

Les termes pour qualifier les différentes situations d'habitat indigne dépendent de l'état plus ou moins dégradé des logements, du mode de traitement des situations relevant du pouvoir de police du maire ou du préfet

Notion	RSD REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL	INSALUBRITÉ	PÉRIL
Définition	Le logement doit respecter les prescriptions du règlement sanitaire départemental (RSD). Ses prescriptions sont très proches de celles relatives à la décence et concernent tous les locaux à usage d'habitation.	Immeuble, vacant ou non, dangereux pour la santé des occupants ou pour celle du voisinage du fait de son état ou de ses conditions d'occupation. L'insalubrité est la résultante d'un cumul de désordres. Il existe deux types d'insalubrité : <ul style="list-style-type: none"> • L'insalubrité remédiable : des mesures peuvent être prises afin de remédier à l'insalubrité • L'insalubrité irrémédiable : il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin ou les travaux nécessaires à sa résorption sont plus coûteux que la reconstruction. 	Il s'agit d'un immeuble, vacant ou non, présentant un danger réel et actuel pour les occupants ou les passants. Il existe deux types de péril : <ul style="list-style-type: none"> • Le péril ordinaire : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains de ses éléments et un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public. • Le péril imminent : atteinte à la solidité de l'immeuble ou de certains de ses éléments et un danger grave et imminent pour la sécurité des occupants et/ou du public.
Textes	Police générale du maire (article 2212-2 du code général des collectivités) Arrêté préfectoral du 25 janvier 1985	Articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique	Articles L.511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation
Exemples :	Exemples de manquement au règlement sanitaire départemental : <ul style="list-style-type: none"> • Problèmes de ventilation dans le logement • Système d'assainissement absent ou en mauvais état... • Humidité, moisissures, infiltration d'eau • Problème d'évacuation des eaux pluviales 	Un arrêté d'insalubrité peut être pris quand il y a une accumulation de désordres comme : <ul style="list-style-type: none"> • Mauvaise qualité ou dégradation des structures du bâtiment (fondations, murs, planchers, étanchéités, isolations...) • Risque d'intoxication au monoxyde de carbone, • Equipements électriques ou gaz dangereux, • Présence de plomb, d'amiante, • Infractions multiples au RSD... 	Un arrêté de péril peut être pris dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Menace d'effondrement de murs, de planchers, de gouttières, de balcons ou de toitures, • Garde-corps ou marches d'escalier descellés, • Souche de cheminée fissurée... • Equipement électrique dangereux
Compétence	Le maire est chargé de l'application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) sur le territoire de sa commune. Les manquements au RSD sont constatés dans un procès-verbal. Le propriétaire est passible d'une injonction ou d'un arrêté de mise en demeure de réaliser des travaux de mise en conformité du logement. En cas d'inexécution des travaux, le maire peut dresser une contravention de 3 ^{ème} classe.	Sur la base d'un rapport d'insalubrité, réalisé après visite sur place, le représentant de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) invite le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) à statuer sur la prise d'un arrêté préfectoral d'insalubrité. Dans le cas où cette commission conclut à un avis favorable, elle précise le caractère remédiable ou irrémédiable de cette insalubrité, les travaux éventuels et le relogement temporaire ou définitif des occupants ainsi que les délais. La décision est notifiée aux propriétaires et aux occupants sous la forme d'un arrêté préfectoral.	Toute personne ayant connaissance d'une situation présentant des risques pour la sécurité des personnes doit avertir le maire. Le maire, après une procédure contradictoire, peut prendre un arrêté de péril ordinaire. Néanmoins, s'il suspecte un danger grave et imminent, le maire doit au préalable demander au tribunal administratif de nommer un expert afin d'établir un rapport. Sur cette base, le maire édicte un arrêté de péril imminent.
Conséquences sur les occupants	Le loyer et les charges restent dus. Il n'y a pas d'incidence sur les aides au logement qui continuent d'être versées.	Le loyer cesse d'être dû à compter du 1 ^{er} jour du mois suivant la notification ou l'affichage de l'arrêté municipal. L'aide au logement est suspendue. En cas d'interdiction temporaire d'habiter ou si les travaux nécessitent l'absence du locataire, le propriétaire doit effectuer une proposition d'hébergement des occupants. En cas d'interdiction définitive d'habiter, le propriétaire doit proposer une solution appropriée de relogement des occupants.	Le loyer cesse d'être dû à compter du 1 ^{er} jour du mois suivant la notification ou l'affichage de l'arrêté municipal. L'aide au logement est suspendue. En cas d'interdiction temporaire d'habiter ou si les travaux nécessitent l'absence du locataire, le propriétaire doit effectuer une proposition d'hébergement des occupants. En cas d'interdiction définitive d'habiter, le propriétaire doit proposer une solution appropriée de relogement des occupants.

Notion	LOGEMENT INDÉCENT
Définition	<p>Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. La décence d'un logement repose sur 3 principes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pas de risque manifeste pour la sécurité physique des occupants • Pas de risque manifeste pour la santé des occupants • Logement pourvu des équipements essentiels : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal...
Textes	<p>Article 6 de la loi du 6 juillet 1989 Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 Article 1719 du code civil</p>
Exemples :	<p>Exemples de non décence dans un logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sols non solides, plafonds présentant un risque de chute de matériaux • Réseaux d'électricité et/ou de gaz dangereux ou insuffisants • Garde corps descellés, fenêtres non étanches • Eclairage insuffisant • Dispositifs d'ouverture et de ventilation ne permettant pas un renouvellement d'air adapté • Pièce principale d'une surface inférieure à 9 m² ou d'un volume inférieur à 20 m³ • Installation d'alimentation en eau potable avec pression et débit insuffisants • Etc...
Compétence	<p>L'habitat non décent relève du droit privé et non de la police administrative. Ces litiges doivent être réglés entre le bailleur et le locataire.</p> <p>Les parties peuvent saisir la Commission Départementale de Conciliation et/ou les Conciliateurs de justice, et à défaut d'accord amiable le juge d'instance.</p> <p>Le juge peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ordonner l'exécution des travaux, éventuellement sous astreinte • Décider de réduire les loyers ou d'en consigner le versement. <p>Une même situation peut faire l'objet de différentes procédures, par exemple relever du pouvoir de police du maire au titre du manquement au règlement sanitaire départemental et faire l'objet d'une procédure amiable ou devant le juge au titre de la non décence.</p>
Conséquences sur les occupants	<p>Le versement en tiers payant de l'allocation logement au bailleur peut être suspendu, sur présentation d'un diagnostic de non décence. Toute démarche amiable ou judiciaire de la part du locataire permet le maintien de l'aide au logement, qui lui est alors directement versé. L'occupant doit continuer à verser intégralement le loyer sauf si le juge spécifie le contraire dans une décision de justice.</p>



ADIL 40

<http://www.adil40.fr/>

125 Rue Martin Luther King
40000 MONT DE MARSAN

05 58 46 58 58

Place du marché

40990 SAINT PAUL LES DAX

05 58 91 00 11

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

ddtm-pole-lhi@landes.gouv.fr

DDTM40/SAH

351 Bd saint Médard

40012 MONT DE MARSAN CEDEX 369

05 58 51 31 76

Commission de conciliation

DDCSPP/MIL

7 Place Francis Planté

BP 371

40012 MONT DE MARSAN

05 58 05 76 30

Pour en savoir plus

<http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/>

[http://www.landes.gouv.fr/Les-actions-de-l-](http://www.landes.gouv.fr/Les-actions-de-l-Etat/Logement/Habitat)

[Etat/Logement/Habitat](#)

<http://www.conciliateurs.fr/>

<http://www.anah.fr>



L'HABITAT INDIGNE

Définition Compétences Conséquences

" Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état (...) expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé"
art 4 de la loi du 31/05/1990.