire de soumettre une personne dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de lui à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine est passible d'une peine de 5 ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende.

Pour que cette infraction soit caractérisée, il est impératif d'apporter la preuve de 3 éléments matériels :

- l'hébergement dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine.
- la vulnérabilité ou l'état de dépendance de la victime. Cette condition est particulièrement difficile à prouver. Elle est appréciée au cas par cas par le juge : il peut s'agir d'une fragilité physique ou psychique (âge, handicap, maladie, état de grossesse...), économique ou sociale (chômeurs, sans abri...), ou d'une dépendance morale (lien familial entre la victime et le propriétaire...).
- la connaissance par le propriétaire de cet état de vulnérabilité ou de dépendance.

Par ailleurs, toute personne ayant subi un préjudice du fait d'une infraction peut se constituer partie civile pour obtenir des dommages-intérêts.

La victime directe de l'infraction (le locataire en l'espèce) a indéniablement toute légitimité pour le faire.

Il est plus rare qu'une administration porte plainte dans ce type de situation : le Tribunal Correctionnel confirme pourtant que le temps que Brest Métropole et la Ville de Brest ont consacré à ce dossier constitue bien un préjudice que le propriétaire doit indemniser.

En engageant cette procédure pénale, Brest Métropole a souhaité adresser un message aux marchands de sommeil qui seraient tentés d'agir sur son territoire : ils sont passibles d'une peine d'emprisonnement.

C'est la première fois en Bretagne qu'un bailleur est condamné sur ce fondement.

Un bailleur condamné à indemniser son locataire pour délinquance d'un logement indécents

Repérage :

Un locataire a pris contact avec la CLCV en novembre 2014 pour un litige qui l'opposait au propriétaire du logement qu'il occupait depuis le 9 octobre 2012 à Huelgoat.

Il a expliqué que ce logement ne disposait d'aucune ventilation mécanique, ce qui a entraîné l'apparition d'une humidité importante.

Ses effets personnels ont été endommagés par la moisissure (meubles, vêtements...) et son fils a rencontré des problèmes de santé : il a été hospitalisé pour des problèmes respiratoires en août 2013.

Le locataire avait donné congé et souhaitait être accompagné par la CLCV pour l'état des lieux et l'obtention d'un dédommagement pour le préjudice subi.

Expertise :

Dès le 5 décembre 2012, le locataire avait adressé une lettre recommandée avec accusé de réception à l'agence immobilière qui gérait la location pour lui signaler la situation.

Suite à plusieurs relances par courriers électroniques, l'agence immobilière lui a finalement répondu en juillet 2013 : les bailleurs considéraient que le locataire était responsable de l'apparition de cette humidité.

Le locataire a alors sollicité une visite du maire : ce dernier a constaté la présence d'une pellicule de moisissures sur les meubles, sur le linge à l'intérieur des placards, sur les entourages de fenêtres et les joints de la salle de bains.

Il a expliqué cette humidité par une absence de ventilation mécanique dans le logement.

En parallèle, le locataire a obtenu de son assureur une expertise : le technicien a confirmé le diagnostic de la mairie et a précisé que l'importance de l'humidité rendait le logement inhabitable.

Il a estimé les dégâts matériels (meubles, vêtements...) à 2 500 €.

Négociation :

Par un courrier en date du 27 septembre 2013, le maire d'Huelgoat a mis en demeure le propriétaire et l'agence immobilière de procéder aux réparations nécessaires dans un délai de 4 mois, sans succès.

L'assureur a également adressé un courrier à l'agence immobilière le 17 septembre 2013.

Le locataire a dû être hébergé par des amis pendant plusieurs mois. Il a finalement décidé de donner congé et a rendu les clés du logement le 3 janvier 2014.

L'état des lieux a été établi par huissier, en présence de la CLCV.

Traitement :

Suite à son départ, le locataire a saisi le tribunal d'instance de Morlaix pour obtenir une indemnisation pour le préjudice subi.

Il était accompagné par la CLCV à l'audience.

Par un jugement en date du 8 avril 2014, le juge a fait droit à sa demande.

Il lui a accordé un dédommagement de 2 500 € pour le préjudice matériel et de 1 000 € pour le trouble de jouissance.

Textes de référence en matière de non décence :

- [Article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#)
- [Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002](#)

Situation suivie par la CLCV
Association de la Consommation,
du Logement et du Cadre de Vie
8 b, rue des Douves
29 000 QUIMPER
02.98.95.34.41

Point juridique

Tout bailleur a l'obligation de remettre un logement décent à son locataire, dès lors qu'il s'agit de sa résidence principale.

Les normes de décence ont été précisées par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 : notamment, les dispositifs d'ouverture et de ventilation du logement doivent permettre un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Si le bailleur ne respecte pas cette obligation, le locataire peut saisir le Tribunal d'instance pour obtenir sa condamnation à effectuer la mise aux normes de décence sous un délai fixé par le juge, éventuellement sous astreinte.

Ce dernier peut également réduire le montant du loyer ou suspendre son paiement (avec ou sans consignation) jusqu'à l'exécution des travaux.

Il peut enfin accorder des dommages-intérêts au locataire pour le préjudice subi.

L'action judiciaire est introduite par assignation (acte d'huissier), ou par déclaration au greffe si la demande est inférieure à 4 000 €. La représentation par avocat n'est pas obligatoire.

Le locataire peut se faire assister ou représenter par une association siégeant à la CNC (Commission Nationale de Concertation), une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, ou une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Il incombe au locataire d'apporter la preuve que son logement ne respecte pas les normes de décence.

En particulier, le fait de constater une importante humidité ne suffit pas à affirmer que le logement n'est pas décent.

En effet, si l'humidité peut trouver son origine dans le logement (manque de ventilation, infiltrations, remontées d'eau...), ce qui constitue un manquement au décret du 30 janvier 2002, le locataire peut parfois en être responsable par son comportement, s'il n'aère pas quotidiennement les locaux, s'il ne les chauffe pas suffisamment ou avec un équipement inadapte...

Dans cette affaire, le rapport de visite de la mairie et l'expertise de l'assureur ont permis au locataire de prouver que l'humidité avait pour cause l'absence de ventilation mécanique dans le logement, ce qui constitue un non-respect des normes de décence.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 consacre le chapitre III de son titre II au renforcement des outils de la lutte contre l'habitat indigne. JO du 26 mars 2014 - Zoom sur certaines de ces mesures :

L'article 75 de la loi prévoit un transfert automatique au président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) des compétences du maire en matière de polices spéciales de l'habitat.

Ne sont concernées que les EPCI à fiscalité propre compétentes en matière d'habitat, y compris les métropoles. Il porte sur les polices spéciales suivantes :

- la sécurité des établissements recevant du public aux fins d'hébergement,
- la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation,
- le péril.

Il ne s'applique pas aux pouvoirs de police générale que le maire détient en matière de salubrité et de sécurité (contrôle du respect du règlement sanitaire départemental notamment).

Le maire peut s'opposer au transfert dans les 6 mois suivant la date de la désignation du président de l'EPCI :

- Il est alors mis fin au transfert pour les communes dont les maires ont notifié leur opposition et le transfert peut intervenir pour les seules communes volontaires.
- L'opposition du maire au transfert vaut pour les trois polices spéciales précédemment citées et ne peut être limitée à une ou deux de ces polices.
- À chaque nouvelle élection du président d'EPCI, un maire ayant transféré ses prérogatives a la possibilité de revenir sur ce transfert en y faisant opposition.
- Inversement, à chaque nouvelle élection du président d'EPCI, un

maire qui s'était initialement opposé au transfert et qui ne manifeste pas son opposition voit ses prérogatives de police spéciale transférées.

En cas d'opposition d'un ou plusieurs maires, le président de l'EPCI peut renoncer au transfert sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité :

- Il doit alors notifier sa renonciation à chacun des maires des communes membres dans un délai de 6 mois à compter de la réception de la première notification d'opposition.
- Le transfert des pouvoirs de police prendra fin à compter de cette notification.
- En revanche, si aucun maire ne s'oppose au transfert, le président de l'EPCI ne peut pas renoncer au transfert.

Pour l'exercice des polices transférées, les maires des communes concernées mettent les services ou parties de services des communes à la disposition du président de l'EPCI. Cette mise à disposition fait l'objet d'une convention entre eux.



L'article 77 de la loi crée une nouvelle sanction pénale à l'égard des « marchands de sommeil » : il s'agit de l'interdiction d'achat d'un bien immobilier dans un but locatif.

Cette peine complémentaire peut être prononcée pour une durée de 5 ans ou plus, à l'encontre des personnes condamnées pour les infractions suivantes :

- la soumission d'une personne à des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine
- le non-respect des injonctions émanant d'un arrêté d'insalubrité ou de péril
- le non-respect d'un arrêté enjoignant de mettre fin à une situation d'insécurité dans un hôtel meublé

La violation de cette interdiction est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende.

Elle concerne l'acquisition de biens immobiliers à usage d'habitation (ou les parts immobilières) ou le fonds de commerce des hôtels meublés.

Les sociétés (civiles immobilières ou en nom collectif) dont un associé ou un mandataire social (gérant ou dirigeant) a fait l'objet d'une condamnation sont également visées, ceci afin d'éviter le recours à des « structures-écrans ».

Le notaire est chargé de contrôler le respect de cette interdiction.

A l'occasion de l'acte de vente, il doit interroger le casier judiciaire national pour savoir si l'acquéreur, l'associé ou le mandataire social de la société se portant acquéreur a fait l'objet d'une des condamnations visées ci-dessus.

Si c'est le cas, l'acte authentique n'est pas signé et le compromis de vente signé antérieurement est réputé nul aux torts de l'acquéreur.

L'acte de vente pourra toutefois être signé si l'acquéreur atteste dans l'acte de vente que l'acquisition est destinée à son occupation personnelle.

L'attestation et l'acte de vente doivent être transmis à l'administration fiscale pour éviter les fausses déclarations.

Cette mesure entrera en vigueur au 1er janvier 2016

L'article 79 de la loi donne la possibilité aux autorités compétentes en matière de police spéciale du logement (maire, président de l'établissement public de coopération intercommunale, préfet) de décider d'une astreinte à l'encontre du propriétaire défaillant.

Son montant est fixé au maximum à 1 000 € par jour de retard et par arrêté, sans que le total des sommes demandées ne puisse être supérieur à 50 000€.

Elle est appliquée de façon progressive dans le temps et modulée, en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution : un décret d'application apportera ultérieurement des précisions sur ce point. Sa publication est nécessaire pour que l'astreinte puisse être appliquée.

L'astreinte peut être demandée lorsque les mesures ou travaux prescrits n'ont pas été exécutés dans le délai prévu par un arrêté relatif à :

- l'insalubrité réparable,
- la sécurité des immeubles menaçant ruine (procédure de péril),
- la sécurité des hôtels meublés,
- la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation.

En revanche, ce dispositif est écarté en présence des procédures suivantes :

- les locaux impropres à l'habitation,
- les locaux sur-occupés du fait du locateur,
- les locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite,
- le périmètre insalubre,
- les arrêtés d'insalubrité irrémédiable,
- les procédures d'urgence.

L'arrêté prescrivant les travaux doit prévoir que leur non-exécution dans le délai imparti expose le propriétaire au paiement de l'astreinte.

À l'issue du délai fixé par l'arrêté, une ultime mise en demeure de réaliser les travaux est adressée au propriétaire. Dans le même temps, sans attendre l'expiration du délai accordé dans la mise en demeure, l'autorité compétente peut fixer par arrêté, une astreinte par jour de retard.

Elle court à compter de la notification de l'arrêté et s'applique jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

L'application de l'astreinte ne libère pas l'autorité compétente de son obligation d'exécuter d'office les travaux et les mesures nécessaires pour faire cesser les menaces identifiées par l'arrêté.

En effet, l'astreinte ne permet pas de supprimer le danger auquel est exposé l'occupant ou des tiers, et en cas d'accident, la puissance publique pourrait être mise en cause pour non réalisation des mesures d'office.

Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

Lors de la liquidation de l'astreinte (dernier terme échu), l'autorité compétente peut consentir une remise de son montant si les mesures ou travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et si le redevable établit qu'il n'a pas pu observer le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations en raison de circonstances indépendantes de sa volonté.



L'article 85 de la loi modifie la réglementation relative à l'octroi et au versement de l'allocation logement au titre d'un logement locatif non décent.

Il s'agit d'inciter les bailleurs à effectuer les travaux de mise en conformité, tout en protégeant les locataires.

Lorsque l'organisme payeur de l'allocation logement (Caisse d'Allocation Familiale ou Mutualité Sociale Agricole) constate que le logement est non décent :

- Le droit à l'allocation logement est maintenu durant un délai maximal de 18 mois pour le locataire, mais son versement est différé tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux de mise en conformité.
- Pendant ce temps, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel, sans que ce paiement partiel ne puisse être considéré comme un défaut de paiement : cela ne peut pas justifier une action du bailleur en résiliation du bail.
- L'organisme payeur notifie le constat de non-décente du logement au propriétaire et l'informe qu'il doit effectuer sa mise en conformité pendant ce délai de 18 mois pour que le montant de l'allocation logement conservé lui soit reversé. Il lui signale également l'existence d'aides publiques pour réaliser les travaux et lui indique où il est possible de s'informer à ce sujet.

Si la réalisation des travaux est constatée par l'organisme payeur durant ces 18 mois :

- Le montant de l'allocation logement conservé est versé au bailleur.

Si les travaux n'ont pas été réalisés au terme des 18 mois :

- L'allocation logement conservée par l'organisme payeur est définitivement perdue pour le propriétaire bailleur. Ce dernier ne peut pas demander au locataire le paiement de la part non perçue de loyer correspondant à l'allocation logement non versée.
- L'allocation logement n'est plus due tant que les travaux ne sont pas effectués : le locataire doit s'acquitter de la totalité du loyer, sauf s'il a obtenu du juge une réduction de son montant.
- Exceptionnellement, dans des cas qui sont fixés par décret, l'organisme payeur peut décider de maintenir l'allocation logement et d'en conserver le montant pour une durée de 6 mois, renouvelable une fois.

La non décente du logement peut être constatée par l'organisme payeur lui-même ou par un organisme qu'il a habilité à cet effet. Cette habilitation lui est accordée au vu de son expertise professionnelle et fait l'objet d'une convention conclue avec l'organisme payeur.

Pour en savoir plus : [modalités de maintien et de conservation de l'allocation logement pas l'organisme payeur en cas de non décente du logement](#)

Jurisprudence

Le syndicat des copropriétaires doit dédommager un propriétaire qui subit un préjudice du fait d'une mauvaise isolation de l'immeuble.

[Décision de la Cour de Cassation en date du 15 octobre 2014.](#)

L'article 14 de la [loi n°65-557 du 10 juillet 1965](#) relative à la copropriété précise que le syndicat des copropriétaires « est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes ».

Pour la Cour de Cassation, l'entretien ne consiste pas seulement à maintenir l'immeuble dans son état d'origine, mais aussi à y apporter les améliorations nécessaires.

En l'espèce, l'immeuble avait été construit sans isolation thermique, ce qui avait provoqué de l'humidité et l'apparition de moisissures dans un appartement.

Le syndicat des copropriétaires a commis une faute en ne réalisant pas les travaux d'isolation de nature à remédier à ces désordres. Il engage donc sa responsabilité vis-à-vis du propriétaire de cet appartement et doit l'indemniser pour le préjudice subi

Il n'appartient pas au notaire de visiter le bien immobilier vendu : sa responsabilité n'est pas engagée si un bien vendu comme habitable est déclaré impropre à l'habitation par la préfecture postérieurement à la vente.

[Décision de la Cour de Cassation en date du 17 septembre 2014.](#)

En l'espèce, un couple a acheté en juillet 2007 un appartement à usage d'habitation pour le mettre en location. Par un arrêté préfectoral en date du 1er septembre 2009, il a été déclaré impropre à l'habitation car il est situé en sous-sol, ce qui peut engendrer de l'humidité et un éclairage naturel insuffisant.

Le couple a souhaité engager la responsabilité du notaire : pour eux, il aurait dû visiter le bien immobilier dont la vente lui avait été confiée, pour vérifier qu'il réunissait

les qualités nécessaires pour l'habitation.

Mais la Cour de Cassation rejette toute faute du notaire, dès lors qu'il a fourni aux acquéreurs toutes les indications sur les lots acquis et leur transformation, et qu'il a porté à leur connaissance la définition du logement décent : il ne lui appartient pas de visiter le bien immobilier vendu même en l'absence d'intervention d'agence immobilière.

Il incombe au bailleur de procéder à la désinsectisation du logement envahi par les cafards, dès lors que leur prolifération est due à un manque aux normes de décence.

[Décision de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 9 mai 2014.](#)

En l'espèce, le logement était très humide du fait d'infiltrations et d'une ventilation mécanique insuffisante dans les pièces d'eau: il s'agissait d'un manquement du bailleur à son obligation de délivrer un logement décent.

C'est cette humidité qui avait favorisé la présence des cafards, c'est pourquoi c'est le bailleur qui a été condamné à procéder à la désinsectisation du logement.

La solution aurait pu être différente si la prolifération des insectes avait été due au comportement du locataire



Un logement ne respectant pas les normes de surface imposées par le Règlement Sanitaire Départemental n'est pas forcément impropre à l'habitation au sens du Code de la Santé Publique.

[Décision du Conseil d'Etat en date du 12 décembre 2013.](#)

L'article [L1331-22 du Code de la Santé Publique](#) interdit de mettre à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, «les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ».

Lorsqu'il constate que de tels locaux sont mis à disposition, le préfet «met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe ».

C'est sur le fondement de ce texte que le préfet d'Ille-et-Vilaine, par arrêté du 15 mars 2010, avait interdit l'usage aux fins d'habitation d'un studio de 8,75 m² (dont une pièce principale de 6,5 m²) : en effet, il était en infraction avec le Règlement Sanitaire Départemental qui impose une pièce principale d'une surface supérieure à 9 m².

Le Tribunal administratif de Rennes déclare que cet arrêté préfectoral est illégal, ce que confirme le Conseil d'Etat dans sa décision du 12 décembre 2013 :

pour les juges, « un local ne peut être qualifié d'impropre par nature à l'habitation au seul motif de la méconnaissance de la règle de surface minimale de la pièce de vie prescrite par le Règlement Sanitaire Départemental ».

Si le Conseil d'Etat reconnaît une force contraignante aux normes édictées par le Règlement Sanitaire Départemental ([Décision du Conseil d'Etat en date du 4 mars 2011](#)), il nuance ici sa position.

Même si le local est d'une superficie inférieure aux normes imposées par ce texte, le locataire y dispose des éléments d'équipement nécessaires à l'habitation : salle d'eau, coin cuisine, fenêtre dans la pièce principale.

C'est pourquoi le Conseil d'Etat considère que ce local ne peut être qualifié d'impropre à l'habitation.