

J. 220

Actualisation le 18-02-07

UNE LOCATION EN MAUVAIS ÉTAT

L'expression "en mauvais état" peut aussi bien désigner des réalités aussi diverses que celles-ci :

- les peintures, papiers peints ou moquette sont très abîmés ;
- des équipements de confort minimum manquent ;
- des équipements doivent être réparés ou remplacés.

Dans toutes ces situations, le locataire peut faire valoir ses droits auprès de son bailleur, sans risquer de recevoir congé.

Mais la situation peut être pire encore :

- le logement présente des risques pour la sécurité ou la santé des occupants ;
- l'immeuble est dangereux pour les occupants ou les voisins ;
- le logement ou l'immeuble est insalubre ;
- l'hébergement est indigne.

Dans ces cas, l'administration peut intervenir et, si le logement se révèle inhabitable, l'occupant sera relogé.

LES PEINTURES, PAPIERS PEINTS OU MOQUETTE SONT TRÈS ABÎMÉS

Lorsque les revêtements sont dans un état tel que le logement n'est pas habitable en l'état, qui doit les remplacer ? Il faut distinguer selon que le logement a été loué dans cet état ou que la situation n'est apparue qu'au terme d'une longue occupation.

table en l'état. Cette règle n'évite pas toute discussion. Souvent, en effet, l'état du logement est à la limite de l'acceptable, donc sujet à appréciation. Il sera préférable alors de rechercher une solution amiable et de réserver les recours judiciaires aux situations où la dégradation est flagrante.

À L'ENTRÉE DANS LES LIEUX

La règle : en début de location, un logement doit être en bon état d'usage et de réparation, et les équipements en bon état de fonctionnement.

Cette règle figure à l'article 6 a de la loi du 6 juillet 1989 et, en des termes similaires, à l'article 1719 1° du Code civil.

Un "bon état d'usage" n'est pas un état neuf, et le propriétaire n'est pas tenu de faire repeindre ou retapisser le logement à chaque nouvelle location. Il suffit que le logement soit habi-

Que peut faire le locataire ?

Le locataire demandera à son bailleur d'exécuter les travaux, par courrier recommandé. Il peut également lui proposer d'exécuter à sa place les travaux de remise en état qui s'imposent, moyennant gratuité des loyers à venir. Ce type d'accord est régulier lorsque le logement répond, par ailleurs, aux normes de décence, de confort et d'habitabilité (voir pages suivantes). L'accord doit impérativement être passé par écrit, et il doit être précis sur les travaux à exécuter, le montant de la réduction de loyer et la durée pendant laquelle le loyer sera réduit.

En cas de silence ou de désaccord, le locataire pourra assigner son bailleur devant le tribunal d'instance, et c'est le juge qui ordonnera les travaux. Le tribunal peut également autoriser le locataire qui le souhaite à exécuter les travaux à la place du bailleur, moyennant retenue sur les futurs loyers. Pour entreprendre une telle action, le locataire devra apporter la preuve de l'état du logement à son entrée, par constat d'huissier, par exemple, mais des photos ou des témoignages peuvent suffire. En principe, le locataire peut agir à n'importe quel moment de la location et pas seulement à l'entrée. Il est cependant conseillé d'agir à bref délai, ne serait-ce que pour éviter les contestations sur l'état réel du logement à l'entrée.

Les textes

- Locations soumises à la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : article 6 a
- Locations soumises au Code civil (meublés) : art. 1719

Que vaut la clause d'acceptation des lieux en l'état ?

Dans certains contrats de location figure une mention suivant laquelle « le locataire déclare accepter le logement en l'état, et renoncer à réclamer quoi que ce soit à ce titre ». Cette clause n'a aucune valeur : la loi de 1989 étant d'ordre public, on ne peut y déroger. Elle serait cependant valable lorsque le logement est loué meublé. Mais, même dans cette hypothèse, elle pourrait être considérée comme abusive si le bailleur était un loueur professionnel (voir encadré suivant).

EN COURS DE LOCATION

Au fil des ans, le logement va progressivement s'abîmer, et un jour viendra où les peintures et tapisseries seront à changer. Le locataire doit-il en faire son affaire, dans la mesure où il peut continuer d'utiliser les lieux normalement ? Peut-il au contraire exiger que son bailleur s'en charge, au titre de son obligation d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage

prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ? Les avis sont partagés et, malheureusement, les tribunaux n'ont jamais clairement tranché, à notre connaissance du moins. Une chose nous semble cependant certaine : la question ne se pose que lorsque la vétusté des peintures, papiers peints ou moquette est telle que le logement n'est plus habitable en l'état. Jusque-là, il ne fait pas de doute que le locataire en assumera seul la réfection.

Les textes

- Locations soumises à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : article 6 c
- Locations soumises au Code civil (meublés) : art. 1720

Location vide ou location meublée ?

Les locations vides et les locations meublées n'obéissent pas aux mêmes règles.

¹ Les locations louées vides sont régies par la loi du 6 juillet 1989, même lorsqu'elles obéissent par ailleurs à des règles particulières (législation HLM ou loi de 1948, par exemple).

¹ Les locations louées en meublé ne sont pas soumises à la loi de 1989, mais aux articles du Code civil qui régissent le contrat de location. Ces dispositions sont très proches de celles de la loi de 1989, mais elles ne sont pas d'ordre public. Cela signifie que le contrat passé entre le bailleur et son locataire peut prévoir des modalités différentes et, en particulier, des obligations plus lourdes pour le locataire. Cette liberté de rédaction est cependant limitée lorsque le bailleur est considéré comme loueur professionnel (c'est-à-dire une société ou un particulier louant plus de quatre logements). Le contrat ne doit alors pas contenir de clauses susceptibles de « créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties » : de telles clauses seraient abusives, donc nulles.

DES ÉQUIPEMENTS DE CONFORT MINIMUM MANQUENT

Votre logement est ancien et il n'est pas pourvu de chauffage, ou de douche, ou bien encore l'installation électrique est insuffisante...

La règle : en début de location, un logement doit être pourvu d'un minimum d'équipements.

Cette règle repose sur deux textes :

- le décret du 6 mars 1987 qui fixe les normes minimales d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location, et en particulier la liste des équipements dont ils doivent être pourvus. Si certains de ces éléments manquent, le locataire peut en exiger la pose, mais seulement pendant la première année de location, et si la location est louée non meublée. Nous citons ce texte pour mémoire, car depuis la date de sa parution est paru le décret du 30 janvier 2002 ;
- le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Cette notion de logement décent a été créée

par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et elle figure désormais dans le Code civil comme dans la loi du 6 juillet 1989 : tout logement donné en location à titre d'habitation principale, doit être décent. Les normes de ce texte sont très proches de celles du décret de 1987, et elles lui sont même parfois supérieures : par exemple, elles prévoient une installation de chauffage quand le décret de 1987 est muet sur cette question. Mais surtout, elles peuvent être invoquées par tout locataire, quel que soit le régime de la location (droit commun, loi de 1948, HLM...) et cela, que le logement soit loué vide ou qu'il soit meublé.

Voici les équipements prescrits par ce texte. Ils peuvent être exigés à tout moment de la location, et pas seulement pendant la première année :

« 1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux § 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables. »

À l'inverse, ce n'est que pendant la première année de location que le locataire pourra demander la création d'une véritable salle d'eau, et non pas seulement d'une cabine de douche, ou la pose d'un lavabo : ce sont les seuls équipements prévus dans le décret sur les conditions d'habitabilité de 1987 qui ne figurent pas également dans le décret sur le logement décent de 2002.

Que peut faire le locataire ?

Le locataire commencera par demander à son bailleur l'installation des équipements manquants, par courrier recom-

mandé. En cas de silence ou de désaccord, il pourra saisir le tribunal d'instance dont dépend géographiquement le logement. Le juge fixera la nature des travaux à réaliser et leur délai d'exécution. Si les travaux ne sont pas réalisés dans les délais fixés, le juge pourra diminuer le loyer s'il se révèle manifestement surévalué par rapport aux logements du voisinage de confort équivalent.

Les textes

Locations soumises à la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 :

- Décret no 87-179 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location

Toutes les locations :

- Code civil, article 1719 1°

- Loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, articles 6 et 20-1

- Décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

L'impossible retour à la loi de 1948

Par le passé, les locataires de locaux anciens bénéficiaient des dispositions favorables de la loi de 1948, et en particulier d'un loyer modéré, calculé suivant la "surface corrigée" du logement. Lorsque ces logements devenaient vacants, ils pouvaient sortir du champ d'application de cette loi, mais uniquement s'ils répondaient à des normes de confort fixées par décret. A contrario, un logement libéré, mais à tort, pouvait être à nouveau soumis à la législation de 1948, pour le plus grand bénéfice financier du locataire. Cette possibilité a été supprimée en 1986. Désormais, un logement soumis à la loi de 1948 qui devient vacant sort automatiquement et définitivement de ce cadre.

DES ÉQUIPEMENTS DOIVENT ÊTRE RÉPARÉS OU REMPLACÉS

Qui doit les réparer ou les remplacer ?

1re règle : le bailleur doit faire toutes les réparations autre que locatives.

En cours de location, le locataire doit entretenir les équipements et assurer leurs menues réparations, tandis que le bailleur doit prendre à sa charge leurs grosses réparations. Cette règle figure dans la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (articles 6 c et 7 d) comme dans le Code civil (art. 1720 et 1754). Pour aider les parties à savoir ce qui entre dans l'une ou l'autre catégorie, un décret du 27 mars 1987 donne une liste indicative de réparations incombant au locataire. Ainsi, le décret met à la charge du locataire le « remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets ». A contrario, le remplacement du robinet lui-même est une grosse réparation incombant au bailleur.

La liste du décret n'étant pas définitive, certaines questions n'y trouvent pas de réponse. Dans une situation qui n'est pas clairement résolue par le décret, on retiendra comme critère le coût de la réparation : une réparation locative est une "menue réparation", donc avant tout une réparation d'un coût peu élevé. Si ce n'est pas le cas, il s'agira d'une grosse réparation.

2e règle : le bailleur doit remplacer les équipements hors d'usage.

Tôt ou tard, les équipements ne seront plus réparables et il faudra les renouveler. Ce pourra être le cas de la chaudière, par exemple, ou des volets, ou encore de la cuisinière si le logement en était équipé, etc. À la lecture du décret du 6 mars 1987, on constate que le remplacement des équipements n'incombe jamais au locataire. Mais le bailleur ne peut-il pas alors se dispenser du remplacement en déclarant, par exemple, que puisque les volets sont hors d'usage, il va les supprimer ? Non, car selon l'article 1723 du Code civil, « le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée ». Le logement ayant été loué avec ses équipements, le bailleur doit les remplacer le moment venu, faute de quoi il y aurait changement de la « forme de la chose louée ».

Que peut faire le locataire ?

Le locataire ne doit pas prendre l'initiative de la grosse réparation ou du remplacement, car il lui serait ensuite très difficile d'en obtenir le remboursement, même en justice : les tribunaux sont très rigoureux sur la question et n'accordent le remboursement demandé que lorsque le locataire s'est trou-

vé dans une situation d'urgence avérée et qu'il a fait réaliser les travaux pour un prix raisonnable.

- En temps normal, le locataire informera le bailleur de la situation, et lui demandera d'exécuter les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception. Faute de réponse favorable, le locataire pourra saisir le tribunal d'instance qui ordonnera au bailleur d'exécuter les travaux qui s'imposent dans un délai et sous astreinte, c'est-à-dire avec pénalité par jour de retard. Le tribunal peut également autoriser le locataire qui le souhaite à exécuter les travaux à la place du bailleur. Dans ce cas, il ordonnera au propriétaire de lui verser une provision, ou il autorisera le locataire à en déduire le coût des loyers futurs.

- En cas d'urgence – par exemple si le chauffe-eau rend l'âme alors que le bailleur est en vacances – le locataire peut procéder au remplacement ; mais pour éviter toute contestation sur la nécessité du remplacement, il conservera le vieux chauffe-

eau, ou demandera au plombier une attestation de l'état de l'équipement remplacé.

- En aucun cas, le locataire ne devra suspendre le paiement des loyers : il risquerait de recevoir congé. Verser ces loyers sur un compte bloqué ou entre les mains d'un mandataire n'y changerait rien. Et, contrairement à une idée reçue, la Caisse des dépôts et consignations n'a pas compétence pour recevoir ce type de fonds, sauf décision de justice.

Les textes

- Locations soumises à la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : articles 6 c et 7 d

- Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives

- Locations soumises au Code civil (meublés) : articles 1720 et 1754.

LE LOGEMENT PRÉSENTE DES RISQUES POUR LA SÉCURITÉ OU LA SANTÉ DES OCCUPANTS

L'installation électrique est dangereuse ? Les garde-corps des fenêtres menacent de céder ? Les peintures contiennent du plomb ? La pluie s'infiltré dans les pièces ? Les pièces alimentées en gaz ne sont pas correctement ventilées ?...

Alors il ne s'agit pas d'un logement décent au sens de la loi et du décret du 30 janvier 2002, déjà évoqués plus haut (voir « Des équipements de confort minimum manquent »).

La règle : le bailleur doit assurer un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants.

Cette règle s'impose à tous les bailleurs, quel que soit le régime juridique de la location, que le logement soit loué vide ou meublé.

Que peut faire le locataire ?

Le locataire peut exiger de son bailleur qu'il remédie à tous les manquements constatés. Si aucun arrangement n'est possible, il saisira le tribunal et agira comme dans l'hypothèse où des éléments de confort manquent (voir plus haut). En cas d'urgence, le juge ordonnera en référé les mesures qui s'imposent.

Mais dans certains cas de gravité particulière, cette procédure peut se révéler inadaptée : lorsque, au-delà d'un simple risque, le danger est avéré et imminent, lorsque l'immeuble entier ou même l'îlot est concerné, lorsque le voisinage et pas seulement les occupants sont menacés... Il faut alors faire intervenir l'administration : le maire est gardien de la sécurité de ses administrés, le préfet de leur santé. Voir ci-dessous « L'immeuble est dangereux pour les occupants ou les voisins » et « Le logement ou l'immeuble est insalubre ».

Les textes

Toutes les locations :

- Code civil, article 1719 1°

- Loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, articles 6 et 20-1

- Décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

Installation électrique : quelles normes ? quelle puissance ?

L'installation électrique d'un logement ne doit pas être dangereuse pour ses occupants. Doit-elle être pour autant conforme aux normes actuelles ? La lecture du décret du 30 janvier 2002, qui définit les caractéristiques de décence des logements mis en location, le laisse penser. Suivant ce texte, en effet, les réseaux et branchements d'électricité et de gaz sont « conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ». Pourtant, selon une réponse ministérielle, « l'état de l'installation électrique doit s'apprécier en fonction du risque apparent qu'elle peut présenter pour un non-technicien sans qu'il soit nécessaire de procéder, si l'installation, bien qu'ancienne, n'est pas dangereuse, à une quelconque mise aux normes permanente. Seuls les travaux qui seraient exécutés sur cette installation devraient être conformes à la réglementation en vigueur au moment de leur réalisation ».

En ce qui concerne les performances de l'installation, le décret précise : « Le logement comporte [...] un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne ». Or, aujourd'hui, on n'imagine pas vivre sans réfrigérateur, cuisinière électrique, fer à repasser, etc. La puissance disponible doit donc être suffisante pour faire fonctionner ces appareils, et l'installation dotée de prises de terre pour le faire en toute sécurité.

L'IMMEUBLE EST DANGEREUX POUR LES OCCUPANTS OU LES VOISINS

L'immeuble risque de s'écrouler, ou certains de ses équipements seulement : rambarde, balcons, toiture, cheminée, etc.

La règle : le maire peut ordonner la réparation ou la démolition des immeubles dangereux.

C'est l'un des pouvoirs de police que le maire détient, mais c'est aussi un devoir : « Le maire prescrit la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices menaçant ruine dans les conditions prévues aux articles L. 511-1 à L. 511-4 du Code de la construction et de l'habitation. »

La procédure de l'arrêté de péril différera selon que le péril est imminent ou non.

• En cas de péril non imminent

Le maire prend un arrêté de péril prescrivant l'exécution des travaux de réparation ou de démolition visant à faire cesser le péril, qu'il notifiera au propriétaire. Si celui-ci ne les exécute pas dans les délais, ou s'il conteste la réalité du péril ou l'efficacité des mesures prescrites, une expertise est ordonnée. Au vu du rapport d'expertise, le tribunal administratif peut autoriser le maire à exécuter les travaux, aux frais du propriétaire. Si la situation l'exige, le maire prendra alors un arrêté portant interdiction temporaire ou définitive d'habiter et d'utiliser les lieux.

• En cas de péril imminent

Le maire peut prendre un arrêté de péril imminent pour ordonner les mesures d'urgence qui s'imposent, comme l'étalement d'un mur ou l'évacuation de l'immeuble. Il suffit que l'urgence ou le péril grave soit constaté par un expert nommé par le tribunal d'instance. Si le propriétaire n'exécute pas les travaux ordonnés dans les délais impartis, le maire pourra les faire exécuter d'office et à ses frais. Si malgré ces mesures d'urgence un danger subsiste, le maire prendra alors l'arrêté de péril présenté au paragraphe précédent.

Que faut-il faire ?

Les occupants de l'immeuble peuvent alerter les services de la mairie. Mais toute autre personne peut le faire : voisin, association, services sociaux... C'est même une obligation : « Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire » (article L. 511-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Les droits des occupants

Ils sont identiques que le logement ou l'immeuble soit frappé d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

Le paiement du loyer cesse à compter du premier jour du mois qui suit la notification ou l'affichage de l'arrêté, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux. Le versement des aides au paiement du loyer (allocation logement, aide personnalisée au logement) est également suspendu.

Pour le reste, les droits des occupants varient selon que l'immeuble est provisoirement ou définitivement inhabitable.

• L'immeuble est frappé d'une interdiction temporaire d'habiter : l'hébergement des occupants est assuré.

Le propriétaire, ou l'exploitant s'il s'agit d'un hôtel meublé, est alors tenu d'assurer cet hébergement, qui doit être décent et correspondre aux besoins des occupants. À défaut, l'hébergement provisoire est assuré par le préfet et son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La durée du bail est suspendue à compter de la notification de l'arrêté et elle ne reprendra son cours qu'après achèvement des travaux.

• L'immeuble est frappé d'une interdiction définitive d'habiter : les occupants sont relogés.

Le propriétaire ou l'exploitant doit proposer des offres de logement à ses occupants. À défaut, c'est la collectivité publique qui a pris l'initiative de la procédure d'insalubrité ou de péril qui assurera ce relogement. Elle recevra alors du propriétaire ou de l'exploitant une indemnité pour chaque occupant relogé. Qu'il assure ou non le relogement, le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité égale à trois mois du nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

Les textes

- Les pouvoirs du maire : Code général des collectivités territoriales, articles L. 2212-1, L. 2212-2, L. 2213-24

- La procédure de l'arrêté de péril : Code de la construction et de l'habitation, articles L. 511-1 à L. 511-6

- La protection des occupants : Code de la construction et de l'habitation, articles L. 521-1 à L. 521-4

LE LOGEMENT OU L'IMMEUBLE EST INSALUBRE

Un immeuble insalubre est un immeuble dangereux pour la santé des occupants ou des voisins, en raison de son état ou de ses conditions d'occupation. Par définition, il n'est pas décent : le locataire a un recours contre son bailleur devant le juge civil (voir plus haut « Le logement présente des risques pour la sécurité ou la santé des occupants »), mais l'administration peut également intervenir. Si les pouvoirs de police du maire sont assez limités en la matière, ils lui permettent cependant de faire des injonctions aux propriétaires pour faire cesser des causes d'insalubrité – évacuation de dépôts d'ordures, par exemple. En revanche, ceux du préfet sont larges, car il a une compétence particulière lorsque la salubrité des immeubles est en cause.

La règle : le préfet peut ordonner la réparation ou la démolition des immeubles insalubres.

La procédure de l'arrêté d'insalubrité figure aux articles L. 1331-23 à L. 1331-32 du Code de la santé publique. L'insalubrité d'un logement est établie par un rapport du directeur départemental de l'action sanitaire et sociale ou du directeur du service d'hygiène et de santé de la commune. Le préfet prend alors un arrêté d'"insalubrité réparable" ou d'"insalubrité non-réparable", en fonction des conclusions du conseil départemental d'hygiène, consulté pour avis.

- En cas d'insalubrité irrémédiable, le préfet prononce une interdiction définitive d'habiter, immédiate ou différée à moins de six mois, et ordonne toutes mesures appropriées pour mettre les locaux situés dans l'immeuble hors d'état d'être utilisables au fur et à mesure de leur vacance ; il peut également faire procéder d'office à ces mesures et, le cas échéant, ordonner la démolition de l'immeuble.

- En cas d'insalubrité remédiable, le préfet prescrit les mesures appropriées pour y mettre fin. Il peut alors prononcer une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux.

Que faut-il faire ?

Les locataires ou occupants peuvent saisir la direction départementale de l'action sanitaire et sociale (Ddass) ou le service communal d'hygiène et de santé. Si elles le font par cour-

rier recommandé avec accusé de réception, leur demande sera considérée comme une véritable saisine et elles seront informées des suites de leur plainte. Toute personne (voisins, association...) peut également informer l'administration des situations justifiant une intervention ; il ne s'agit alors pas d'une saisine, mais d'un simple signalement.

Les droits des occupants

Les droits des occupants temporairement ou définitivement évincés en raison de l'insalubrité de leur logement sont les mêmes qu'en cas de péril. Voir ci-dessus « L'immeuble est dangereux pour les occupants ou les voisins ».

Les textes

Code de la santé publique, articles L. 1331-23 et suivant.

L'HÉBERGEMENT EST INDIGNE

L'hébergement indigne est « le fait de soumettre une personne, en abusant de sa vulnérabilité ou de sa situation de dépendance, à des conditions [...] d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine. »

La règle : l'hébergement indigne est passible de sanctions pénales.

Cette forme d'hébergement est passible de peines pouvant atteindre 150 000 euros d'amende et deux ans de prison. Le logement lui-même peut être insalubre, dangereux, indigne. Il peut également être tout à fait correct, mais rendu indigne par le nombre d'occupants. Il peut même être gratuit. Il n'y a délit que si la personne hébergée est socialement ou culturellement vulnérable, par exemple en raison de son état physique ou psychique, ou de sa situation administrative irrégulière. D'une façon plus générale, "les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux", même à des personnes non vulnérables. Informé d'une telle situation, le préfet met le propriétaire en demeure d'y mettre fin. S'il ne s'exécute pas dans les délais, il encourt une amende de 75 000 euros.

Que faut-il faire ?

Les victimes de ce type d'hébergement sont en droit de porter plainte, mais elles sont rarement en mesure de le faire. Ce sont donc plus souvent les associations ou les services sociaux qui déclenchent les poursuites, en saisissant les services com-

munaux ou préfectoraux afin qu'ils assurent le relogement des intéressés et ordonnent l'interdiction d'habiter les locaux. À noter que le préfet dispose d'un pouvoir spécifique lorsque les locaux, même en l'absence de déclaration d'insalubrité, présentent un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants en raison de leur densité d'occupation ou de l'utilisation qui en est faite. Après avis du conseil départemental d'hygiène et du maire, il peut faire injonction à leur exploitant de rendre l'utilisation de ces locaux ou les installations conformes aux prescriptions de son arrêté. Si cette injonction n'est pas satisfaite dans le délai fixé, le représentant de l'État dans le département peut prendre, aux frais de l'intéressé, toutes les mesures destinées à satisfaire aux prescriptions dudit arrêté.

Les droits des occupants

Ici encore, le propriétaire doit assurer leur relogement. Voir ci-dessus "L'immeuble est dangereux pour les occupants ou les voisins".

Les textes

- Hébergement indigne : Code pénal, article 225-14
- Interdiction de mise à disposition de locaux inhabitables : Code de la santé publique, articles L.1331-22 et L.1331-24
- Sanction pour refus de déférer à l'ordre du préfet : Code de la santé publique, articles L.1337-4
- Injonction de mettre fin à une occupation ou une utilisation dangereuses : Code de la santé publique, article L. 1331-24

LES RECOURS

Dans nombre des litiges évoqués dans cette note, l'administration ne peut pas intervenir, et le locataire lésé devra saisir le tribunal. Mais une conciliation réussie pourra lui éviter d'engager un procès.

La commission départementale de conciliation

Avant de saisir le tribunal, le locataire peut rechercher une conciliation devant la commission départementale de conciliation, mais ce n'est pas une obligation. Cette instance pari-

taire, composée en nombre égal de représentants des organisations de bailleurs et de représentants des organisations de locataires représentatives au niveau départemental, examine les litiges qui lui sont soumis, lorsqu'ils entrent dans son champ de compétence. C'est le cas de tout ce qui touche à l'état des lieux et aux réparations au logement.

Pour la saisir, il faut adresser un courrier recommandé avec accusé de réception exposant le problème rencontré, au secrétariat de cette commission, à la direction départementale de l'équipement du département (se renseigner auprès de la préfecture). Le locataire peut faire cette démarche individuellement, ou avec d'autres locataires du même bailleur confrontés aux mêmes difficultés. Une association représentative de locataires peut également introduire la demande.

La commission convoque les parties, les entend, s'efforce de les concilier et rend un avis dans les deux mois. Si bailleur et locataire sont parvenus à un accord, elle établit un document de conciliation totale ou partielle. À défaut de conciliation, l'avis comporte l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission.

Le tribunal

Le tribunal compétent pour tous les litiges locatifs est le tribunal d'instance dont dépend géographiquement le logement loué.

Pour assigner son adversaire, il faut recourir à un huissier. En théorie, il est également possible d'assigner par simple déclaration au greffe lorsque la demande chiffrée est inférieure à 4 000 euros. Cependant, dans les litiges évoqués ici, le locataire ne va pas demander une somme d'argent mais l'exécution de travaux : cette procédure n'est donc pas utilisable.

Devant le tribunal d'instance, le recours à un avocat n'est pas obligatoire, chacun pouvant se défendre seul. Mais un loca-

taire peut également donner mandat d'agir en justice en son nom à une association siégeant à la Commission nationale de concertation (Afo, CGL, CNL, CSCV, CSF). Si le litige porte sur les caractéristiques du logement décent, le mandat peut également être donné à une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

À noter qu'en cas d'urgence, le juge pourra rendre une ordonnance de référé.

L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (ANAH)

Cet organisme public aide financièrement les propriétaires-bailleurs ou les locataires qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration dans le logement loué, à condition qu'il soit situé dans un immeuble de plus de quinze ans. Cette subvention est de l'ordre de 20 % des travaux.

Les travaux subventionnés visent en principe à adapter le logement aux normes minimales d'habitabilité, mais ils peuvent aller au-delà. Ainsi, le propriétaire ou le locataire peuvent demander une subvention pour créer une installation complète de chauffage, quand bien même le logement serait déjà doté de quelques convecteurs.

L'ANAH finance également des travaux de sécurité (réfection des installations électriques défectueuses...), de salubrité (étanchéité, élimination des peintures au sel de plomb...), d'économie d'énergie (isolation thermique...), d'isolation acoustique et d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes handicapées.

Les délégations locales de l'ANAH sont généralement situées auprès de la direction départementale de l'équipement de la préfecture du lieu concerné.

Marie Odile THIRY-DUARTE