

Habitat insalubre (ou habitat indigne)

Qu'est-ce qu'un logement insalubre, dit aussi habitat indigne, et quelles sont les mesures qui peuvent être prises pour remédier à cette situation ? L'insalubrité est caractérisée lorsqu'un immeuble ou un logement, vacant ou non, présente un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes, du fait de son état, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé. Nous faisons le point sur la réglementation.

Qui peut prendre des mesures pour remédier à une situation d'insalubrité ?

L'autorité compétente est le **préfet**.

Il intervient pour protéger la sécurité et la santé des personnes en prenant des mesures pour remédier à la situation d'insalubrité.

Toute personne ayant connaissance de faits révélant une situation d'insalubrité doit le signaler au préfet par tous moyens.

Où s'adresser ?

Préfecture

Il est également possible de faire ce signalement à partir d'un service en ligne :

- Histologe : pour signaler aux services de l'État les signes de non décence du logement loué

Quelles sont les mesures prises pour remédier à une situation d'insalubrité ?

Rapport de situation

La situation d'insalubrité est constatée par le directeur général de l'agence régionale de santé (ARS) ou le directeur du service communal d'hygiène et de santé (SCHS).

Pour cela, le préfet peut faire procéder à **toutes visites qui lui paraissent utiles** pour évaluer les risques d'insalubrité. Lorsque les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être faites qu'entre **6 heures et 21 heures**. Si l'occupant s'oppose à la visite ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès n'a pas pu être contactée, il est nécessaire d'obtenir l'autorisation du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble pour procéder aux visites.

Le directeur de l'ARS ou du SCHS établit un **rapport de la situation**.

Le rapport de situation est remis au préfet et mis à disposition de la personne qui devra exécuter les mesures visant à remédier à la situation d'insalubrité, c'est-à-dire le **propriétaire** ou le **titulaire de droits réels immobiliers**. Ce dernier peut présenter ses observations dans un délai qui ne peut pas être inférieur à **15 jours**.

Si l'adresse actuelle n'est pas connue ou faute de pouvoir identifier la personne, l'information le concernant est affichée à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

Lorsque les désordres concernent uniquement les parties communes d'un immeuble en copropriété, l'information sur la mise à disposition du rapport est faite au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic de copropriété. Le syndic transmet immédiatement cette information aux copropriétaires.

Le syndic peut présenter ses observations d'un délai qui ne peut pas être inférieur à **2 mois**.

Situation en cas d'urgence

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport de l'ARS ou du SCHS, le préfet ordonne, par arrêté, au propriétaire ou titulaire de droits réels immobiliers, et **sans procédure contradictoire préalable**, les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, le préfet peut faire procéder à la **démolition** complète du bien. Il doit pour cela avoir été autorisé par jugement du président du tribunal judiciaire statuant en référé.

Si les mesures indispensables n'ont pas été exécutées dans le délai, le préfet les fait **exécuter d'office**.

Par contre, si les mesures ont mis fin durablement au danger, le préfet prend acte de leur réalisation et date d'achèvement, et prend un **arrêté de mainlevée**.

Procédure contradictoire

Une procédure contradictoire est mise en place avec la personne qui devra exécuter les mesures pour remédier à la situation d'insalubrité.

Le préfet informe en même temps les occupants de la mise en place de cette procédure. Cette information est faite par l'un des moyens suivants :

Courrier

Remise contre signature

Affichage sur la façade de l'immeuble.

Lorsque l'immeuble est en copropriété, la procédure contradictoire est faite avec le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les **copropriétaires et les occupants**.

Rappel

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport de l'ARS ou du SCHS, le préfet ordonne, par arrêté, au propriétaire ou titulaire de droits réels immobiliers, et **sans procédure contradictoire préalable**, les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe.

Arrêté de traitement d'insalubrité

Un arrêté de traitement d'insalubrité est pris par le préfet à la fin de la procédure contradictoire.

Selon les circonstances, le préfet peut prescrire l'exécution des mesures suivantes :

Réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation (comprenant, si nécessaire, des mesures sur la salubrité des bâtiments mitoyens)

Démolition de tout ou partie de l'immeuble. La démolition ne peut être décidée que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou lorsque les mesures nécessaires à une remise en état du bien aux normes seraient plus coûteux que sa reconstruction

Cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation

Interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, temporairement ou définitivement. L'interdiction définitive ne peut être décidée que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou lorsque les mesures nécessaires à une remise en état du bien aux normes seraient plus coûteux que sa reconstruction.

L'arrêté mentionne, par ailleurs, les informations suivantes :

Délai dans lequel les mesures devront être réalisées (ce délai ne peut pas être inférieur à 1 mois à partir de la notification de l'arrêté de traitement d'insalubrité)

Conséquences en cas de non-exécution des mesures (paiement d'une astreinte par jour de retard, exécution d'office des travaux aux frais de la personne qui doit exécuter les mesures...).

L'arrêté de traitement d'insalubrité est notifié à la **personne tenue d'exécuter les mesures prescrites**.

Si l'adresse de la personne n'est pas connue ou si elle n'est pas identifiable, la notification est affichée à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

Lorsque l'immeuble est en copropriété, la notification est faite au syndicat des copropriétaires, représenté par le **syndic**. Le syndic doit en informer immédiatement les **copropriétaires** et les **occupants**.

À la demande du préfet, l'arrêté est publié au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend le bien.

À savoir

Lorsque le bien devient vacant après la date de notification de l'arrêté de traitement d'insalubrité, la personne tenue d'exécuter les mesures reste obligée de les réaliser dans le délai fixé par l'arrêté. Le préfet peut prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu.

La personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de traitement d'insalubrité peut-elle être libérée de ses obligations ?

Oui, elle peut conclure un bail à réhabilitation.

Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère à charge pour les preneurs ou débirentiers (acquéreurs dans le cadre du viager) d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, si nécessaire, l'hébergement des occupants.

Les parties peuvent décider que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté si cela n'empêche pas l'exécution des mesures prescrites.

Qui vérifie l'exécution des mesures prescrites par l'arrêté de traitement d'insalubrité ?

C'est le **préfet** qui constate la réalisation des mesures prescrites et leur date d'achèvement. Le préfet prend un **arrêté de mainlevée** lorsque les mesures ont été exécutées dans le délai fixé.

L'arrêté de mainlevée est notifié à la personne qui a exécuté les mesures.

Cet arrêté est publié au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend le bien.

Quelles sont les conséquences en cas de non-exécution des mesures prescrites par l'arrêté de traitement d'insalubrité ?

La personne qui était tenue de réaliser les mesures **doit payer une astreinte**. Le préfet peut également faire procéder à l'**exécution d'office des mesures**.

À savoir

Par ailleurs les mesures prescrites par l'arrêté doivent être respectées sous peine de sanctions pénales.

Paiement d'une astreinte

Le montant de l'astreinte est fixé par arrêté du préfet. Son montant ne peut **pas dépasser 1 000 € par jour de retard**.

Pour fixer le montant de l'astreinte, le préfet tient compte de l'ampleur des mesures prescrites et des conséquences de leur non-exécution.

L'astreinte est **due à partir de la date de notification de l'arrêté la prononçant** et jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites.

Le recouvrement des sommes est engagé à la fin de chaque trimestre.

Lorsque l'arrêté concerne les seules parties communes d'un immeuble en copropriété, ce sont les copropriétaires qui sont redevables du paiement de l'astreinte.

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, ce sont les indivisaires qui doivent payer solidairement l'astreinte.

À noter

Le préfet peut décider d'exonérer totalement ou partiellement la personne tenue d'exécuter les mesures s'il est établi qu'elle était dans l'impossibilité de les exécuter intégralement.

La personne tenue d'exécuter les mesures doit informer le préfet de leur réalisation pour que soit mis fin à l'application de l'astreinte.

À savoir

Lorsque les locaux sont occupés par des personnes qui ont fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, et que la personne tenue d'exécuter les mesures s'est vu refuser l'aide de la force publique pour la mise à exécution de ce jugement, elle peut démander au tribunal administratif que tout ou partie de l'astreinte soit mis à la charge de l'État.

Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle la personne tenue d'exécuter les mesures peut prétendre en cas de refus pour l'État de prêter son concours.

Réalisation d'office des mesures

Le préfet peut faire procéder d'office à l'exécution des mesures prescrites, aux frais de la personne qui était tenue de les exécuter. Le préfet doit motiver sa décision pour pouvoir intervenir à sa place.

Le préfet peut également décider de faire procéder à la démolition du bien s'il a été autorisé par jugement du président du tribunal judiciaire statuant en référé.

Si l'immeuble est en copropriété et si l'inexécution des mesures prescrites est due à la défaillance de certains copropriétaires, le préfet peut se substituer à eux pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. On dit alors que le préfet est subrogé dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires.

La défaillance des copropriétaires est caractérisée si, après avoir été mis en demeure par le syndic, ils n'ont **pas répondu ou** n'ont répondu que **partiellement aux appels de fonds** destinés à financer les mesures prescrites dans le délai de 15 jours à partir de l'appel de ces fonds.

Le syndic doit informer le préfet en lui indiquant les démarches entreprises pour faire réaliser les mesures prescrites par l'arrêté et en lui fournissant une attestation de défaillance des copropriétaires.

Le préfet dispose d'un délai d'un mois pour décider de se substituer aux copropriétaires défaillants.

Si le préfet décide de se substituer aux copropriétaires défaillants, sa décision est notifiée au syndic des copropriétaires, pris en la personne du syndic, et aux copropriétaires défaillants, auxquels sont également notifiées les sommes versées pour leur compte. Lorsque tous les copropriétaires sont défaillants, le préfet ne peut pas recourir à la procédure de substitution mais peut faire procéder à l'exécution d'office des mesures prescrites.

Quel est le sort des logements loués sous arrêté de traitement d'insalubrité ?

L'arrêté de traitement d'insalubrité entraîne des conséquences à l'égard des locataires ou occupants en place (baux, loyers, hébergement ou relogement).

À partir de la notification de l'arrêté de traitement d'insalubrité, les **locaux vacants ne peuvent pas être loués** ou mis à disposition ou **occupés** pour quelque usage que ce soit.

À savoir

Les mesures prescrites par l'arrêté doivent être respectées sous peine de sanctions.

Baux et loyers

Lorsque l'arrêté comporte une **interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux**, les baux et contrats d'occupation poursuivent leurs effets.

Toutefois, le loyer ou toute autre somme versée **cesse d'être dû**. La cessation du paiement démarre à partir du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de traitement de l'insalubrité (ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble) et jusqu'au 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou de l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

À noter

Les sommes qui n'auraient pas dû être versées doivent être restituées à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

Hébergement ou relogement

Les mesures à respecter diffèrent selon que l'arrêté de traitement d'insalubrité comporte une interdiction **temporaire** ou **définitive** d'habiter dans les lieux.

Lorsque l'arrêté comporte une **interdiction temporaire d'habiter dans les lieux** ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, la personne tenue d'exécuter les mesures doit assurer l'hébergement décent des occupants correspondant à leurs besoins et possibilités.

L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction et la date à laquelle la personne tenue d'exécuter les mesures doit avoir informé le préfet de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants.

L'hébergement doit être assuré jusqu'à la fin des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. À la fin des travaux, le préfet doit assurer le relogement des occupants dans leur ancien logement.

Si la personne ne respecte pas son obligation d'hébergement, le préfet prend les dispositions nécessaires pour assurer l'hébergement des occupants. Le coût de l'hébergement est mis à la charge de la personne.

Pour faciliter l'hébergement des occupants, le préfet peut conclure une convention d'occupation précaire avec tout bailleur ou toute structure d'hébergement pour mettre à disposition des locaux ou des logements.

La durée de cette convention est limitée et se termine au plus tard à la fin du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure ou du constat par le préfet de la réalisation des mesures prescrites par la personne tenue de les exécuter.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans le cadre d'une convention ne peuvent pas exiger un droit au maintien dans les lieux ou la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant de quitter les lieux à la fin de la convention et faute pour la personne tenue d'exécuter les mesures d'avoir engagé une action en justice pour demander l'expulsion de l'occupant, le préfet peut exercer cette action aux frais de la personne tenue d'exécuter les mesures.

À savoir

Au-delà de 3 ans, toute éviction est considérée comme définitive.

Lorsque l'arrêté de traitement d'insalubrité comporte une **interdiction définitive d'habiter dans les lieux** ou en cas d'évacuation à caractère définitif, la personne tenue d'exécuter les mesures doit assurer le relogement des occupants correspondant à leurs besoins et possibilités.

L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction et la date à laquelle la personne tenue d'exécuter les mesures doit avoir informé le préfet de l'offre de relogement qu'elle a faite aux occupants.

La personne tenue d'exécuter les mesures doit verser aux occupants une indemnité d'un montant égal à 3 mois de leur nouveau loyer pour couvrir leurs frais de réinstallation.

Si un **occupant refuse 3 offres de relogement**, la personne tenue d'exécuter les mesures peut faire un recours auprès du tribunal judiciaire du lieu du bien pour demander la résiliation du bail ou du droit d'occupation et l'autorisation d'expulser l'occupant.

Si la personne tenue de respecter les mesures ne respecte pas son obligation de relogement, le préfet prend les dispositions nécessaires pour assurer le relogement. Pour cela, le préfet peut notamment désigner les occupants à un organisme bailleur pour qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement.

Le préfet peut également proposer temporairement aux occupants un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, dans l'attente d'un relogement définitif.

À savoir

Les occupants qui sont restés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent pas être expulsés.

Risques sanitaires et sécurité du logement

Insalubrité ou péril

Habitat insalubre (ou habitat indigne)

Habitat menaçant ruine (en péril)

Amiante, plomb, termites, radon

Amiante

Plomb

Termites

Radon

Sécurité incendie

Logement

Immeuble en copropriété

Sécurité des équipements

Piscine

Ascenseur

Questions – Réponses

- Que risque le propriétaire d'un immeuble ou d'un logement insalubre ou menaçant ruine ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Habitat menaçant ruine (en péril)

Pour en savoir plus

- Votre immeuble ou votre logement est en mauvais état : que faire ?
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Habitat indigne (insalubre, péril, ...) : quel recours ?
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

Où s'informer ?

- **Info logement indigne (insalubre, péril...)**

Un conseiller d'une agence départementale d'information sur logement (Adil) vous explique les démarches à effectuer si vous habitez un logement indigne (insalubre, en péril...) ou que vous avez connaissance d'une telle situation.

Par téléphone

0 806 706 806

Ouvert de 9h à 12h et de 14h à 17h

Coût d'un appel local

Services en ligne

- Histologe : pour signaler aux services de l'État les signes de non décence du logement loué
Téléservice

Textes de référence

- Code de la santé publique : article L1331-22
Définition
- Code la santé publique : article R1331-16
Sanctions en cas de non-respect des règles d'hygiène et de salubrité
- Code de la construction et de l'habitation : articles L511-1 à L511-22
Procédure et sanction
- Code de la construction et de l'habitation : articles R511-1 à R511-13
Procédure et sanction



Ville de

Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00