

Guide d'intervention
et d'information.

Habitat.



Habitat.

Bien que considéré comme un espace sécurisant et protecteur, l'habitat est encore dans de trop nombreux cas un lieu pouvant porter atteinte à la santé des occupants.



Si au cours du siècle dernier, de nouvelles dispositions techniques (adduction d'eau, assainissement, ...) ont amélioré de façon importante l'hygiène et le confort des habitations, aujourd'hui, comme le démontre encore le nombre élevé de plaintes concernant de mauvaises conditions de logement, la population demeure sensible à la dégradation de son milieu de vie et notamment de son habitat.

Aux traditionnelles motivations des plaintes liées à la structure ou à l'équipement des bâtiments (présence d'humidité, chauffage, ventilation, dysfonctionnement de l'assainissement, manque d'isolation, ...), vient parfois s'ajouter l'incapacité des locataires à occuper les logements dans de bonnes conditions d'hygiène. Une action efficace pour améliorer l'habitat ne peut alors être engagée qu'avec une dimension économique et sociale affirmée, notamment en associant l'ensemble des partenaires sociaux.

Cependant dans le domaine de l'habitat les acteurs sont nombreux (locataires, bailleurs, services sociaux, administrations, associations) et les compétences de chacun pas toujours bien identifiées. Afin d'améliorer au quotidien la salubrité et le bien être dans les logements, et notamment éviter que des dégradations ou dysfonctionnements parfois mineurs n'évoluent vers une insalubrité grave, il est apparu utile d'explicitier les principales procédures et le rôle des intervenants dans ce domaine.

Ce document a pour but de proposer un outil d'intervention et d'information pour apporter au niveau local, et plus particulièrement aux maires, une solution la plus efficace possible face à un désordre ressenti dans l'habitat.

Locataires et bailleurs : des droits et des devoirs.

Le bailleur

Le propriétaire est obligé de délivrer au locataire un logement, et ses équipements, en bon état d'usage et de réparation. Il doit lui remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à sa sécurité physique ou à sa santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

A compter de la signature du bail, le propriétaire doit assurer au locataire une jouissance paisible et le garantir des vices ou défauts du logement, notamment en effectuant à ses frais les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en bon état et à l'entretien des locaux loués.

Le propriétaire a en charge tous les travaux qui ne sont pas mentionnés sur la liste des réparations locatives, celles-ci incombant au locataire. Toutefois, les parties peuvent convenir, **par clause**

expresse annexée au bail, des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer. Ces dispositions prévoient en cas de départ anticipé du locataire, les conditions de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées. **Une telle clause n'est valable que pour les logements qui répondent aux normes minimales de confort et d'habitabilité.**

L'entrée dans les lieux du locataire en connaissant le mauvais état n'équivaut pas à une renonciation de sa part à se prévaloir ensuite de ses droits.



Le locataire



Le locataire doit user paisiblement des locaux loués, tout particulièrement en ayant un mode de vie n'entraînant pas de dégradation de l'immeuble ou la création de conditions d'occupation contraires à la santé. Il doit répondre des dégradations qui lui seraient imputables et qui surviennent pendant la durée du contrat de location.

Il prend en charge les travaux d'entretien courant du logement et des équipements mentionnés

dans le bail, ainsi que les menues réparations, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Il laisse exécuter les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives comme les travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués et ne doit pas transformer ces locaux sans l'avis du propriétaire.

Le propriétaire occupant

Le propriétaire occupant n'est pas tenu aux mêmes obligations qu'un propriétaire bailleur au regard des normes minimales d'habitabilité. Il n'en demeure pas moins qu'il est soumis à la réglementation applicable à tout un chacun dès lors qu'il y a gêne pour le voisinage (stockage de déchets, présence en nombre d'animaux, ...) ou atteinte à l'environnement (absence de traitement des eaux usées, ...).

Par ailleurs l'intervention de tiers (mairie, services sociaux) peut s'avérer nécessaire voire indispensable, lorsqu'il y a suspicion de danger pour l'occupant notamment lorsque celui-ci ne semble plus apte à prendre en charge le problème.

Comment résoudre un problème d'habitat ?

A la suite d'un refus (explicite ou implicite) du propriétaire d'effectuer des travaux, il peut arriver que le locataire saisisse les services de l'Etat ou le maire pour solliciter une intervention auprès du propriétaire en vue d'obtenir gain de cause.

Ces interventions doivent toutefois être recadrées dans le contexte juridique notamment par rapport aux litiges rencontrés.

I - Litige locataire-bailleur : démarche générale

Le respect du contrat de location incombe à la seule juridiction civile. En effet, les principes de responsabilités respectives du propriétaire et du locataire sont régis par la loi du 6 Juillet 1989 modifiée, le décret n° 87- 712 du 26 Août 1987 et le Code civil, notamment ses articles 1719 et suivants, et 1728 et suivants.

Quelle méthodologie doit adopter un locataire confronté à un tel problème ? Le plaignant doit en premier lieu examiner son bail pour en connaître toutes les clauses.



La situation est explicite

Les travaux faisant l'objet du litige sont prévus par le bail.

Le locataire doit adopter la démarche suivante :



- Ne pas réaliser les travaux sans autorisation si possible écrite du propriétaire ou de son représentant,
- Faire une première **démarche amiable** auprès du propriétaire ou de son représentant (rencontre, communication téléphonique, simple lettre, ...),

- Si celui-ci ne prend pas en considération cette demande, **faire une mise en demeure au bailleur** par lettre recommandée avec accusé de réception pour non respect du contrat de bail,

- Faire, si nécessaire, **un constat d'huissier** avec photos datées,

- Tenter, si possible, **une médiation directe** en faisant appel à un tiers qui ne soit en aucune manière impliqué dans le litige : syndic, gérant, service juridique des sociétés d'assurances... **ou une conciliation** à l'aide d'un conciliateur (la liste est disponible en mairie).

La médiation directe offre une solution de proximité basée sur le dialogue.

La conciliation a pour but de concilier les parties et de parvenir, éventuellement, à un accord écrit en évitant un procès.

En l'absence de suite favorable, une action en justice peut alors être menée auprès du tribunal d'instance dont relève le domicile :

- Soit en demandant au juge de convier le propriétaire pour tenter d'aboutir à un **procès-verbal de conciliation** qui vaut titre exécutoire,
- Soit, lorsque le montant des travaux est inférieur à 50 000 Francs, en sollicitant le juge d'instance pour mettre en œuvre la procédure relative à **l'injonction de faire** et imposer des travaux adéquats.

En l'absence de suites à ladite injonction de faire, **demandeur une audience civile**, pendant laquelle se déroulera le débat contradictoire,

- procédure de déclaration au greffe pour un litige d'un montant inférieur à 3 810 € (25 000 F)
 - assignation par voie d'huissier dans les autres cas.
- Soit, dans les circonstances justifiant le référé (en cas d'urgence et en l'absence de contestations sérieuses sur l'origine des dommages et sur les responsabilités), en sollicitant le juge des référés pour prescrire des travaux conservatoires,
 - Soit en menant directement une action en justice sur le fond quand la situation est complexe.

La situation n'est pas explicite

Les travaux faisant l'objet du litige ne sont pas prévus dans le bail.



Le locataire doit adopter la démarche suivante :

- Ne pas réaliser les travaux sans autorisation si possible écrite du propriétaire ou de son représentant,
- **Tenter une conciliation.** En cas de succès, le propriétaire fait exécuter les travaux,

Dans ce cas, le **constat d'huissier** et les photographies peuvent constituer des moyens adéquats pour apprécier au mieux la réalité des faits et constituer un début de preuve.

- Si le montant des travaux est inférieur à 3 810 € (25 000 francs), une simple déclaration au greffe du tribunal, sans huissier ni avocat, est suffisante si le locataire est apte à exposer la situation.

- Si la tentative de conciliation n'aboutit pas, le locataire doit saisir le **tribunal civil**. Le locataire doit apporter au juge toutes les preuves montrant que le logement nécessite des travaux qui incombent au propriétaire. Il peut, en particulier, invoquer la vétusté, prise en compte par les lois et règlements concernant les baux, c'est à dire le rapport entre le temps passé par le locataire dans les lieux et les dégradations constatées.



II - Litige locataire-bailleur : démarche en cas d'infraction aux règles d'hygiène



Les règles d'hygiène sont fixées dans chaque département par le règlement sanitaire départemental (R.S.D) pris par arrêté préfectoral en application du code de la santé publique. Bien que ce règlement soit remplacé progressivement par des décrets en conseil d'État (amiante, bruit, eau...), il est toujours en vigueur notam-

ment les dispositions de son titre II relatif aux locaux d'habitation.

Ce titre II du règlement sanitaire départemental (articles 21 à 61) définit les règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs

Conciliation

Dans tous les cas, il est préférable d'engager en premier lieu une **mission de "conciliation"** entre les deux parties.

Dans ce cadre, le maire peut, s'il le désire, intervenir en tant que "conciliateur". Il convient alors de prendre l'attache des deux parties ou de les réunir pour étudier les meilleures possibilités de progresser dans la résolution du ou des problèmes.

Ce rôle de "conciliateur" consiste, en tant que personnalité indépendante et neutre, à trouver une

dépendance c'est à dire les règles minimales sanitaires (l'absence d'humidité, la ventilation des locaux, l'éclairage naturel, les ouvrages d'assainissement, l'alimentation en eau potable, les conduits de fumée, les hauteurs sous-plafonds, les surfaces minimales des pièces, la distribution des locaux, ...).

Ces règles minimales ne doivent pas être confondues avec les règles de construction (Code de la construction et de l'habitation) qui concernent les bâtiments construits après le 1^{er} janvier 1970 ou la transformation de ceux construits à partir de cette date et les règles minimales d'habitabilité (parfois plus contraignantes que les règles sanitaires), imposées dans le cadre des baux (Décret n°87-149 du 6 mars 1987 en application notamment de la loi du 23 décembre 1986).

solution aux problèmes entre les particuliers. Il n'a pas pour fonction de définir un gagnant ou un perdant, mais de faciliter le dialogue.



La résolution du litige découle d'un processus amiable dans lequel une tierce personne intervient pour aider les parties à parvenir à des accords satisfaisants.

Pouvoirs de police du maire et application du règlement sanitaire départemental



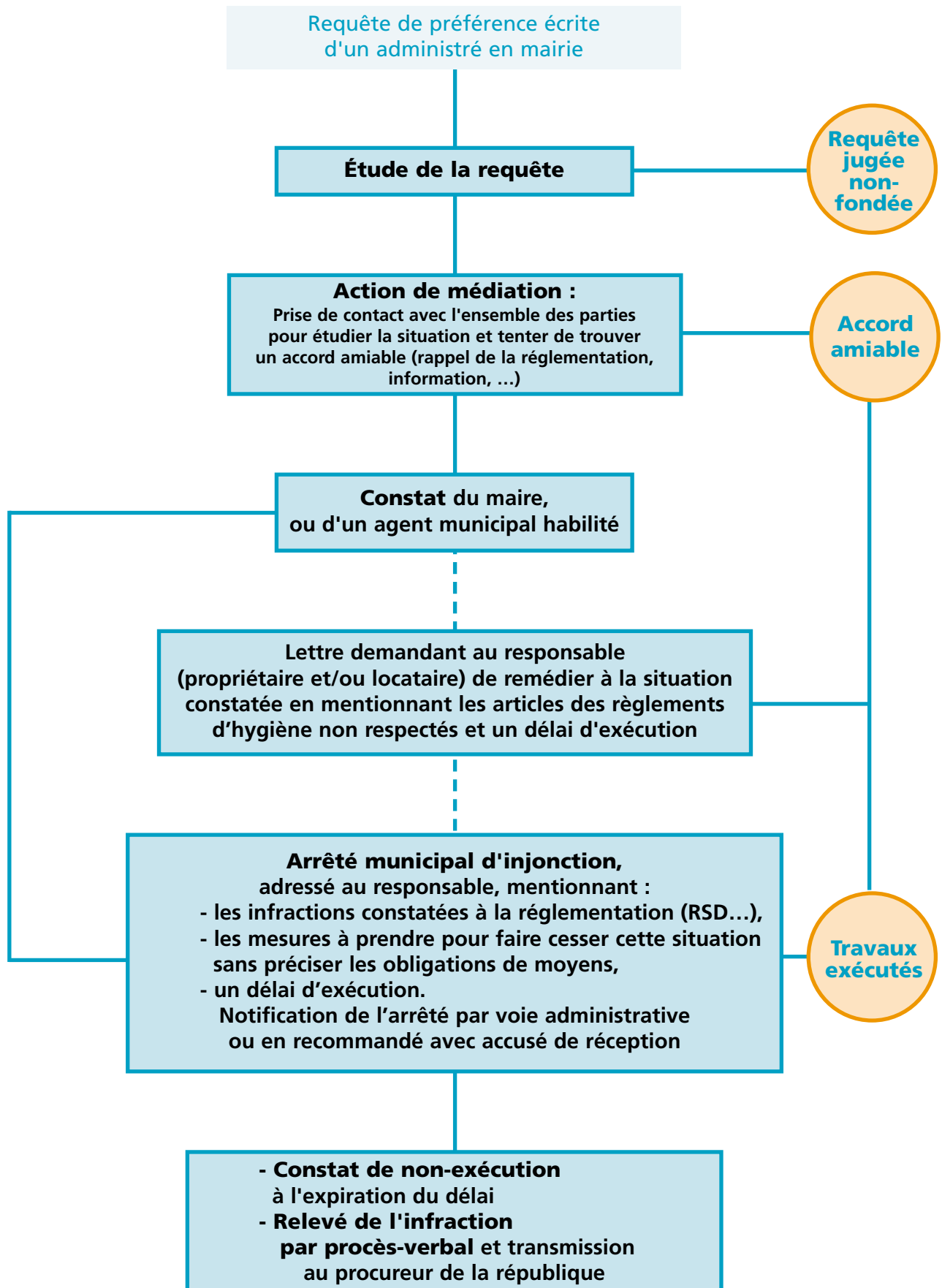
Le maire doit assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique dans sa commune en vertu de ses pouvoirs de police générale (Art. L.2212-2 et suivants du code général des collectivités territoriales). A ce titre, il est notamment chargé de l'application du règlement sanitaire départemental dont relèvent fréquemment les plaintes des habitants de sa commune en matière de salubrité et ce y compris dans l'habitat privé.

Par ailleurs, en sa qualité de représentant de l'État dans sa commune, le maire est également chargé de l'exécution des lois et règlements (Art. L.2122-27 du code général des collectivités territoriales), et à cet effet il peut prendre des arrêtés municipaux afin de compléter et renforcer ces textes.

Il appartient au maire d'instruire les plaintes relevant de ces domaines en intervenant directement auprès des personnes intéressées, après avoir constaté ou fait constater par un agent communal le bien-fondé de la plainte.

Pour la mise en œuvre du respect de cette réglementation, il est recommandé de suivre la procédure suivante, plus conciliatrice que l'arrêté d'injonction directe.

Instruction d'une requête (Infraction aux règle d'hygiène)



III - Démarche dans le cas où l'habitat présente un réel danger pour la santé ou la sécurité des occupants.

Bâtiments insalubres



Les procédures d'habitat insalubre réglementées par les dispositions du **Code de la santé publique (Livre III- Titre I - II et III)** relèvent d'une police spéciale du Préfet. Cette police spéciale ne fait obstacle au pouvoir de police générale du maire

La direction départementale des affaires sanitaires et sociales est chargée de ces procédures :

démarche auprès du propriétaire avec visite contradictoire (si celui-ci en fait la demande), proposition de déclaration d'insalubrité, présentation du dossier au conseil départemental d'hygiène ...

La décision de remédier ou non à l'insalubrité est prononcée, par arrêté préfectoral, par le représentant de l'Etat dans le département **après avis du conseil départemental d'hygiène.**

La mise en œuvre d'une procédure d'insalubrité fait suite au constat par les services de la DDASS que le logement constitue un réel danger pour la santé des occupants ou des voisins ou que ceux-ci sont en sous-sol ou dans une cave.

Une concertation avec le maire et les acteurs sociaux lors de cette procédure permet d'assurer une gestion globale de la situation des familles concernées.

Bâtiments menaçant ruine



La prévention du péril lié à l'état des bâtiments au regard de la sécurité publique est une obligation du maire. Pour le cas des immeubles menaçant ruine et causant un risque pour la **SECURITE** des personnes, le maire dispose d'un pouvoir de police spéciale.

Deux procédures du Code de la construction et de l'habitation sont à sa disposition en fonction de l'état de dangerosité de l'immeuble.

- **Procédure de péril ordinaire** lorsque la menace n'est pas imminente (article L.511-2 du Code de la construction et de l'habitation).
- **Procédure de péril imminent** lorsque l'édifice en question fait peser une menace immédiate pour la sécurité publique, ce qui justifie la prise de mesures d'urgence.

Ces deux procédures sont soumises à deux conditions impératives :

- Il doit s'agir d'un bâtiment, d'un édifice ou d'une construction et le danger doit émaner de l'édifice lui-même et non pas d'une cause extérieure à l'immeuble.
- Il doit y avoir péril pour la sécurité des personnes y compris celle des occupants de l'immeuble. Le maire, tenu de veiller à la sécurité publique dans sa commune, peut, en vertu de l'article L.511-1, faire procéder à toute visite qui paraîtra utile à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice.

Dans la procédure de péril imminent, le maire doit, par lettre simple, saisir le juge d'instance afin que ce dernier désigne un expert qui sera chargé dans les 24 heures d'examiner l'urgence et le péril imminent. Si le rapport de l'expert constate l'urgence et le péril imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité et éventuellement l'évacuation de l'immeuble.

Apports de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Parmi les objectifs en matière de logement, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 renforce la lutte contre les formes d'habitat qui portent atteinte à la santé, à la sécurité ou la dignité des personnes qui les occupent, et favorise les actions de réhabilitation et de renouvellement des quartiers dégradés. Dans ce cadre, elle a modifié le Code de la santé publique et le Code de la construction et de l'habitation pour rendre plus contraignantes les procédures d'insalubrité et de péril. Ainsi, lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une de ces procédures :

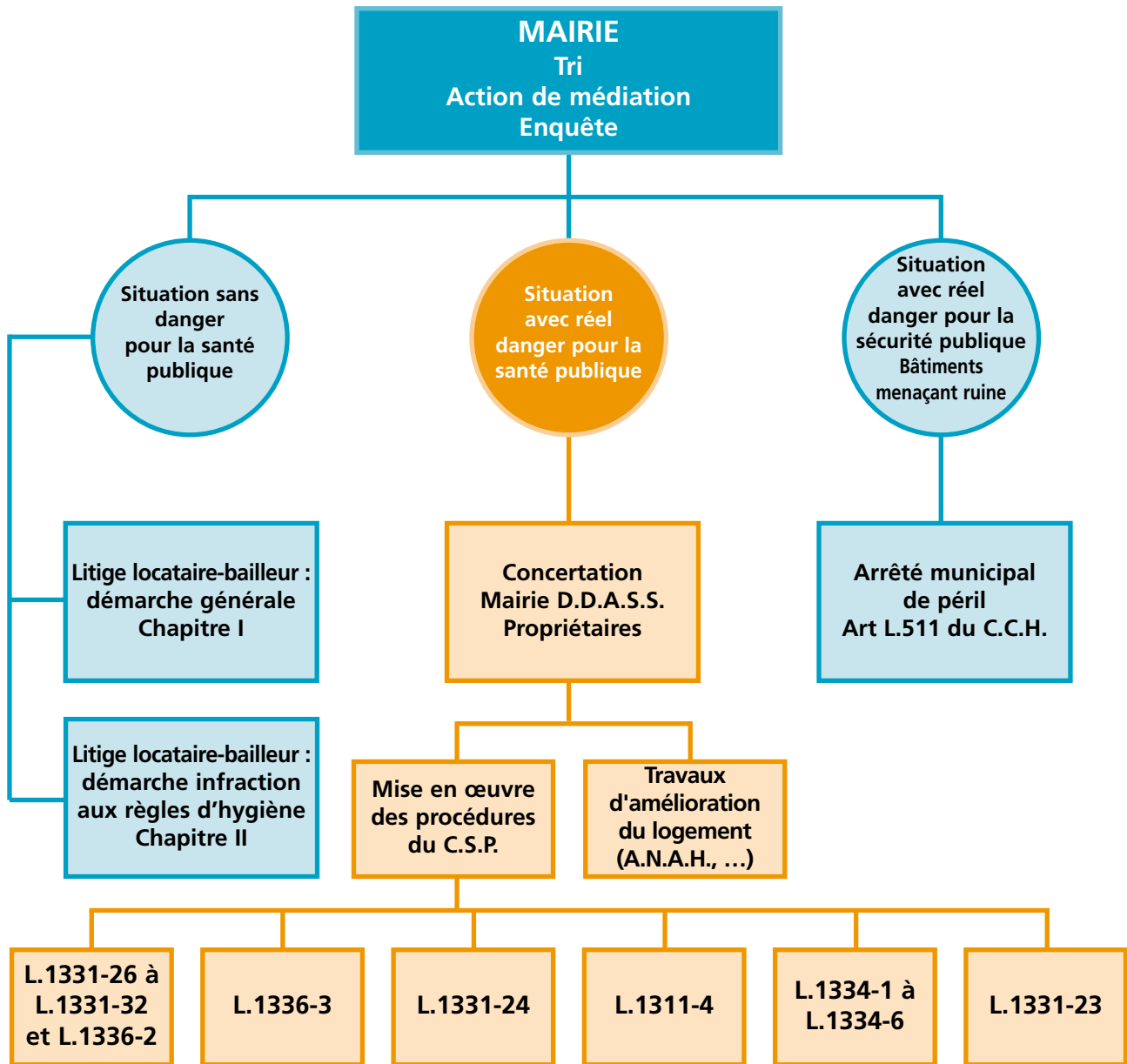
- Une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux peut être prononcée (systématique dans le cas de l'insalubrité irrémédiable),

• Le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ; à défaut, les dispositions nécessaires doivent être prises par la collectivité publique ou par le préfet aux frais du propriétaire.

• A compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, le loyer du logement cesse d'être dû.

• Dans le cas de l'insalubrité remédiable ou d'une procédure de péril, l'arrêté prescrit la réalisation des travaux avec un délai d'exécution. A l'issue du délai, si le propriétaire n'a pas réalisé les travaux demandés, le maire peut procéder d'office à la réalisation de ces travaux.

Schéma général d'instruction d'une requête



Articles du C.S.P.	Situations concernées
L.1331-26 à L.1331-32 et L.1336-2	Situation présentant un danger pour la santé des occupants.
L.1336-3	Pièces sans fenêtre, logement en sous sol ou dans une cave.
L.1331-24	Densité d'occupation – Utilisation des locaux
L.1334-1 à L.1334-6	Logements dans lesquels une intoxication par le plomb a été dépistée
L.1311-4	Cas d'urgence comportant un danger grave et imminent pour la santé publique : coordination maire-préfet.
L.1331-23	Locaux et installations utilisés aux fins d'habitation mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou de salubrité et situés dans un périmètre défini.

Les partenaires locaux.



Au niveau local, de nombreux services ou organismes ont des compétences particulières dans le domaine Santé-Habitat. Les intervenants et leurs domaines d'action sont présentés de façon non exhaustive ci-dessous. Il est à noter que dans certains départements, la coordination de ces services est réalisée dans le cadre d'un pôle de compétence.

La Préfecture



La préfecture et les sous-préfectures peuvent présider les commissions qui ont en charge de trouver des solutions en matière de logement pour les personnes qui peuvent cumuler des conditions d'habitat insalubre ou vétuste, des difficultés financières ou/et d'insertion sociale.

Ces instances "Commissions Locales Habitat", réunissent les porteurs d'une offre de logement (bailleurs publics, bailleurs privés, élus, ...) et les porteurs d'une demande de logement (travailleurs sociaux, associations) afin d'étudier conjointement les possibilités de relogement des familles concernées.

La Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales



- Le service "Santé-Environnement" (ou les services communaux d'hygiène et de santé pour certaines communes) est chargé, dans le domaine de l'habitat, d'évaluer, de faire connaître les risques sanitaires et d'engager, en liaison avec les partenaires, des actions destinées à les prévenir. Il assure actuellement l'information et le suivi des actions engagées sur un certain nombre de risques identifiés : monoxyde de carbone, plomb, eau, radon, amiante, ...

Outre l'instruction des dossiers d'insalubrité, il peut être aussi un appui auprès des maires dans le traitement des litiges relevant du règlement sanitaire départemental.

- Le service chargé du développement des politiques sociales prend en compte le logement dans la problématique globale des foyers et organise des relais avec les professionnels sociaux de terrain. Il participe à diverses commissions : plan départemental d'action pour les personnes défavorisées (P.D.A.L.P.D.), fonds de solidarité pour le logement (F.S.L.)... chargées d'étudier et d'aider les foyers en difficulté, dans le domaine du logement, en particulier dans le cadre des charges qui y sont liées (électricité, chauffage, téléphone, eau).

La Direction Départementale de l'Équipement



La direction départementale de l'équipement participe à la mise en œuvre et au suivi des différents dispositifs d'aide aux personnes et ménages rencontrant des difficultés pour accéder à un logement ou pour s'y maintenir (Plan départemental d'action pour les personnes défavorisées - Commissions locales habitat - Fonds de solidarité

pour le logement...)

En l'absence d'A.D.I.L., elle assure également un service qui a pour objet de renseigner les propriétaires et les locataires sur leurs droits et obligations, sur les démarches et procédures à entreprendre pour tout ce qui relève du logement. La DDE apporte conseils et informations aux particuliers sur les risques liés au plomb, à l'amiante ...

Le Conseil Général



Les services du conseil général sont organisés sur la base de circonscriptions. Ces équipes de travailleurs médicaux et sociaux, assistants de service social et conseillers en économie sociale et

familiale sont à la disposition du public pour informer, orienter vers les organismes compétents et accompagner dans les démarches, toutes les personnes confrontées notamment à un problème d'hygiène dans le logement.

Aspect juridique et défense des droits

L'Association Départementale, ou Nationale, pour l'Information sur le Logement

L'association (A.D.I.L. ou A.N.I.L.) a un rôle d'information et de conseil pour les questions liées au logement et notamment dans le cadre des rapports locatifs : obligations des parties, démarches à entreprendre, procédures.

Ces informations sont diligentées aux particuliers, professionnels ou collectivités locales.

Le tribunal d'instance



Le tribunal d'instance assure l'information sur les droits des particuliers et dispose de la liste des personnes bénévoles

assurant des fonctions de conciliateur. Il statue au civil pour les litiges spécifiques lorsque le montant de la demande est inférieur ou égal à 7 620 € (50 000 francs), et au pénal pour les contraventions.

Si le bailleur ne réalise pas les travaux à sa charge, il existe trois procédures distinctes :

- la **procédure classique** dite "procédure au fond" pour obtenir des dommages et intérêts, ...
- la **procédure en référé**, la plus rapide pour obtenir la réalisation de mesures conservatoires ou la désignation d'un expert.
- la **procédure en "injonction de faire"** qui permet d'obtenir une décision condamnant le bailleur à s'exécuter, sans engager de frais d'huissier. Le locataire peut également saisir le juge pour obtenir la mise en conformité aux normes de décence de son logement. (*décret d'application à paraître*)

Si le locataire ne réalise pas les réparations à sa charge :

Lorsque le montant du dépôt de garantie n'est pas suffisant pour exécuter les travaux à la charge du locataire, le propriétaire peut saisir le juge d'instance en paiement du solde des travaux,

après avoir adressé une lettre en recommandé avec accusé de réception mettant en demeure le locataire de régler les sommes dues.

L'aide juridictionnelle



L'aide juridictionnelle est accordée aux personnes dont la modicité des ressources ne permet pas l'accès à la justice. Cette aide prend en charge, totalement ou partiellement, les frais d'avocat et exonère son bénéficiaire des frais de

justice. Lorsque le bénéficiaire de l'aide juridique perd son procès, il ne supporte que la charge des dépens effectivement exposés par son adversaire et à la condition que le juge l'ordonne.

L'aide doit être demandée auprès du bureau de l'aide juridictionnelle du tribunal de grande instance.

L'assistance juridique

Les **compagnies d'assurances**, les mutuelles et certaines compagnies bancaires, proposent des contrats qui permettent aux assurés de bénéficier d'une assistance juridique et d'une garantie de protection juridique en cas de litiges ou de différends les opposant à un tiers.

Le **barreau**, c'est-à-dire l'ensemble des avocats inscrits dans une juridiction et parfois **certaines municipalités**, mettent à la disposition du public des consultations gratuites.

Aspect technique et financier

Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

La délégation départementale de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (A.N.A.H.), à la direction départementale de l'équipement, instruit les dossiers d'aide au financement des améliorations de l'habitat :

- Aide à un propriétaire bailleur qui réalise des aménagements dans un logement locatif sous certaines conditions concernant le type de travaux, l'âge du logement. Des aides spécifiques existent pour la réalisation de mesures permettant la sortie d'insalubrité reconnue par arrêté préfectoral.
- Aide à un propriétaire occupant, sous certaines conditions concernant le type de travaux, l'âge de l'habitation, les ressources.

Le PACT et le Comité Départemental pour l'Habitat et le développement Rural

Ces organismes interviennent dans certains départements :

- Pour les particuliers en réalisant des diagnostics sur le bâti, des diagnostics techniques sur l'amélioration et l'adaptation du logement et le montage financier du projet,
- Pour les collectivités locales, en apportant l'assistance et la maîtrise d'œuvre en matière d'aménagement urbain et en assurant l'étude et la coordination des opérations de réhabilitation

Ces organismes (PACT et C.D.H.R.) ont en commun une orientation sociale nettement affirmée en direction du logement des personnes âgées, des handicapés et des personnes défavorisées.

Autres intervenants

Les professionnels du bâtiment (artisans maçons, électriciens, plombiers, chauffagistes, couvreurs, ...) sont les premiers interlocuteurs pour fournir les renseignements techniques indispensables dans la mise aux normes, la rénovation ou l'entretien d'une habitation.

D'autres intervenants sont susceptibles d'orienter le demandeur, notamment les architectes, les maîtres d'œuvre, les agents EDF-GDF mais également des organismes tels que l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) ou le centre scientifique et technique du bâtiment (C.S.T.B.).

