



Habitat Indigne - Droits des Occupants

Guide de l'accompagnant

Édition 2022



« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Extrait de l'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite MLE), promulguée le 25 mars 2009.

UN GUIDE POUR ACCOMPAGNER LES PERSONNES EN SITUATION D'HABITAT INDIGNE



Association Droits & Habitats

Adresse postale :
Maison des associations
Boîte 29
15, passage Ramey
75018 PARIS

Local d'activité :
25, rue de la Charbonnière
75018 Paris
Tél. : 01 42 57 14 62
cal@droitsethabitats.org



Agence Île-de-France de la Fondation Abbé Pierre

78-80, rue de la Réunion - 75020 Paris
Tél. 01 44 64 04 40
FAPIDF@fondation-abbe-pierre.fr
www.fondation-abbe-pierre.fr

Il existe des propriétaires qui profitent de la crise du logement et de la vulnérabilité de populations pauvres et précaires contraintes à vivre dans un parc dégradé, car n'arrivant ni à se loger décemment dans le parc privé, ni à accéder au parc social. Ils logent ainsi leurs locataires dans des conditions indignes et leur réclament parfois un loyer exorbitant, totalement disproportionné au regard de la qualité de l'habitat.

Des outils juridiques sont en vigueur en France pour lutter contre l'habitat indigne, en particulier depuis les années 1970, et de lourds travaux de réhabilitation de l'habitat privé ont été engagés il y a plus de trente ans. Mais suite à de graves incendies ayant entraîné la mort d'occupants, en 1997-1998, dans des immeubles parisiens très dégradés, de nouvelles mesures signent le point de départ de l'histoire contemporaine de la lutte contre l'habitat indigne. Ainsi, en 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) ainsi que le Plan national d'action contre l'habitat indigne sont adoptés. Ce dernier a permis une prise en compte pluridimensionnelle des situations d'habitat contraire à la dignité humaine. Pour qu'il puisse être mis en œuvre et pour permettre l'intervention publique sur ces situations, un travail de repérage de l'habitat indigne a été mis en place à l'échelle départementale.

Aujourd'hui, l'habitat indigne est essentiellement diffus, même si des poches demeurent.

Le guide de l'accompagnant est un outil pratique à destination des professionnels amenés à recevoir et à aider dans leurs démarches des personnes mal logées victimes de propriétaires malveillants.

Entre 2011 et 2016, l'Association Droits & Habitats (anciennement Comité Actions Logement) – dans le cadre du programme « Accès au droit – Lutte contre l'habitat indigne » de la Fondation Abbé Pierre¹ – a assuré le suivi d'un ensemble immobilier insalubre situé dans le 18^e arrondissement de Paris. Les difficultés rencontrées par l'équipe à chaque étape du suivi, ainsi que les solutions trouvées, servent de fil conducteur au présent guide.

L'ensemble des thématiques abordées doit permettre un accompagnement collectif et global, donnant aux habitants la force de faire front au sein d'un groupe soudé.

Les informations délivrées ont donc pour objectif d'aider le travailleur social, au sens large, à accompagner le groupe tout en suivant individuellement les ménages, car il les renseigne :

- > **sur leurs droits**, en tant qu'occupants de logements indignes (qu'ils soient locataires ou occupants sans titre) ;
- > **sur les procédures** en matière d'habitat indigne (police administrative – récemment harmonisée – ayant pour objet de protéger la santé et la sécurité des occupants) ;
- > **sur les actions à mener** face au comportement délictueux, voire violent, d'un propriétaire vis-à-vis de ses locataires (procédures civile et pénale).

¹ cf. Notes page 62

Pour faciliter la lecture du guide

> Les notes et références juridiques, indiquées dans le texte par un numéro, sont à retrouver à la fin du document, en page 62.

> Le suivi du cas spécifique de la rue Marx Dormoy (Paris 18^e) est présenté à titre d'exemple tout au long des différentes étapes (encadrés bleus).

> Les annexes intégrées à la fin du guide (page 67) sont mentionnées comme suit :

▶ Exemple d'annexe

Les principales étapes de l'accompagnement et leur présentation dans le guide

1 L'accompagnement débute généralement par la **découverte d'un immeuble indigne**. Il convient alors d'organiser des visites de chaque logement ainsi que des parties communes, puis d'effectuer des signalements. C'est lors de cette étape que l'on identifie les types de désordres que l'on peut retrouver dans l'habitat et les acteurs à qui il convient de les signaler.

2 Après avoir effectué le diagnostic de la situation, il est conseillé de **définir les objectifs** à atteindre et de **déterminer une stratégie collective et individuelle** pour y parvenir, avec l'aide d'avocat(s) en charge des procédures judiciaires.

3 Afin que les démarches engagées évoluent positivement et efficacement, l'accompagnant doit obtenir la confiance, l'adhésion et la mobilisation des ménages. Pour cela, **des réunions doivent être organisées régulièrement**, parallèlement à la mise en place d'un suivi individuel resserré. Pour aider et favoriser le suivi collectif, le guide donne des conseils permettant la bonne conduite de réunions destinées à tous les occupants d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier. Il offre les outils permettant de proposer aux personnes un accompagnement social, administratif, juridique et judiciaire, dans le cadre des démarches collectives et individuelles à mener.

Cette partie évoque les difficultés auxquelles il est possible d'être confronté aux différentes étapes de cet accompagnement, dans l'aide aux personnes dites vulnérables, d'origine étrangère, maîtrisant mal le français, cumulant de nombreuses difficultés (faible niveau de ressources, emploi et titre de séjour précaires, etc.)

4 Tout au long de cet accompagnement, les occupants peuvent avoir à faire face à un propriétaire méconnaissant ses devoirs envers eux et à des relations conflictuelles. Il est donc important de les outiller en les informant sur la teneur **des obligations contractuelles du locataire et du propriétaire**, afin qu'ils puissent se défendre au mieux tout en se conformant au cadre légal.

5 Il s'agit alors d'établir **les modalités et le déroulement des recours en justice envisageables** en cas d'habitat indigne, dans le cadre d'une procédure :

> *civile* en raison de la délivrance de logements non décents, etc.

> *pénale* contre le propriétaire ayant commis des infractions à l'égard des occupants,

> *administrative* en cas de réticence de l'administration à prendre un arrêté quand l'état du logement le justifierait, à reloger alors que la loi le prévoit ou à engager des travaux d'office lorsque le propriétaire est défaillant.

6 Dans certains cas, lorsque le caractère indigne de l'habitat paraît irrémédiable, **l'expropriation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier** peut être une issue intéressante. Il convient donc de définir l'expropriation, de préciser ses différentes étapes ainsi que les droits qu'elle ouvre aux occupants.

7 Le guide s'achève par l'exposé des dispositifs spécifiques qui permettent aux occupants d'habitat indigne d'accéder à **un relogement décent et pérenne**, par le biais du propriétaire ou de la collectivité publique.

▶ **1 - La définition des notions en matière d'habitat indigne (non décence, traitement de l'insalubrité, mise en sécurité, etc.) et des infractions pénales que l'on peut rencontrer, ainsi que les développements théoriques (types d'arrêtés, droits des occupants).**

1 Visiter / Signaler p.7



| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| La prise de contact avec les occupants..... | 8 |
| L'organisation des visites à domicile..... | 9 |
| La rédaction des rapports de visite et l'envoi des signalements aux services compétents..... | 11 |
| Le développement d'un partenariat avec les différents acteurs compétents..... | 14 |

2 Élaborer une stratégie d'intervention p.15



| | |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Le diagnostic..... | 16 |
| Le choix de l'avocat et la question de l'aide juridictionnelle | 17 |
| La définition des objectifs et d'une stratégie pour y parvenir..... | 18 |
| Le cas de l'immeuble en copropriété..... | 19 |

3 Mobiliser les occupants p.21



| | |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| La première rencontre collective : rassembler, écouter, informer, rassurer..... | 22 |
| La mise en place de rencontres collectives régulières..... | 23 |
| L'instauration d'un suivi individuel des occupants..... | 23 |
| Les difficultés à surmonter dans le cadre du suivi..... | 24 |

4 Exiger du propriétaire le respect de ses obligations p.29



| | |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Les obligations réciproques du bailleur et des occupants..... | 30 |
| Les rapports entre le propriétaire et les locataires..... | 32 |
| Les rapports entre l'accompagnant et le propriétaire..... | 33 |
| Les rapports entre le propriétaire et l'administration..... | 34 |

5 Engager les procédures p.35



| | |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Les procédures civiles contre le propriétaire .. | 36 |
| La procédure pénale contre le propriétaire indélicat..... | 38 |
| La procédure administrative..... | 47 |

6 Suivre l'expropriation p.51



| | |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Soumettre l'idée d'une expropriation aux autorités compétentes..... | 52 |
| Les différentes phases de l'expropriation de droit commun | 52 |
| L'expropriation des immeubles dangereux ... | 55 |
| L'expropriation des copropriétés en difficultés en état de carence..... | 56 |
| Les différences entre expropriation et préemption..... | 56 |

7 Accompagner le relogement des occupants p.57



| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Les différentes possibilités de relogement des occupants d'un logement indigne..... | 58 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|

| | |
|----------------------|----|
| Notes | 62 |
| Annexes | 67 |



La découverte d'un immeuble indigne : visiter et signaler

L'occupant d'un habitat indigne ne mentionne pas forcément les désordres dans son logement lorsqu'il va solliciter un soutien dans ses démarches. Il arrive qu'il évoque plutôt des problèmes avec son propriétaire, une menace d'expulsion ou demande un accompagnement dans la procédure relative au droit au logement opposable (DALO), sans faire allusion à l'état de son logement. Il faut donc le questionner pour essayer d'en savoir davantage. Dès lors que l'occupant fait état de désordres dans son logement ou dans son immeuble, il semble opportun de s'y rendre.

Ainsi, soit à la demande de l'occupant, soit car l'accompagnant suspecte une situation d'habitat indigne, le travailleur social ou le membre d'une association venant en aide aux mal-logés se déplace pour visiter. Il se peut alors qu'il découvre un immeuble, voire un ensemble immobilier, dangereux pour la santé et/ou la sécurité de ses occupants.

Si la structure est à même de le proposer, il va alors s'agir d'instaurer les bases d'un soutien collectif aux personnes intéressées, dans le cadre d'un accompagnement global.

La prise de contact avec les occupants

Pour créer un groupe uni, motivé et mobilisé, susciter l'intérêt de tous, en particulier ceux qui n'ont sollicité aucune aide, il va falloir **prendre contact avec l'ensemble des occupants de l'immeuble** concerné par la problématique d'habitat indigne, en vue d'affronter la situation collectivement.

En général, un occupant au moins est déjà suivi par la structure et va donc, dans un premier temps, servir de **relais auprès des autres occupants de l'immeuble** : leur transmettre les coordonnées de l'accompagnant, les horaires d'ouverture, les modalités du suivi qui pourra être engagé, etc.

Il est préférable de doubler cette information par l'envoi ou le dépôt dans les boîtes aux lettres **de courriers proposant un suivi** auprès de la structure ainsi qu'une visite du logement.

2 - Exemple de courrier aux occupants

Il est également conseillé d'aller rencontrer les différents occupants lors de la visite à domicile chez « l'occupant relais » et de retourner les visiter régulièrement afin de discuter avec eux, d'être identifié par tous et de présenter, autant de fois que nécessaire, l'accompagnement proposé. Les personnes désireuses d'un suivi vont alors prendre progressivement contact avec la structure selon les modalités qui leur sont proposées et un calendrier de visites va pouvoir être mis en place.

Suivi Marx Dormoy

Monsieur K. a été le premier occupant de l'ensemble immobilier situé rue Marx Dormoy dans le 18^e arrondissement, a entré en contact avec l'ADH. En effet, son propriétaire, gérant de la SCI, l'avait assigné au tribunal. Lors de la première rencontre, il nous a signalé de nombreux désordres dans son studio. C'est ainsi que nous sommes allés sur place vérifier l'état de son logement. Nous avons pu constater à cette occasion que les parties communes étaient en mauvais état et que le studio de Monsieur K. était également très dégradé. De plus, nous avons constaté que cela concernait tout un ensemble immobilier, hétéroclite, globalement non entretenu et de qualité très médiocre. Nous avons rencontré quelques locataires sur place auxquels nous avons expliqué notre rôle et donné nos coordonnées. Nous avons rapidement organisé d'autres visites en demandant à Monsieur K. de transmettre l'information et en mettant des courriers dans les boîtes aux lettres. Très rapidement, de nombreux locataires sont venus constituer un dossier à l'association et les visites des logements ont pu se faire. Nous avons ainsi découvert que quasiment tous les logements étaient concernés par les mêmes désordres (fenêtres vétustes, absence de chauffage et de ventilation, revêtements dégradés, infiltrations d'eau, électricité hors norme et dangereuse, problèmes d'évacuation des eaux usées, défaut d'étanchéité des portes palières, locaux de moins de 9m² ou avec un manque d'éclairage naturel, etc.) et que tous les locataires se plaignaient des pratiques du gérant de la SCI : il faisait signer des baux meublés alors que les logements étaient vides, il surévaluait la surface des logements, il remplissait les états des lieux dans son bureau avec les nouveaux locataires et n'en donnait pas copie, il exigeait le paiement du loyer en liquide (montants exorbitants) et refusait de délivrer des quittances, il était menaçant, il harcelait les locataires pour leur réclamer de l'argent dès qu'il les croisait dans la cour.

L'organisation des visites à domicile

Sans qu'il s'agisse de devenir des techniciens du bâtiment, les visites à domiciles permettent d'avoir un premier aperçu de l'état du bâti et des désordres qui affectent les parties communes (escaliers, ascenseurs, cour, canalisations d'eaux usées, colonne montante, etc.) et privatives (fenêtres, volets et balcons, revêtements de murs et des sols, éléments d'équipement, etc.).

Les bailleurs sont tenus de remettre un logement décent « ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation »².

Il va donc falloir être attentifs à différents aspects techniques. Il est probable que les logements seront visités à plusieurs reprises, mais les premières visites sont importantes puisqu'elles vont souvent être à l'origine du signalement qui va porter à la connaissance des services compétents l'état de l'immeuble et/ou de certains logements.

Il est conseillé de se munir d'un **appareil photo** pour pouvoir illustrer les signalements et si possible d'un laser mètre pour vérifier la surface des logements et leur hauteur sous plafond. Un détecteur d'humidité peut également s'avérer utile.

En ce qui concerne les points de vigilance, il convient de s'assurer que le logement comprend une pièce d'une surface supérieure à **9 m²**, avec une hauteur sous plafond supérieure à **2,20 m**, ou qu'il a un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Les pièces (salon, salle à manger et chambre) doivent disposer de fenêtres, fermant correctement, lesquelles doivent être suffisantes pour vivre **sans éclairage électrique pendant la journée**.

Le logement doit être muni d'une **installation de chauffage permanente** d'une puissance suffisante, et d'un système d'évacuation des produits de combustion. S'il s'agit d'un chauffage électrique, il doit disposer d'une prise dédiée.

Il doit être alimenté en **eau potable** et disposer de l'**eau chaude**.

Les **WC** doivent se situer à l'intérieur du logement et être séparés de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, sauf s'il s'agit d'un studio (logement sans aucun mur séparatif³).

Le logement doit comporter une salle d'eau pourvue d'un équipement permettant la toilette corporelle (**douche ou baignoire**) et fournissant de l'eau chaude et froide avec une pression suffisante, ainsi qu'une évacuation des eaux usées avec siphon.

En ce qui concerne les studios, la seule installation sanitaire requise est un WC, qui peut être situé à l'extérieur du logement mais qui doit se trouver dans le même bâtiment et être facilement accessible.

Le logement doit disposer d'une **cuisine** ou d'un **coin cuisine** aménagé, permettant l'installation dans les normes d'un appareil de cuisson. S'il s'agit d'un appareil à gaz, il faut une ventilation suffisante et de qualité. La cuisine ou le coin cuisine doit également être équipé d'un point d'eau potable chaude et froide, avec une pression suffisante, un évier, une évacuation des eaux usées avec siphon (sans remontées d'eaux usées ou d'odeurs).

De manière générale, le logement doit être équipé d'un **système de ventilation** permettant le renouvellement de l'air et le bon fonctionnement des installations. L'installation électrique doit répondre aux normes de sécurité et assurer l'usage approprié des appareils ménagers courants : tableau de protection, disjoncteur, prise de terre, prises électriques en nombre suffisant, absence de fils apparents dénudés.

S'agissant du **gros œuvre** du logement, ainsi que de ses accès, il doit être en bon état d'entretien, de solidité et protéger les lieux des eaux de ruissellement et des remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture doivent assurer la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Les plafonds et les sols doivent être solides : absence de fissures, sol non déformé, etc.

Le logement ne doit pas être infesté de rongeurs ou d'insectes.

Il faut également veiller au **risque d'intoxication au monoxyde de carbone**, gaz inodore, incolore et indétectable (première cause de mortalité par intoxication en France). Tout appareil de cuisson, de chauffage ou de production d'eau chaude utilisant un combustible contenant du carbone est susceptible de provoquer une intoxication au monoxyde de carbone, s'il n'est pas installé, utilisé ou entretenu correctement (chaudières, chauffe-eau, cheminées, poêles, cuisinières gaz, etc.).

Enfin, il ne doit pas y avoir de **peinture au plomb** accessible ou d'**amiante**.

Le risque d'exposition au plomb existe pour les mineurs et les femmes enceintes lorsque l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949, et qu'il contient des revêtements dégradés (peintures, vernis, enduits).

Le risque d'exposition à des matériaux contenant de l'amiante existe dans tous les immeubles construits avant 1997. Le propriétaire est tenu de faire réaliser un diagnostic technique amiante (DTA). Ce diagnostic est mis à disposition des occupants de l'immeuble et des personnes chargées d'organiser ou d'effectuer des travaux dans l'immeuble. En cas de présence d'amiante, les entreprises devront prendre des précautions particulières lors de la mise en œuvre des travaux.

À partir des constatations effectuées dans le logement, des désordres relevés et des risques qu'ils représentent, il va falloir rédiger des rapports et adresser des signalements aux services compétents pour les traiter.

3 - Grille d'évaluation pour réaliser des visites

La rédaction des rapports de visite et l'envoi des signalements aux services compétents

Les rapports de visite vont être très utiles pour la suite des démarches ; il est important d'y faire apparaître les informations essentielles et de les adresser aux services compétents, en fonction du type de désordres.

Ces rapports permettent d'apporter un premier regard, notamment lorsque le service communal d'hygiène tarde à intervenir et qu'une procédure parallèle est en cours (par exemple, une procédure d'expulsion). Dans d'autres situations, ils permettent également d'étayer une contre-expertise lorsque les désordres constatés par l'inspecteur d'insalubrité semblent sous évalués au regard de la situation décrite par l'occupant.

Quelques conseils pour rédiger les rapports de visite

Toute intervention en matière d'habitat indigne est déclenchée par une plainte, un signalement ou une auto-saisine adressés aux services compétents. Les signalements doivent mentionner, avec détails et précision si possible, **les désordres et les dysfonctionnements constatés** dans le logement ainsi que, le cas échéant, dans les parties communes. Ils peuvent être illustrés par les photographies prises sur place lors des visites.

Ils doivent indiquer la **localisation précise** du logement dont il est question, les **codes d'accès** à l'immeuble et les **coordonnées téléphoniques** du ménage afin qu'un rendez-vous puisse être pris sans difficultés par les agents qui viendront sur place.

Par ailleurs, la loi ALUR et la loi ELAN ont instauré des délais de réponse aux demandes de visite d'un agent assermenté : lorsqu'un citoyen sollicite une visite, le déplacement de l'agent doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande. Ensuite, l'agent qui a effectué la visite dispose de trois mois pour transmettre son constat à l'autorité compétente ainsi qu'aux intéressés.

▶ 4 - Exemple de signalement

À qui adresser ces signalements ? Les compétences des différents acteurs en matière d'habitat indigne

L'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations ainsi que le décret du 24 décembre 2020 ont créé une nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations.

Elle vient remplacer plus d'une dizaine de procédures existantes relevant de plusieurs codes (Code de la santé publique et Code de la construction et de l'habitation). Cette police a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes.

Toutefois, selon le type de désordres, les acteurs compétents ne sont pas les mêmes. **Il convient donc de les distinguer.**

> Pour les problèmes d'insalubrité – y compris les risques d'exposition au plomb

L'insalubrité associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé. Elle est définie par les articles L.1331-22 à L.1331-24 et L.1334-2 du Code de la santé publique.

Est insalubre :

- > tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger pour la santé ou la sécurité physique des personnes ;
- > tout local comportant la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions fixés par la loi ;

Sont également insalubres et ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux dont la définition est précisée conformément aux dispositions ci-dessus :

- > les caves, les sous-sols, les combles, les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, les pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe ;
- > les autres locaux par nature impropres à l'habitation ;
- > les locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

Un règlement sanitaire départemental (RSD), fixé par arrêté préfectoral, existe dans chaque département, et vient préciser les règles techniques d'hygiène et de salubrité publiques, telles que l'évacuation des eaux pluviales et usées ou les conduits de fumée et de ventilation.

En cas de violation de ce règlement, il faut saisir le **service communal d'hygiène et de santé** (SCHS) s'il en existe un (à Paris, le service technique de l'habitat (STH)), ou à défaut **l'Agence régionale de santé** (ARS) ⁴.

Selon la gravité de la situation du bâti et sur la base du rapport établi par le service communal ou l'ARS, une procédure d'insalubrité peut être mise en œuvre par **le Préfet** qui aboutira le cas échéant à la prise d'un **arrêté de traitement de l'insalubrité**.

En cas de risque d'exposition au plomb dans un immeuble habité ou fréquenté régulièrement par un mineur ou une femme enceinte, il convient d'adresser à la **délégation territoriale de l'ARS** du département concerné un signalement (dit signalement « habitat ») afin qu'elle fasse réaliser un diagnostic par un opérateur agréé (à Paris, il s'agit de la section saturnisme de la préfecture de Paris qui peut être directement saisie).

Par ailleurs, tout médecin qui dépiste un cas de saturnisme (taux > 50 microgrammes/l ⁷) doit le signaler à l'ARS (signalement « santé »). Une enquête environnementale est alors réalisée afin d'identifier la source de l'intoxication.

Si le diagnostic est positif, il est fait application de la procédure d'urgence, ce qui signifie qu'un arrêté ordonnant des travaux de suppression du risque est pris sans procédure contradictoire préalable. Le délai dans lequel doivent être réalisés ces travaux est limité à un mois, sauf dans le cas où, dans ce même délai, est assuré l'hébergement des occupants. Le délai de réalisation des travaux est alors porté à trois mois ⁵.

A l'époque où nous avons découvert la situation de l'ensemble immobilier, le Service Technique de l'Habitat avait déjà connaissance de l'état des logements et parties communes, et commencé à engager des procédures pour faire cesser l'insalubrité des lieux. Nous avons pris contact avec ce service, afin d'avoir des informations et de leur en communiquer. Suite à plusieurs réunions du CODERST (Conseil de l'Environnement et des Risques sanitaires et technologiques), des arrêtés ont été pris sur les parties communes et la plupart des logements.

> Pour les problèmes de **sécurité**

Il y a danger pour la sécurité des personnes lorsque la solidité du bâti est mise en cause, que tout ou partie d'un bâtiment menace ruine ou que le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité ⁶.

L'autorité compétente pour déclencher la procédure est le **maire ou le président d'EPCI** ⁷.

> En cas de **risque d'intoxication au monoxyde de carbone**

En cas de suspicion d'un risque d'intoxication au monoxyde de carbone, il convient de le signaler à la **Délégation Territoriale de l'ARS** ou au **SCHS** en vue d'une enquête environnementale.

À Paris et en petite couronne, le Laboratoire Central de la Préfecture de Police est compétent.

> En cas de **problèmes importants d'humidité**

Dans un certain nombre de villes, il existe des formations de professionnels dont le rôle est notamment de réaliser des audits environnementaux dans l'habitat de personnes souffrant de pathologies associées à leur environnement domestique (dont l'asthme, les allergies, etc.). Il s'agit en général de logements présentant des problèmes d'humidité dus à une ventilation insuffisante, une suroccupation, un dégât des eaux ou un problème structurel. La formation va effectuer des prélèvements de surfaces, d'air et poussières, pour des dosages d'allergènes, la recherche de moisissures, des mesures chimiques, la mesure de la température, de l'humidité de l'air ainsi que du taux de dioxyde de carbone.

Ainsi par exemple, à Marseille, l'association **Conseil Habitat Santé** intervient à la demande du médecin pour toute suspicion de pathologie liée à l'environnement intérieur. Elle s'inscrit dans un **Réseau régional de Conseillers en Environnement Intérieur** et de **Conseillers Habitat Santé** qui regroupe l'ensemble des conseillers de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

À Paris, la **cellule Santé Habitat du Service Parisien de Santé Environnementale** effectue ces audits à la demande des médecins.

De tels audits permettent de mieux connaître l'environnement du patient, de le conseiller afin que son habitat soit amélioré, mais aussi de confirmer ou de poser un diagnostic.

Le développement d'un partenariat avec les différents acteurs compétents

Lorsque les interlocuteurs compétents ont été identifiés puis alertés, il est important de se mettre en relation avec eux, en se présentant et en précisant le travail mené avec les ménages accompagnés. Il est également utile de leur transmettre la liste des personnes suivies.

L'objectif est d'instaurer un partenariat avec eux, en particulier avec la commune concernée, son service d'hygiène (STH à Paris) et l'ARS, grâce à **des échanges réguliers**, par courriels ou courriers postaux, à chaque étape importante ou lorsque des difficultés surgissent. Cela va permettre aux informations de circuler au sujet des procédures engagées et des freins rencontrés. **L'accompagnant sert alors de relais** entre les ménages et les services en charge des différentes procédures.

L'accompagnant a intérêt à **informer l'ensemble des services saisis** des difficultés rencontrées sur le terrain et relatées par les occupants (exemples : coupures d'eau, travaux sauvages, menaces du propriétaire, etc.). Cela va permettre de **coordonner l'action** des différents acteurs.

Très rapidement, les différents interlocuteurs s'appuieront sur le rôle d'intermédiaire de la structure accompagnante, et les informations circuleront aisément par son biais.

Il s'agira alors, en fonction de la situation de l'immeuble et des occupants, de définir les objectifs et la conduite à tenir pour y arriver, dans le cadre d'un accompagnement individuel et collectif.



2

Élaborer une stratégie d'intervention

Pour élaborer une stratégie d'intervention collective et individuelle, il faut d'abord effectuer une « photographie » de la situation de l'immeuble et de ses occupants. Puis, avec l'aide d'un avocat, il convient de définir les objectifs à atteindre (prise d'arrêtés, condamnation du propriétaire, expropriation de l'immeuble, etc.) et la stratégie pour y parvenir (signalements, procédures judiciaires, etc.)

Le diagnostic

Après avoir visité les logements et rencontré les ménages, il va falloir réaliser un rapport relatif à la situation de l'immeuble et de ses occupants, qui devra couvrir tous ses aspects :

- > état de l'immeuble,
- > statuts de propriété (unique, indivision, SCI, etc.),
- > coordonnées des propriétaires, du syndic, etc.,
- > type de gestion (gestion directe, gérant professionnel, etc.),
- > état des logements et désordres recensés (qualification des désordres, causes, etc.),
- > surface des logements,
- > types et statuts d'occupation,
- > ancienneté d'occupation,
- > existence de filières de peuplement,
- > relations entretenues avec le propriétaire,
- > montant des loyers et charges,
- > situations administratives, sociales, familiales, et financières des ménages,
- > démarches liées au logement effectuées par les ménages.

▶ 6 - Trame pour la réalisation d'un diagnostic exhaustif

Ce diagnostic détaillé permettra de déterminer une stratégie d'intervention adaptée, et donc de réaliser un accompagnement à la fois collectif, individuel et global, recouvrant les volets administratifs, juridiques, judiciaires et sociaux, pour obtenir des résultats efficaces et durables. Il est indispensable de mener un travail interdisciplinaire et d'activer des leviers très divers, afin de répondre efficacement aux besoins repérés et aux problématiques rencontrées. Ce travail va nécessiter l'intervention d'un avocat pour tout le volet procédural.

Le choix de l'avocat et la question de l'aide juridictionnelle

Le suivi collectif d'un immeuble indigne nécessite d'engager des procédures en justice. Pour ce faire, **l'assistance d'un ou plusieurs avocat(s)** prêt(s) à défendre un groupe sur une longue période, engager des procédures diverses (civiles, pénales, administratives) et intervenir régulièrement lors de réunions collectives est indispensable. Cela implique une disponibilité importante de la part des avocats, un certain engagement puisqu'il s'agit d'accompagner des ménages vulnérables et rencontrant souvent de grandes difficultés (économiques, sociales, familiales, ...). Les avocats devront également **accepter de travailler au titre de l'aide juridictionnelle** ⁸ puisque la plupart des ménages concernés pourront y prétendre compte tenu de leurs ressources.

En fonction du nombre d'habitants, de la gravité de la situation et de l'ampleur des procédures à engager, **l'accompagnant va solliciter l'aide d'un nombre adéquat d'avocats** de son réseau, qui se chargeront du suivi des procédures judiciaires. Si le choix est fait d'en solliciter plusieurs, il est important que les avocats aient le souhait de travailler ensemble, en concertation, sur le dossier. L'assistance d'un avocat peut suffire pour une quinzaine de ménages. Au-delà, surtout si le nombre de procédures à engager est important, deux ou trois avocats peuvent s'avérer nécessaires.

Dans un premier temps, il convient d'expliquer clairement aux avocats les problématiques rencontrées dans l'immeuble, afin de travailler ensuite avec eux sur les procédures à engager. Des **réunions régulières** entre la structure accompagnante et les avocats permettront de faire des bilans d'étape sur la situation et les avancées obtenues.

Il est également fortement conseillé de proposer aux avocats de participer à certaines réunions collectives avec les habitants, notamment celles qui précèdent une audience, ou celles qui font suite aux rendus de décisions de justice, afin d'en discuter ensemble et d'apporter les explications les plus claires possible.

Outre ces réunions, des échanges réguliers entre la structure accompagnante et les avocats, par courriel et par téléphone, permettront de se tenir mutuellement informés, de se concerter avant chaque prise de décision importante et d'avancer efficacement.

Lorsque les ménages n'ont pas droit à l'aide juridictionnelle ou n'y ont droit que partiellement, notamment en cas de dépassement des plafonds ou de situation irrégulière (bien que l'aide puisse être requise même en l'absence de titre de séjour ⁹), il convient de discuter avec les avocats afin de trouver un accord sur le montant des honoraires (par exemple, engagement de l'avocat à solliciter des honoraires équivalant au montant qui serait alloué par l'État au titre de l'aide juridictionnelle).

Une fois le choix des avocats effectué, en concertation avec ces derniers, il va désormais s'agir de définir les objectifs et la stratégie pour les atteindre.

La définition des objectifs et d'une stratégie pour y parvenir

Dans un premier temps, il va falloir **déterminer les objectifs** du suivi collectif et individuel mené par la structure accompagnante. Ils sont multiples puisqu'ils recouvrent :

> **Les objectifs individuels** : bien que tout l'immeuble soit dégradé, chaque occupant est dans une situation particulière (état de son logement, statut d'occupant, composition familiale, ressources, situation administrative, relation avec le propriétaire, ...). Il faut donc déterminer, pour chacun d'entre eux, quel est l'objet du suivi individuel mené parallèlement à l'accompagnement individuel : régularisation administrative, relogement, ouverture de droits sociaux, ...

> **Les objectifs collectifs** : il s'agit de définir ce que l'on souhaite obtenir par une mobilisation collective des occupants : des arrêtés de traitement de l'insalubrité, de mise en sécurité, l'expropriation de l'immeuble, la condamnation du propriétaire devant le tribunal, la condamnation pénale du propriétaire s'il a des pratiques de marchand de sommeil, ...

> **Les objectifs de l'accompagnant** : l'accompagnement proposé à des ménages occupant un immeuble indigne a en général pour finalités de fédérer un groupe soudé et investi sur le long terme, d'obtenir son adhésion au suivi proposé, de concilier ses intérêts avec les intérêts individuels de chacun des ménages accompagnés.

Ensuite, éventuellement avec le ou les avocat(s), il va falloir **déterminer la stratégie, soit l'ensemble des démarches à réaliser en vue d'atteindre les objectifs** :

> **Pour le groupe** : réunions régulières avec l'ensemble des occupants pour les associer à toutes les prises de décision et obtenir leur adhésion, signalement au procureur de la République des faits commis par le propriétaire en vue de poursuites pénales, saisine du juge des contentieux de la protection afin d'obtenir la condamnation du propriétaire (à des dommages-intérêts, à réaliser des travaux, ...), courrier à la mairie pour l'alerter sur l'état de l'immeuble et la situation des occupants, ...

> **Pour chaque occupant** : envoi des rapports de visite des logements indignes aux services compétents, signalements des situations individuelles en cas d'urgence à reloger le ménage, dépôts de recours DALO, prise de contact avec le travailleur social, dépôts de demande d'aide juridictionnelle, etc.

Mais il est nécessaire de réfléchir à l'**organisation dans le temps de ces démarches** : dans quels délais souhaite-t-on et peut-on parvenir aux objectifs que l'on s'est fixés ? Les procédures étant pour la plupart longues et complexes, il est nécessaire de distinguer ce qui est urgent, afin d'y apporter des réponses immédiates (danger imminent, menace d'expulsion

avec octroi du concours de la force publique, par exemple), des actions qui vont pouvoir être menées à moyen et long terme, dans le cadre d'un projet durable. Ainsi, s'il n'y pas de danger immédiat, la prise d'un arrêté d'insalubrité peut prendre plusieurs mois, à compter de la saisine du service d'hygiène. De même, la poursuite pénale d'un bailleur peut aboutir à une condamnation plusieurs mois, voire plusieurs années, après le signalement au Parquet. Le temps de l'action va être modulé en fonction des situations.

Cette planification doit être construite dans le cadre de la **stratégie retenue pour atteindre les objectifs**. Attend-on les arrêtés avant d'aller au tribunal et de signaler la situation au procureur ? Le service d'hygiène est-il déjà passé ? Si oui, attaque-t-on l'administration pour ne pas avoir pris d'arrêté ?

Le cas de l'immeuble en copropriété

L'ensemble immobilier situé rue Marx Dormoy avait la particularité d'être détenu par un propriétaire unique, en l'occurrence une SCI, gérée par un « marchand de sommeil ». Dans le cadre du suivi des occupants de cet ensemble immobilier et de la stratégie à mettre en place, la question ne s'est donc pas posée de savoir qui devait être inquiété. Cela est différent lorsque nous sommes en présence d'une copropriété. Tous les copropriétaires ne sont pas également responsables de la situation. Certains occupent leur bien, d'autres le louent ; certains sont en difficultés financières mais mettent tout en œuvre pour entretenir leur bien, d'autres acquièrent des biens dégradés pour les louer à des ménages vulnérables n'arrivant pas à se loger décemment ; certains honorent au mieux leurs obligations, d'autres louent des logements indignes et refusent d'engager les moindres travaux ; certains respectent leurs locataires, d'autres ont des pratiques de marchand de sommeil.

Dans le cadre de la réflexion sur les objectifs à atteindre et la stratégie pour y parvenir, il faudra donc se demander, pour chaque procédure envisagée, quels copropriétaires doivent être inquiétés. Ainsi, par exemple, les copropriétaires louant des logements non décents pourront être assignés devant le juge des contentieux de la protection (dans le cadre de procédures distinctes). De même, les copropriétaires commettant des infractions pénales à l'égard de leurs locataires feront l'objet de signalements au procureur. Par contre, la situation générale de la copropriété pourra être signalée à la collectivité publique en cas d'état de carence, c'est-à-dire lorsque la gestion et la conservation de l'immeuble ne seront plus assurées et que la sécurité des occupants s'en trouvera compromise. S'ensuivra alors une procédure d'expropriation.

Dès lors que la stratégie d'intervention collective et individuelle est élaborée, il convient d'instaurer une relation de confiance sur le long terme avec l'ensemble des occupants.





Mobiliser les occupants

Les objectifs de l'accompagnement ainsi que la stratégie pour les atteindre doivent être rapidement présentés aux occupants, afin qu'ils comprennent les enjeux du suivi qui leur est proposé, qu'ils y adhèrent et qu'ils aient confiance dans le travail mené. Le but est de créer un groupe uni et solidaire, prêt à affronter des procédures longues et complexes.

La relation qui va se nouer entre l'accompagnant et les ménages est le fondement d'un suivi efficace et durable. Il est donc indispensable d'organiser très rapidement, puis de manière régulière, des rencontres avec l'ensemble des occupants, et de leur proposer un accompagnement à la fois individuel et collectif.

La première rencontre collective : rassembler, écouter, informer, rassurer

La première rencontre collective est déterminante. Elle peut se tenir dans les locaux de la structure accompagnante ou sur place. Elle vise à instaurer une relation de confiance et d'échanges réguliers, afin de permettre un suivi efficace. Dans un premier temps, il convient de présenter l'activité de la structure accompagnante, son équipe, sa façon de travailler. Ensuite, il faut expliquer aux ménages la raison de leur présence afin qu'ils réalisent qu'ils sont tous confrontés aux mêmes difficultés et que, soutenus collectivement, ils seront mieux armés pour se défendre et avancer dans leurs démarches. Pour cela, on leur présente le diagnostic réalisé suite aux visites effectuées chez eux et dans l'immeuble. Après cet état des lieux, il apparaît essentiel de commencer à informer les occupants de leurs droits afin qu'ils s'en emparent et résistent mieux aux futures épreuves, notamment celle du temps.

Lors de la première réunion collective, la stratégie d'intervention doit être proposée et avalisée par l'ensemble des occupants. Cela pérennisera leur mobilisation.

À cette occasion, il faudra opérer une distinction entre l'accompagnement collectif proposé (et ses objectifs), dont il sera rendu compte lors de chaque réunion, et le suivi individuel proposé à chaque ménage (ainsi que ses finalités), qui sera en fonction de la situation de chacun et dont il ne sera pas question lors des réunions collectives, mais plutôt dans le cadre de rendez-vous individuels réguliers ou des permanences proposées par la structure accompagnante.

Il est important également de repérer, parmi les occupants de l'immeuble, ceux pouvant avoir un rôle moteur et sur lesquels la structure pourra s'appuyer pour transmettre des informations ou pour représenter les habitants lors de réunions avec les pouvoirs publics.

Évidemment, suivant les cas, la mobilisation des occupants sera plus ou moins importante, en fonction du profil des personnes et des problématiques rencontrées.

Suivi Marx Dormoy

La première réunion qui s'est tenue dans nos locaux a été très importante pour les locataires, au nombre d'une dizaine ce jour-là. Elle leur a permis de réaliser qu'ils étaient tous confrontés aux mêmes difficultés et aux mêmes peurs, et elle leur a donné l'espace pour en parler et se retrouver. De notre côté, nous avons compris que nous avions affaire à un gérant de SCI qui avait des pratiques de marchand de sommeil et que cela touchait un très grand nombre de locataires puisque tout un ensemble immobilier était concerné. Nous avons donné un premier diagnostic de la situation et avons proposé d'instaurer un suivi collectif par le biais de réunions ainsi qu'un accompagnement individuel dans le cadre de nos permanences. La plupart des personnes présentes ont manifesté leur adhésion au travail collectif proposé et aux pistes esquissées. Elles ont été de plus en plus nombreuses à venir participer aux réunions.

La mise en place de rencontres collectives régulières

Pour qu'un groupe soudé, mobilisé se crée, vive et résiste à l'épreuve du temps, il est important de se réunir collectivement de manière régulière.

Ces rencontres sont l'occasion de faire un point sur la situation collective, sur l'évolution des procédures administratives et judiciaires. Elles sont des lieux de discussion permettant aux ménages d'exprimer leurs difficultés, leurs inquiétudes, leurs incompréhensions. Le groupe va pouvoir leur répondre, les rassurer, les renseigner, les compléter. L'accompagnant pourra apporter des éclairages juridiques ou procéduriers, mais aussi faire état des informations transmises par les différents partenaires. Ce sera aussi pour lui l'occasion d'avoir connaissance des problèmes rencontrés sur le terrain, des nouvelles difficultés, des avancées, ce qui lui permettra d'informer les différents acteurs et de prendre les dispositions qui s'imposent.

L'instauration d'un suivi individuel des occupants

Chaque ménage rencontre des difficultés spécifiques et a ses propres besoins. En fonction des démarches déjà accomplies, de son autonomie pour avancer dans celles-ci, de sa situation administrative, de la composition familiale, de ses ressources, etc., il faudra lui proposer **un accompagnement adapté, avec des objectifs d'action définis**. Cet accompagnement se déclinera en plusieurs volets :

> **un accompagnement juridique et judiciaire** (information sur ses droits et devoirs, saisine d'un juge pour obtenir l'application des droits de l'occupant lorsqu'ils sont bafoués, suivi de procédures judiciaires en cas d'assignation par le propriétaire, aide dans la constitution des demandes d'aide juridictionnelle, mise en contact avec un avocat, etc.),

> **un accompagnement administratif** (recours DALO, aide dans la rédaction des courriers aux bailleurs ou aux institutions, etc.)

> **un accompagnement social** en cas de besoin, en fonction de la situation du ménage et du suivi social effectué par ailleurs. Certains sont en effet déjà soutenus par un travailleur social avec lequel les démarches ont été engagées. D'autres ne disposent pas d'un tel suivi mais en ont besoin, parallèlement à l'accompagnement proposé. Il s'agira alors de les orienter vers le travailleur social de secteur et de faire le relais en cas de besoin.

Il est fortement conseillé de réaliser le **suivi individuel des occupants en partenariat avec les autres acteurs qui gravitent autour de ces derniers** (travailleur social et avocat principalement). Cela nécessite de prendre contact avec eux au début du suivi et d'entretenir la relation de collaboration, en les informant régulièrement des avancées et difficultés rencontrées. Ainsi, dans la plupart des cas, ils en feront de même, ce qui permettra un suivi global très constructif.

L'accompagnement individuel a été réalisé pour près de trente ménages. La plupart étaient des personnes fragiles et précaires (vulnérabilité économique et sociale, personnes étrangères récemment arrivées en France, avec un statut de réfugié, parlant peu ou ne parlant pas le français, bénéficiaires des minima sociaux, souffrant de handicap, etc.)



Les difficultés à surmonter dans le cadre du suivi

L'accompagnant aura certainement à surmonter certains obstacles, tout au long du suivi. Ci-après, quelques exemples sont donnés, car ils ont été rencontrés dans le cadre de l'accompagnement des ménages de la rue Marx Dormoy.

La mauvaise maîtrise de la **langue française**

Il arrive que certains des occupants (voire l'ensemble) soient d'origine étrangère et maîtrisent mal la langue française. D'autres la comprennent et la parlent, mais ne la lisent pas.

Il convient donc de prendre du temps avec ces personnes, afin qu'elles appréhendent le rôle de l'accompagnant, et l'enjeu d'un travail collectif avec la structure et les autres occupants.

Lors des réunions collectives, il peut s'avérer utile que les personnes plus à l'aise avec la langue française se chargent de traduire les échanges à leurs compatriotes. Il est important de prendre le temps d'évoquer chaque point, de reformuler plusieurs fois la même information pour qu'elle soit comprise par tous, et de consacrer un temps important aux questions des ménages.

Pendant les entretiens individuels, il est souhaitable que la personne vienne accompagnée d'un proche pouvant faire l'interprétariat, ou de faire appel à un interprète professionnel quand cela n'est pas possible. Si elle comprend avec difficultés, il faudra prendre le temps de lui expliquer la situation générale, d'analyser sa situation individuelle, et de répondre à ses questions, sans hésiter à reformuler plusieurs fois les mêmes idées et à vulgariser les informations transmises.

L'explication des écrits, en général nombreux dans ce type de situation, (courriers, arrêtés, décisions de justice, etc.) est également primordiale, pour que les personnes suivies comprennent l'avancement des démarches et procédures. Il peut arriver qu'un ménage qui vient de recevoir un courrier de la mairie, par exemple, ne le comprenne pas et s'adresse à l'accompagnant simplement pour qu'il lui soit lu et expliqué.

Suivi Marx Dormoy

Les occupants de l'ensemble immobilier étaient presque tous d'origine sri-lankaise ou bangladaise. La plupart maîtrisait mal la langue française. L'interprétariat était le plus fréquemment effectué par l'un des enfants, une jeune fille âgée d'une douzaine d'années. Elle était la seule personne à même de pouvoir transmettre les informations. De manière générale, les enfants étaient très impliqués dans les démarches, ils assistaient aux rendez-vous individuels proposés à leurs parents ainsi qu'aux réunions collectives, pour pouvoir traduire ce qui était dit. Cela n'était pas toujours simple de devoir passer par les enfants pour aborder des sujets souvent techniques et toujours graves, d'autant que les enfants étaient quotidiennement confrontés au gérant malveillant et à son harcèlement.

La méfiance et les craintes des occupants

Il est normal que certains ménages soient méfiants, dans un premier temps, pour engager un suivi et entreprendre des démarches. Cela est souvent lié à la méconnaissance de leurs droits et à leur peur d'être «évincé» du logement s'ils se plaignent. Cette appréhension est en général accentuée par la mauvaise compréhension de la langue française et la méconnaissance des dispositifs (juridiques, administratifs, etc.). D'où l'importance de multiplier les temps d'échange pour les informer de leurs droits et de la protection que les textes juridiques leur assurent, qu'ils disposent ou non d'un titre.

Il ne faut pas hésiter à démarrer l'accompagnement avec les personnes déjà désireuses d'être suivies, et à laisser le temps à celles qui sont plus réticentes. Elles viendront progressivement se greffer au groupe, au fur et à mesure de l'avancée des démarches.

L'accompagnant doit avoir à l'esprit que la mise en œuvre des procédures de police administrative va renforcer la protection des occupants et permettre au juge de sanctionner le propriétaire qui ne se conforme pas à ses obligations. En aucun cas les démarches ne pourront nuire aux occupants, si ce n'est en aggravant les conflits avec le propriétaire, ce à quoi il va falloir prêter attention.

De surcroît, l'enclenchement de ces procédures va bien souvent permettre d'améliorer les conditions de logement des occupants ou d'obtenir leur relogement.

La sous-location et les logements dortoirs

Il arrive qu'au sein d'un immeuble insalubre, certains locataires sous-louent leur logement illégalement ou y hébergent plusieurs personnes dans des conditions inadaptées. Ce type de situation peut évidemment se retourner contre eux au regard de l'engagement contractuel qui lie le locataire au propriétaire, et qui implique un usage paisible des locaux, à défaut duquel il est possible d'engager une procédure d'expulsion. Elle peut aussi se retourner contre les autres locataires, qui seraient amalgamés, alors qu'ils sont éloignés de ce type de pratiques. De telles pratiques peuvent aussi, dans certains cas, constituer une infraction pénale, et donc être l'objet de poursuites, notamment si les conditions d'hébergement sont contraires à la dignité humaine ¹⁰.

Il est donc indispensable d'évoquer ces questions lors des échanges collectifs afin que les personnes concernées cessent leurs pratiques et comprennent les risques qu'elles encourent.

La question de la « mauvaise foi » de certains occupants peut se poser ainsi que celle de savoir s'il faut continuer à les suivre ou pas. S'il s'avère que certains occupants ont des pratiques répréhensibles (sous-location, logements dortoirs, ...), qu'ils n'y mettent pas fin malgré les conseils et avertissements qui leur sont donnés dans le cadre de l'accompagnement, il est parfois nécessaire de cesser de les suivre. Il en va de l'intérêt de tous les autres occupants et donc de l'efficacité du travail collectif engagé.

Suivi Marx Dormoy

Monsieur K., le premier locataire de l'ensemble immobilier que nous ayons rencontré, était venu nous solliciter car il était assigné au tribunal par le gérant de la SCI pour avoir porté atteinte à la jouissance paisible des lieux. Un constat d'huissier avait été dressé, décrivant les conditions d'occupation du logement. Il établissait que Monsieur K. hébergeait six compatriotes dans son petit studio. Le jugement qui fut rendu fit droit aux demandes du bailleur en résiliant le bail et ordonna l'expulsion de Monsieur K.

L'absence de bail écrit

Le contrat de bail doit en principe être établi par écrit, mais tous les propriétaires ne se plient pas à cette obligation.

Nous sommes alors en présence d'un bail verbal, si l'occupant peut fournir les preuves du paiement du loyer. Il sera alors considéré comme un locataire à part entière et bénéficiera de la protection découlant de ce statut (bail de trois ans, possibilité pour le propriétaire de donner congé à l'échéance du bail avec délai de préavis de 6 mois et en motivant son congé, ...)

Pour prouver son statut, l'occupant devra fournir des preuves attestant qu'il paye tous les mois un loyer au propriétaire : des quittances, des reçus, des avis à tiers détenteur, des relevés bancaires etc. Cela pourra être corroboré par la preuve de la souscription d'une assurance habitation et d'un contrat EDF. Si l'affaire vient à être portée devant un juge, ce dernier pour-

ra également vérifier que les charges et taxes à la charge de tout locataire ont été payées par l'occupant.

Par contre, la Cour de Cassation a pu considérer qu'il n'y avait pas de bail verbal dès lors que certains versements effectués par l'occupant avaient été refusés par le propriétaire, qu'aucune quittance n'avait été délivrée, que l'occupant n'avait pas souscrit de contrat EDF et d'assurance habitation, n'avait pas payé les charges et les taxes et qu'il ne rapportait pas la preuve du consentement de la propriétaire de lui louer le bien ¹¹.

Suivi Marx Dormoy

Quand nous avons rencontré Monsieur A., il payait un loyer de 1 000 euros chaque mois au propriétaire pour un logement qui était frappé par un arrêté d'insalubrité d'autant déjà de plusieurs mois. Il habitait ce logement depuis quatre années et avait toujours payé en liquide sans avoir de quittance en retour. Il acceptait cela car le propriétaire lui promettait de lui faire prochainement signer un bail. Nous lui avons tout de suite conseillé de cesser les paiements du loyer puisque son logement faisait l'objet d'un arrêté. Nous lui avons expliqué quels étaient ses droits en tant que locataire d'un bail verbal et quelles étaient les démarches à effectuer pour pouvoir les faire valoir. Dès que l'arrêté a été levé, il a repris les paiements par mandat cash, puis auprès du trésor public lorsqu'il a reçu un avis à tiers détenteur ¹². Il avait par ailleurs, lors de son installation, souscrit une assurance habitation ainsi qu'un contrat EDF à son nom. Il a donc pu faire valoir son statut de locataire lorsque l'immeuble a été exproprié et à ce titre, bénéficier d'un relogement.

Le paiement en liquide du loyer, sans quittance ou reçu

Il arrive que le propriétaire exige de ses locataires qu'ils paient le loyer en liquide. Cela ne pose pas réellement de problème si des quittances sont remises en échange. Toutefois, il ne peut pas imposer ce moyen de paiement.

La situation est plus problématique lorsqu'il exige du liquide et ne délivre pas de quittances. Les locataires n'ont alors aucun moyen de prouver qu'ils ont payé le loyer, ce qui peut s'avérer très délicat dans le cadre d'une procédure en justice notamment. Dès que l'accompagnant a connaissance d'une telle situation, il doit immédiatement conseiller aux locataires de payer par virement, par mandat cash ou d'envoyer un chèque par le biais d'une lettre recommandée avec accusé de réception, et d'accompagner ce paiement d'un courrier dans lequel il est demandé au propriétaire de se conformer à ses obligations en délivrant des quittances ¹³. Ainsi, même en l'absence de quittance, le locataire disposera de preuves de paiement du loyer, et pourra s'en prévaloir en cas de besoin. Il pourra même, le cas échéant, engager une procédure « en injonction de faire » afin que le juge condamne le bailleur à délivrer des quittances.

Suivi Marx Dormoy

Le propriétaire de l'ensemble immobilier avait son bureau dans la cour de l'immeuble. C'est là que les locataires se rendaient chaque mois pour payer le loyer. Il était indiqué sur une affichette « Paiement en liquide uniquement ». Certains se pliaient à cette obligation sans avoir forcément de quittance en retour, d'autres s'y opposaient en adressant des chèques, ce qui déclenchait de vives tensions avec le propriétaire mécontent.

L'occupation sans titre

Il faut ici distinguer :

- > l'occupant qui règle un loyer mais qui n'a pas signé de bail écrit, et qui n'a pas forcément la preuve de ses paiements, s'il paye en liquide et que le propriétaire ne lui remet pas de quittances. Il y a alors un bail verbal, mais qu'il faut être en mesure de démontrer, en modifiant les modalités de paiement. En effet, il est alors nécessaire, comme cela a été dit plus haut, de privilégier des modalités de paiement qui laissent des traces (virements, mandats, envois de chèques en LRAR).
- > de l'occupant qui n'a pas de bail, même verbal. Il peut s'agir d'une occupation dite « sans droit ni titre » (bien qu'elle confère certains droits). C'est le cas du squat, d'une personne déchue de son titre d'occupation, ou d'une personne victime d'un faux propriétaire. Dans cette hypothèse, les droits de l'occupant sont limités, mais il convient de les connaître pour l'informer et l'accompagner. Il peut aussi s'agir d'une mise à disposition à titre gratuit, ce qui correspond à un contrat de prêt, et offre des droits, bien que restreints, à l'occupant. Le prêteur pourra y mettre un terme, avec un délai de préavis raisonnable.

Les occupants en situation irrégulière

Il se peut que les personnes dépourvues de titre de séjour soient plus réticentes à faire valoir leurs droits et à engager des démarches. Or, bien que leur présence sur le territoire les expose à des risques certains, cela n'influe pas sur leur qualité de locataires et sur leurs droits en tant que tels, dans le cadre d'une procédure devant le juge du contentieux de la protection par exemple, engagé par le bailleur ou par elles-mêmes.

Elles pourront également se constituer parties civiles en cas de poursuites pénales du propriétaire, par exemple pour violences ou hébergement de personnes vulnérables dans des conditions indignes.

Oser faire valoir ses droits, notamment pour les personnes en situation irrégulière, n'est jamais évident, surtout lorsque l'on a affaire à un propriétaire qui méconnaît ses obligations et qu'une relation conflictuelle, voire un climat de peur, s'est instauré.

C'est le lien de confiance qui s'instaurera entre les ménages et l'accompagnant qui permettra d'avancer dans les différentes démarches, de manière plus apaisée.



4



Exiger du propriétaire le respect de ses obligations

Propriétaires et occupants ont des obligations légales les uns à l'égard des autres. Il est important que les occupants connaissent leurs droits afin qu'ils les fassent valoir sans peur s'ils sont bafoués, et leurs obligations afin de les honorer. Plus ils seront informés et outillés, plus les occupants sauront s'affirmer face à un bailleur malveillant et inverser le rapport de force. Le rôle de l'accompagnant est donc primordial.

Les obligations réciproques du bailleur et des occupants

Un certain nombre d'obligations naissent du contrat de bail et leur méconnaissance peut entraîner la résiliation dudit contrat, d'où la nécessité de les rappeler et de les expliciter aux ménages accompagnés.

Les obligations du locataire

Le locataire est tenu de payer son loyer ¹⁴, en l'absence d'arrêté préfectoral. Le paiement doit intervenir au terme convenu dans le bail.

Il doit honorer le paiement des charges récupérables ¹⁵ dont la liste a été fixée par décret ¹⁶.

Le locataire doit user de la chose louée raisonnablement et respecter la destination du logement, telle que définie par le bail ¹⁷. Il ne peut transformer le logement sans l'accord du propriétaire. Par contre, il peut aménager les lieux comme il l'entend dès lors que cela n'entraîne pas de transformation du bien loué ¹⁸.

Il doit souscrire une assurance couvrant les risques locatifs ¹⁹. Il doit justifier de cette protection au moment de la signature du bail puis chaque année à la demande du bailleur.

Il doit assurer l'entretien courant du logement et effectuer les menues réparations (telles que le remplacement des interrupteurs ou des poignées de porte par exemple) sauf si elles sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure ²⁰. Il doit répondre des dégradations sauf lorsqu'elles ont lieu sans sa faute ²¹.

Il doit laisser le propriétaire ou l'entreprise mandatée par ce dernier, accéder à son logement, pour que des travaux incombant au propriétaire puissent y être effectués ²².

Il est important que les locataires suivis soient informés de leurs obligations par la structure accompagnante, aussi bien dans le cadre des réunions collectives que lors des rendez-vous individuels.

Il faut bien insister sur le fait que, tant que le logement ou les parties communes ne sont pas frappés par des arrêtés, ou qu'un juge n'a pas diminué ou suspendu le paiement du loyer jusqu'à ce que le propriétaire se conforme à ses obligations, il faut poursuivre le paiement des loyers et des charges, même si les lieux paraissent non décents, non conformes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), ou dangereux pour la santé et la sécurité des personnes. Il ne faut pas non plus consigner les loyers à la banque ou auprès de la Caisse des dépôts et consignations, sans y avoir été autorisé par un juge.

Par ailleurs, il faut impérativement continuer à assurer le logement tant qu'il est occupé.

Même si cela n'est pas toujours aisé à comprendre pour les locataires d'habitat indigne, il est nécessaire qu'ils se conforment à leurs obligations afin que la situation ne puisse pas se retourner contre eux, et ce même si le propriétaire ne respecte pas ses obligations.

Les obligations du propriétaire

Comme cela a été développé plus haut, le bailleur doit remettre au locataire un logement décent.

Le logement doit être en bon état d'usage et de réparation, sauf en cas de clause expresse contenue dans le bail et prévoyant la nature des travaux à exécuter par le locataire ainsi que la manière dont cela sera imputé sur le paiement des loyers²³.

En outre, le propriétaire doit assurer l'entretien du logement²⁴, ce qui implique qu'il réalise les réparations urgentes telles que la réparation du chauffe-eau, les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives, les réparations nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien normal des locaux loués, les réparations nécessaires pour remédier à la vétusté des équipements ou pour remédier à un événement de force majeure ayant occasionné des dégradations, et les travaux de mise en conformité aux normes de décence.

Avant d'effectuer de tels travaux, le propriétaire doit en informer le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par courrier remis en main propre. Il doit y préciser les modalités de réalisation des travaux et leur durée. Les travaux ne pourront avoir lieu les samedis, dimanches et jours fériés, sauf si le locataire donne son accord²⁵.

Au-delà de 21 jours de travaux, le locataire pourra demander une diminution de son loyer²⁶.

Le bailleur doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux²⁷.

Il doit aussi délivrer gratuitement des quittances, pour chaque loyer versé, dès lors que le locataire lui en a fait la demande²⁸. La transmission dématérialisée de la quittance est possible, avec l'accord exprès du locataire.

Lorsque le propriétaire méconnaît ses obligations légales, les rapports avec les occupants ainsi qu'avec la structure accompagnante peuvent devenir très tendus. Il faut également que l'administration parvienne à se positionner et à faire face aux pressions d'un locuteur se croyant au-dessus des lois.



Les rapports entre le propriétaire et les locataires

Il arrive que les rapports avec le propriétaire soient très conflictuels et qu'ils créent un sentiment d'angoisse chez les locataires.

La relation de confiance qui s'instaure progressivement avec la structure accompagnante lors des réunions collectives permet aux occupants de faire état des problèmes qu'ils rencontrent avec le propriétaire. C'est ainsi qu'ils peuvent parfois décrire des actes d'intimidation, des menaces, des violences verbales ou physiques, un harcèlement, des violations de domicile... L'accompagnant va devoir recenser ces faits et les dénoncer à l'ensemble des services en charge du dossier (service d'hygiène et ARS notamment) car cela va certainement influencer la suite des événements : les délais accordés pour faire les travaux, les aides financières pour les réaliser, etc. En effet, on ne fait pas preuve de la même souplesse avec un marchand de sommeil qu'avec un propriétaire de bonne foi et de bonne volonté. Il faudra également signaler ces actes malveillants au procureur de la République afin qu'il envisage des poursuites pénales (cf *partie 5 - Engager les procédures*).

Il arrive même que le propriétaire cherche à expulser les occupants en dehors de tout cadre légal, en usant de manœuvres, menaces, contraintes ou voies de fait. Par exemple, en l'absence de l'occupant, il met ses affaires dehors et change la serrure. On appelle cela une **expulsion manu militari**. Le fait de forcer à quitter les lieux sans avoir respecté la procédure normale est passible d'une peine de 3 ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende²⁹. Le locataire victime d'une telle expulsion peut aussi demander au préfet de mettre en demeure le propriétaire de restituer les lieux, après avoir porté plainte, prouvé que le logement constitue son domicile et fait constater l'occupation illicite par officier de police judiciaire³⁰.

Le sentiment de peur qu'instaure ce type de pratiques renforce la vulnérabilité des personnes suivies et leur réticence à engager des procédures. Mais si les occupants sont rassurés, renseignés sur leurs droits, sur la gravité et le caractère répréhensible des actes commis, accompagnés, outillés, ils vont au contraire vouloir mener les procédures et démarches à leur terme pour obtenir réparation, que le propriétaire soit condamné et que leurs droits soient respectés.

Suivi Marx Dormoy

Le propriétaire avait réussi à instaurer un véritable climat de peur chez l'ensemble des occupants, notamment par sa présence quotidienne dans son bureau situé dans la cour de l'immeuble. Même chez les locataires les mieux informés de leurs droits ! Il contrôlait toutes leurs allées et venues et ne cessait de les interpeller pour leur demander de payer le loyer, les charges, etc.

De nombreux enfants nous ont également relaté les méthodes du propriétaire lorsqu'il venait frapper violemment à leur porte pour réclamer les loyers, le départ de ses locataires ou pour leur interdire d'ouvrir la porte aux inspecteurs du STH. Ils étaient très angoissés à l'idée de sa venue, possible à toute heure.

À partir du moment où les arrêtés ont été pris, le propriétaire a envoyé à tous les locataires des rappels de charges et de loyers. Toutes les semaines, des courriers leur réclamaient des sommes exorbitantes sous peine de poursuites ! L'essentiel des rappels était injustifié mais ce climat d'insécurité et d'inquiétude pesait très fortement sur le moral et la santé mentale des plus fragiles, notamment les enfants.

Les rapports entre l'accompagnant et le propriétaire

Il semble opportun de limiter au maximum les rapports de l'accompagnant avec le propriétaire malveillant. Cela permettra de réduire les risques de harcèlement, de menaces, de chantage et évitera que celui-ci tente de négocier des solutions par le biais de la structure accompagnante. De plus, pour ne pas perdre la confiance des personnes suivies, il faut éviter toute suspicion de « collusion ».

Il convient donc de s'en tenir au strict nécessaire et utiliser l'écrit pour échanger en cas de besoin.

Toutefois, il se peut que l'accompagnant soit amené à rencontrer le propriétaire lors des visites sur place. À cette occasion, ce dernier n'a pas à s'opposer à sa venue ni à exiger de connaître son identité et l'objet de sa présence. Si le ton est agressif ou soupçonneux, il faut écourter l'échange et choisir de présenter la structure ou de ne pas répondre aux questions du propriétaire.

Suivi Marx Dormoy

Un jour, lors d'une réunion collective, Monsieur M. est entré dans les locaux de l'association pour venir y assister. Il s'agissait d'un locataire de l'ensemble immobilier que nous avons vu plusieurs fois en nous rendant sur place. Il était employé par le propriétaire pour réaliser tous les travaux et effectuer les tâches de gardiennage. Les locataires évoquaient souvent Monsieur M. car c'est à lui qu'ils s'adressaient s'agissant des travaux ou lorsqu'il y avait un problème chez eux (coupures d'eau, fuites, etc.). Nous savions également que Monsieur M. et sa famille étaient très mal logés. Mais lorsque Monsieur M. s'est assis le jour de la réunion, tous les locataires se sont tus et ont demandé à ce qu'il parte. Nous lui avons donc demandé de quitter les locaux. Monsieur M. était en fait « l'oreille » du propriétaire (au même titre que les autres occupants, Monsieur M. et sa famille ont par la suite bénéficié d'un relogement et ont été reçus dans leur constitution de partie civile).



Les rapports entre le propriétaire et l'administration

Il arrive qu'un propriétaire malhonnête ce dernier, face à la prise d'arrêtés préfectoraux lui prescrivant des travaux ou lui enjoignant de faire cesser l'habitation, use de tous les recours pour ne pas se plier aux mesures imposées. Ainsi, il peut être amené à exercer des recours contentieux contre la prise d'arrêtés de traitement de l'insalubrité par exemple.

Il se peut aussi qu'il appelle quotidiennement les services de l'ARS et de l'hygiène, en invoquant que les travaux ont été faits, que les prescriptions sont infondées, que les locataires sont responsables de l'état des logements, qu'ils n'ont pas de titre, Toutes ces manœuvres donnent parfois des résultats : annulation d'un arrêté d'insalubrité pour vice de forme, remise de dette par une administration, etc.

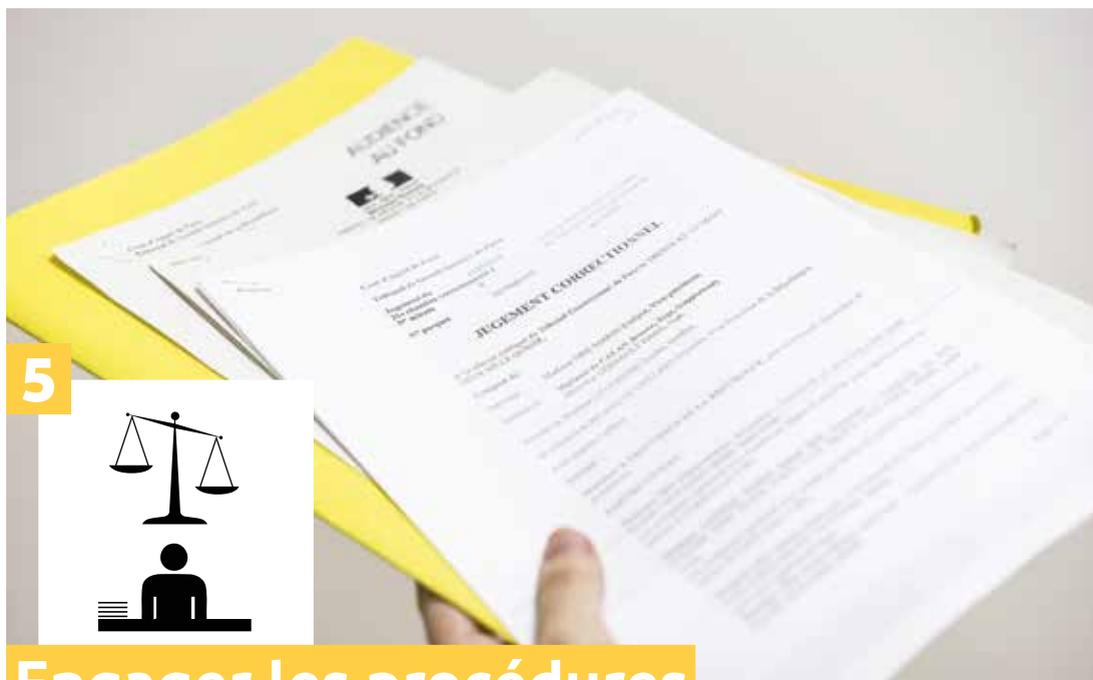
Il est donc primordial d'entretenir, sur le long terme, un partenariat resserré avec l'ensemble des acteurs (service d'hygiène, ARS, service des impôts, mairie, préfecture) ; ce afin de faire front et empêcher l'administration de reculer. La structure accompagnante doit, à chaque fois, apporter des arguments pour contredire ce qui est invoqué par le propriétaire : les travaux n'ont pas été fait dans le respect des règles de l'art, de nouveaux désordres se manifestent, ce locataire dispose bien d'un titre, les rappels de loyers ou de charges réclamés ne sont pas justifiés, etc.

Si le propriétaire conteste ou négocie tout, l'accompagnant n'aura d'autre choix que de répondre en apportant systématiquement son regard sur la situation, regard éclairé par le travail collectif mené.

Il faudra par ailleurs envisager d'engager collectivement des procédures judiciaires contre le propriétaire afin qu'il soit contraint à respecter ses obligations et condamné pour ne pas l'avoir fait.

Suivi Marx Dormoy

Peu de temps après que les arrêtés d'insalubrité aient été levés, le Trésor Public avait adressé des avis à tiers détenteur aux habitants en raison d'une importante dette du propriétaire à son égard. Ainsi, le Trésor Public percevait les loyers pour récupérer la somme qui lui était due. Les locataires, chaque mois, se rendaient au centre des impôts, pour payer leur loyer, en échange de quoi ils obtenaient des reçus valant quittances. Mais cette procédure a vite été abandonnée par le centre en question car le propriétaire ne cessait de les appeler, de réclamer une remise de dette, d'invoquer que les locataires ne payaient pas le montant exact du loyer, etc. Finalement, le propriétaire a obtenu un échelonnement de sa dette et une remise partielle. Et les locataires ont dû recommencer à s'acquitter du loyer auprès de celui-ci, sans avoir de quittance en retour...



5

Engager les procédures

Selon les difficultés rencontrées avec le propriétaire, le comportement adopté par celui-ci et l'état du logement, plusieurs types d'actions en justice peuvent être envisagés. Le locataire peut en particulier demander la mise en conformité de son logement devant un juge. Par ailleurs, face aux pratiques, répréhensibles pénalement, d'un propriétaire malveillant voire d'un marchand de sommeil, il faudra en informer le procureur de la République pour que des poursuites puissent être engagées. Enfin, une procédure devant un juge administratif pourra être engagée si l'administration est réticente à prendre un arrêté, engager les travaux d'office ou procéder au relogement de l'occupant dans les cas où cela est nécessaire).

Les procédures civiles contre le propriétaire

Le juge des contentieux de la protection (juge spécialisé du tribunal judiciaire et du tribunal de proximité) est compétent pour connaître des litiges entre un locataire et son propriétaire lorsque le logement n'est pas décent. Par ailleurs, un certain nombre de procédures existent afin de faire exécuter les décisions de justice en matière civile.

Demander des travaux au propriétaire devant le juge des contentieux de la protection

Le propriétaire est tenu de délivrer un logement décent à son locataire en vertu du contrat de bail qui les lie.

Une procédure devant le juge des contentieux de la protection en cas de non-décence peut donc être engagée par tout locataire (et non les personnes dites sans droit ni titre) qui estime que son logement ne répond pas aux conditions de décence et qui a accumulé suffisamment de **preuves des désordres** pour en faire la démonstration devant un juge.

Par ailleurs, bien que cela ne soit pas obligatoire, il est fortement conseillé de se faire assister d'un avocat pour assigner son propriétaire devant le juge des contentieux de la protection.

L'objectif d'une telle procédure est d'obtenir un jugement condamnant le propriétaire à réaliser des travaux éventuellement sous astreinte, à rembourser des sommes versées indûment au titre des loyers et à verser des dommages-intérêts pour le trouble de jouissance et le préjudice matériel (dégradation du matériel).

Le locataire peut d'abord adresser une demande écrite à son propriétaire, lui octroyant un délai de deux mois pour mettre en conformité le logement avec les normes en vigueur, sans que cela ne puisse porter atteinte à la validité du contrat de bail ³¹. Cette démarche est fortement conseillée en amont de toute procédure contentieuse.

Si le propriétaire ne répond pas ou refuse de faire les travaux de mise en conformité, la Commission départementale de conciliation (CDC) ³² peut être saisie. Cette démarche est facultative. La CDC saisie par voie électronique ou par LRAR entend les deux parties et tente de trouver une solution acceptée par celles-ci. Une démarche auprès d'un conciliateur de justice peut également être engagée.

Le locataire peut aussi saisir, sans condition préalable, le **juge des contentieux de la protection** du lieu de son domicile, afin que le juge détermine la nature des travaux à exécuter, les délais pour les réaliser, diminue ou suspende le paiement du loyer et la durée du bail jusqu'à la réalisation des travaux et octroie des dommages et intérêts.

Pour statuer sur la décence du logement, ses causes, la nature des travaux à réaliser, le montant d'une astreinte, ainsi que sur l'importance des préjudices, le juge peut ordonner une expertise et attendre les conclusions de l'expert avant de prendre une décision. Il peut aussi fonder sa décision sur les constats de l'ARS, du SCHS ou d'un huissier, s'ils démontrent la non-décence. Il pourra alors décider d'indemniser le locataire depuis la première intervention d'un de ces services.

Le locataire peut également fournir un certificat médical établissant qu'il souffre d'une affection chronique incompatible avec l'état du logement pour aider le juge à évaluer le trouble de jouissance.

Il est donc nécessaire d'avoir rassemblé un maximum de preuves des désordres (rapports du service d'hygiène, de l'ARS, d'une association, photographies, constat d'huissier éventuellement, ...) afin de convaincre le juge du bien-fondé de la demande.

D'autre part, lorsque le logement dont il est question a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité, la suspension du loyer assure la réparation du trouble. Le juge pourra alors condamner le propriétaire, dans certains cas, à des dommages-intérêts pour la période antérieure à l'arrêté sur une période qu'il déterminera, en fonction des éléments fournis prouvant l'ancienneté des désordres.

Par ailleurs, il est important d'indiquer que l'**exception d'inexécution**, c'est-à-dire le fait pour un locataire de cesser de payer le loyer sans y avoir été autorisé par une décision de justice ou par un arrêté, est rarement admise par les juges et peut donc justifier la résiliation du bail par celui-ci. Il faut donc en informer les locataires afin d'éviter qu'ils cessent de payer les loyers pour sanctionner leur propriétaire, car ils risquent de devoir faire face ensuite à une procédure d'expulsion pour non-paiement des loyers.

Suivi Marx Dormoy

Une dizaine de locataires de l'ensemble immobilier a souhaité saisir le tribunal d'instance (remplacé par le tribunal de proximité) pour demander des dommages-intérêts au titre du trouble de jouissance lié à leurs conditions indignes de logement pendant de nombreuses années (de la signature du bail à la prise des arrêtés d'insalubrité). En défense, la SCI a demandé la condamnation des locataires au paiement de sommes d'argent au titre de l'indexation du loyer et de la régularisation des charges. Par un premier jugement, une expertise a été ordonnée et un expert désigné. Pour évaluer les préjudices subis, l'expert a pris en compte les désordres constatés par le STH avant l'enclenchement des procédures d'insalubrité et a proposé un abattement des loyers payés (pendant la période des arrêtés, le préjudice est déjà couvert par la dispense de paiement des loyers).

Au vu des expertises, le juge a finalement condamné la SCI à payer plus de 100 000 euros de dommages-intérêts en réparation du trouble de jouissance et condamné les ménages à régler les sommes dues au titre de l'indexation du loyer. Les sommes se sont compensées et dans la majorité des cas, les locataires se sont retrouvés crédateurs de sommes importantes.

Faire face aux difficultés pour récupérer les sommes dues par le propriétaire condamné

Il n'est pas toujours évident pour le locataire qui a obtenu gain de cause devant le tribunal de récupérer les sommes que le propriétaire a été condamné à lui verser. Dans ce cas, il existe des possibilités de saisie.

Il existe une procédure de **saisie conservatoire**³³, permettant d'**immobiliser** les biens du propriétaire, c'est-à-dire d'empêcher leur vente ou leur déplacement (véhicule, mobilier se trouvant à son domicile, sommes déposées sur le compte en banque, somme d'argent chez le

notaire, etc.) et ainsi de sauvegarder les chances pour le locataire de percevoir son indemnisation.

Les frais occasionnés par une saisie sont à la charge du débiteur, sauf décision contraire du juge.

Par ailleurs, après avoir obtenu la décision de justice condamnant le propriétaire à verser des dommages-intérêts, la victime dispose d'un titre exécutoire qui lui permet de procéder à une saisie par l'intermédiaire d'un huissier. Dans l'exercice de sa mission, l'huissier dispose d'importantes prérogatives, notamment celles de pouvoir recourir aux administrations pour obtenir des renseignements sur le débiteur (établissements bancaires, etc.). La saisie pourra porter sur de l'argent, sur un bien mobilier (comme une voiture) ou immobilier, dès lors que cela correspond à la valeur de la créance.

La procédure pénale contre le propriétaire indélicat

Un propriétaire malveillant peut être condamné par le juge pénal s'il est démontré qu'il a commis une ou des infractions. Dans le cadre des poursuites dont il fait l'objet, les occupants qui souhaitent faire valoir leur qualité de victime et obtenir réparation peuvent se constituer parties civiles. La structure accompagnante va jouer un rôle important, dans certains cas en dénonçant au procureur le comportement du propriétaire afin qu'il engage des poursuites, mais aussi aux différentes étapes de la procédure pénale en soutenant et en informant les occupants. Elle pourra, parfois, se constituer partie civile elle aussi.

Le signalement au procureur

L'accompagnant peut avoir connaissance d'infractions commises par un propriétaire à l'encontre des occupants. Il faudra les dénoncer auprès du procureur de la République, afin que des poursuites soient engagées et que les victimes puissent se constituer parties civiles. Pour saisir le procureur, aucun formalisme n'est requis.

Le procureur est un magistrat chargé de veiller à l'application de la loi, en poursuivant les auteurs d'infractions pénales, qu'il s'agisse de contraventions, de délits ou de crimes. En matière d'habitat indigne, il s'agit en général de délits³⁴. Au sein de chaque parquet, un magistrat est plus spécifiquement chargé de la lutte contre l'habitat insalubre et/ou dangereux. Il deviendra donc l'interlocuteur privilégié pour les accompagnants en matière d'habitat indigne, dès lors qu'il sera identifié.

Dans le courrier adressé au procureur, il n'est pas nécessaire de qualifier les faits en termes juridiques ni de les prouver, mais simplement de décrire, avec tous les éléments d'information connus, ce qui a été relaté par les occupants, des partenaires ou des témoins. Il ne faut pas hésiter à joindre les arrêtés, des photographies des locaux, tous les courriers et documents attestant de l'état des logements, du comportement du propriétaire, etc.

Il faudra adresser ce courrier ainsi que les pièces au procureur, auprès du Tribunal Judiciaire dans le secteur géographique où est situé l'immeuble, en général la ville siège de la préfecture du département³⁵.

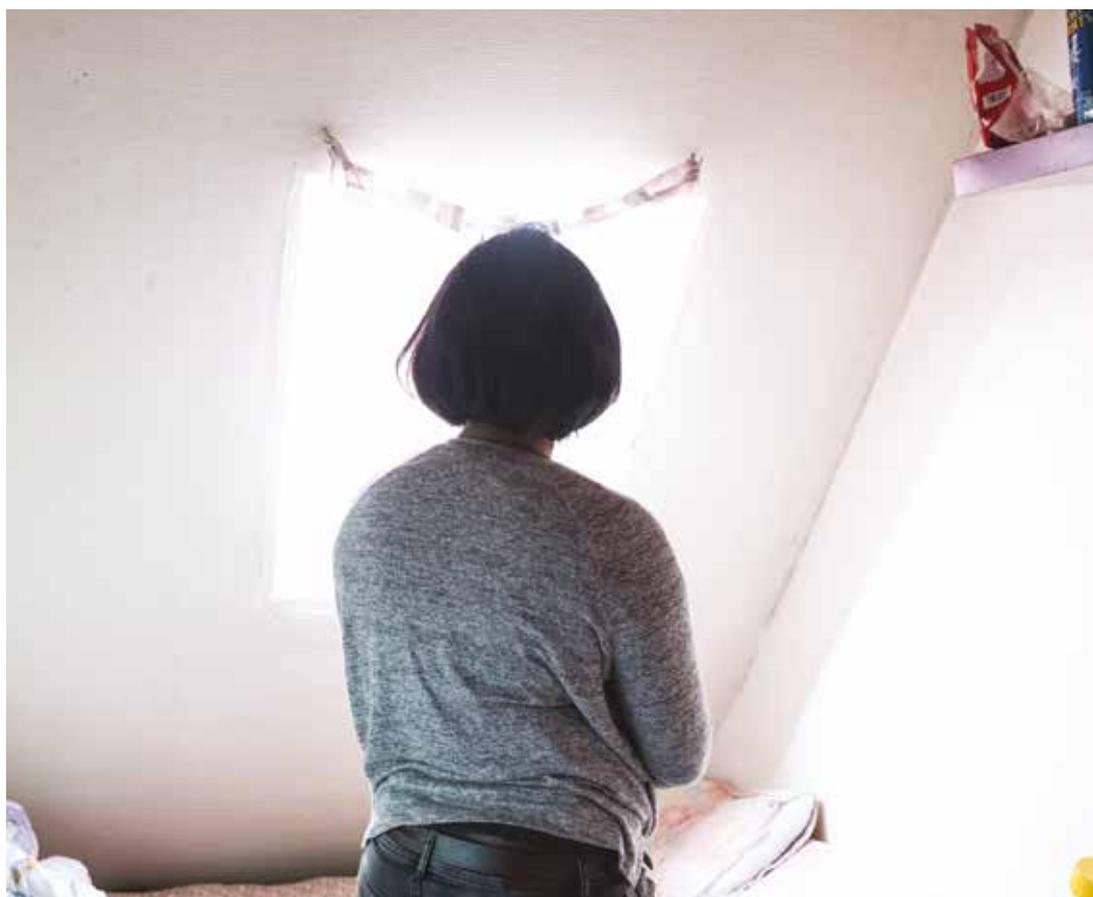
Ce courrier de dénonciation pourra être complété par une **plainte** des occupants (auprès des services de police ou de gendarmerie, ou par une lettre simple adressée au procureur), mais ce n'est pas obligatoire. Par contre, le commissariat ou la gendarmerie ne peut pas refuser de prendre la plainte. Il faut encourager les ménages accompagnés à aller porter plainte et les rassurer.

À la différence des associations ou des particuliers, les administrations sont quant à elles tenues de porter à la connaissance du procureur les infractions dont elles ont connaissance, qu'elles aient ou non la certitude des faits reprochés, dans le cadre de **signalements**. Il arrive donc souvent que la saisine du procureur par la structure accompagnante soit doublée ou précédée d'un signalement par une administration (service d'hygiène ou ARS en général). Le Procureur est désormais systématiquement informé d'une prise d'arrêté de traitement de l'insalubrité ³⁶.

Si de nouveaux faits sont commis postérieurement à l'envoi du signalement au procureur, des **compléments d'information** pourront lui être adressés afin qu'il en soit informé.

Suite à cela, les occupants recevront très certainement une convocation des services de police, avec le cas échéant une demande de dépôt de plainte.

7 - Exemple de signalement au procureur



Les infractions spécialement prévues en matière d'habitat indigne

Outre les infractions prévues par le Code pénal et que l'on peut retrouver en matière d'habitat indigne, il existe des infractions spécialement prévues par le Code de la construction et de l'habitation et par le Code de la santé publique (infractions dites *spéciales*).

Ces dernières impliquent que des arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité aient été pris, ce qui engendre la suspension des loyers, l'obligation de faire des travaux dans un délai donné, éventuellement l'obligation d'héberger ou de reloger les occupants, voire l'interdiction de remettre à disposition le local concerné.

Hormis la violation du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et la perception indue de prestations sociales, toutes les infractions qui vont être énoncées ci-après sont des délits passibles de lourdes amendes et de peines d'emprisonnement. Les peines peuvent en outre être aggravées si l'auteur des faits est une personne morale (amende multipliée par cinq) ou si l'infraction est commise à l'égard de plusieurs personnes, dont des mineurs.

- > Le refus d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité ³⁷.
- > Le non-respect par le logeur de son obligation de faire cesser la suroccupation malgré une mise en demeure du préfet ³⁸.
- > Le non-respect par le logeur de son obligation de faire cesser l'occupation d'un local par nature impropre à l'habitation ³⁹.
- > Le non-respect de l'interdiction d'habiter lorsque cela est fait de mauvaise foi, le non-respect de l'interdiction d'utiliser des locaux, ou la remise à disposition de locaux frappés d'une interdiction d'être utilisés ⁴⁰. C'est par exemple le cas d'un propriétaire qui ne fait aucune démarche pour reloger les occupants et/ou qui continue à louer les locaux à de nouveaux occupants malgré l'interdiction d'habiter.
- > Les actes d'intimidation, menaces et dégradations du lieu loué ⁴¹. C'est le cas d'un propriétaire qui coupe l'eau, change les serrures, casse les toilettes ou voire profère des menaces de mort, afin de faire partir l'occupant ou de le faire renoncer à son droit à un relogement.
- > Le fait de percevoir un loyer ou toute autre somme d'argent en contrepartie de l'occupation du logement, alors que le loyer est suspendu de droit ⁴².
- > Le non-relogement ou le non-hébergement des occupants ⁴³. Cette infraction vise l'hypothèse où le logeur est tenu par un arrêté d'héberger ou de reloger les occupants et qu'il est en mesure de le faire.
- > La violation du règlement sanitaire départemental ⁴⁴.
- > La perception indue de prestations sociales ⁴⁵. Il en est ainsi du propriétaire qui obtient le versement, en tiers payant, de l'allocation logement, alors que le logement n'est pas décent.

Les suites données par le procureur à une plainte, un signalement ou une dénonciation

Pour connaître les suites données au signalement, il convient de joindre le parquet du tribunal judiciaire qui pourra indiquer si la plainte est classée, si elle fait l'objet d'une enquête ou de mesures alternatives.

Le procureur dispose de l'opportunité des poursuites ⁴⁶, donc il va décider s'il est nécessaire de poursuivre le propriétaire malveillant.

À défaut, il classe l'affaire sans suite, notamment s'il considère que l'infraction dénoncée n'est pas établie ou qu'elle n'est pas suffisamment grave.

Le classement sans suite n'empêche pas des poursuites ultérieures, le procureur pourra revenir sur sa décision à tout moment tant que les faits ne seront pas prescrits, c'est-à-dire après six ans.

Il a également à sa disposition un panel de mesures alternatives aux poursuites si les faits ne sont pas très graves (rappel à la loi, médiation pénale entre la victime et l'auteur des faits, mesure de réparation des dommages, etc.). En cas d'exécution de ces mesures alternatives, le procureur pourra classer l'affaire sans suite. Si elles ne sont pas exécutées, il pourra au contraire engager des poursuites.

> L'enquête préliminaire ⁴⁷

En général, une enquête est réalisée par un service de police ou de gendarmerie, à la demande du procureur qui ne s'estime pas suffisamment informé. Elle est appelée « **enquête préliminaire** ». Pour la réaliser, les enquêteurs peuvent auditionner témoins, mis en cause et plaignants. Ils ont la possibilité de faire appel à des experts. Ils peuvent également procéder à des confrontations, des perquisitions et des constatations sur les lieux.

L'enquête permet au procureur d'être pleinement informé des faits afin de prendre ensuite les décisions qui s'imposent concernant d'éventuelles poursuites.

Dans les cas les plus graves et les plus complexes, le procureur peut saisir un juge d'instruction, qui mènera alors l'enquête avec des pouvoirs plus étendus.

En cas d'enquête préliminaire, il va donc falloir prévenir les occupants qu'ils risquent d'être convoqués par les services de police ou de gendarmerie pour raconter ce qu'ils vivent et porter plainte, et qu'il est possible que ces services viennent sur place, à leur rencontre, notamment pour constater l'état de l'immeuble et des logements.

Cela peut être très impressionnant pour eux. Un travail de préparation est essentiel, dans le cadre d'une à plusieurs réunions collectives. À cette occasion, il faut les informer de l'objectif de l'enquête et les rassurer. Le but est que le procureur soit pleinement informé des conditions de vie et des pratiques du propriétaire à l'égard des occupants. Lors de la réunion, il faut insister sur l'intérêt de porter plainte. Cela permet ensuite de demander réparation du préjudice en se constituant parties civiles. Les personnes en situation administrative irrégulière peuvent s'exprimer au même titre que les autres, en tant que victimes, et n'ont rien à craindre si elles portent plainte.

À Paris, une **Unité de Lutte contre l'Habitat Indigne (ULHI)** a été créée, dépendant de la Direction de sécurité de proximité de l'agglomération parisienne. Elle traite les procédures judiciaires en matière d'habitat indigne en effectuant, sous l'égide du Parquet de Paris, les enquêtes

ouvertes à la suite de signalements de la Mairie de Paris, de particuliers ou dans le cadre d'investigations menées de sa propre initiative. Cette unité a également un rôle de coordination et de synthèse sur la thématique de l'habitat indigne dans l'agglomération parisienne.

> **Les poursuites par le ministère public** ⁴⁸

S'il poursuit, le procureur va faire convoquer la personne mise en cause devant le tribunal (hormis en matière criminelle où le procureur a l'obligation de saisir un juge d'instruction, ainsi qu'en cas de délit complexe où le procureur a la possibilité d'effectuer une telle saisie).

En matière d'habitat indigne, il s'agira en général de délits et la juridiction compétente sera donc le tribunal correctionnel.

> **La constitution de partie civile des occupants** ⁴⁹

Si l'action publique est enclenchée par le ministère public, les occupants vont être informés des poursuites engagées.

Ils vont alors pouvoir se constituer parties civiles. Cela leur permettra de réclamer l'indemnisation de leur préjudice et de participer activement à la procédure.

Pour ce faire, ils devront en informer le juge d'instruction oralement ou par lettre recommandée. S'il n'y a pas de juge d'instruction, ce qui est généralement le cas, ils devront se constituer parties civiles :

- > par courrier recommandé avec avis de réception ou fax, adressé au greffe du tribunal, au moins 24 heures avant l'audience, en joignant les documents justifiant le préjudice subi,
- > devant le tribunal lors de l'audience, auprès du greffier, par déclaration orale ou par le dépôt de conclusions écrites.

Dans le cadre de cette constitution de partie civile, bien que cela ne soit pas obligatoire, il est particulièrement important d'orienter les occupants vers un ou plusieurs avocats, idéalement celui ou ceux qui ont été choisis pour mener toutes les procédures relatives au suivi collectif de l'immeuble indigne. Dans tous les cas, si les ressources sont insuffisantes, il faudra effectuer une **demande d'aide juridictionnelle**. Il est très utile de réunir régulièrement les occupants et le ou les avocat(s) afin de faire le point sur l'avancement de la procédure puis pour préparer l'audience.

> **La constitution de partie civile de l'association accompagnante** ⁵⁰

Si la structure accompagnant les victimes d'un propriétaire malveillant est une association défendant un intérêt collectif tel que l'accompagnement des personnes mal-logées ou la défense des locataires, elle pourra, à certaines conditions, se constituer partie civile.

N'étant pas elle-même directement et personnellement victime des infractions visées, l'association devra :

- > être habilitée par un texte à se constituer partie civile, en tant qu'association défendant un intérêt collectif de portée générale ;

- > être régulièrement déclarée depuis au moins cinq ans à la date où les faits poursuivis ont été commis ;
- > pouvoir démontrer que le délit poursuivi est visé dans la loi d’habilitation à agir devant le juge pénal ;
- > prévoir, dans ses statuts, l’accompagnement des victimes d’infractions telles que celles faisant l’objet des poursuites, ou le combat de ces infractions.

Si ces conditions ne sont pas remplies, la constitution sera irrecevable.

Dans certains cas, l’association accompagnante pourra faire valoir un **préjudice personnel découlant directement de l’infraction poursuivie**, et alors se constituer partie civile sans autre condition que d’avoir été personnellement lésée.

> La préparation de l’audience

La solennité de l’audience, sa durée, les questions posées par les magistrats, la souvenance de tous les faits délictueux commis ainsi que leur remise en cause par l’avocat du propriétaire, peuvent être très déstabilisants et troublants pour les occupants parties civiles.

Il faut aussi expliquer aux occupants que les questions des juges et leur décision ne porteront que sur le ou les chef(s) d’inculpation ⁵¹ retenu(s) par le parquet contre le propriétaire, ce qui peut être très frustrant pour les parties civiles. En effet, elles sont amenées pour la première fois à s’exprimer devant un tribunal sur ce qu’elles ont vécu, enduré, et elles peuvent se voir rétorquer que les faits relatés n’ont pas de rapport avec les chefs d’inculpation.

Il est donc important de prévoir un ou plusieurs temps d’échanges avec les ménages, afin de leur expliquer le déroulement d’une audience, l’enjeu des discussions, le type de questions posées et le rôle des différents protagonistes. Cela doit permettre qu’ils soient moins décontenancés le jour J. Cette réunion peut se faire en présence de(s) l’avocat(s) afin de renforcer le sentiment de confiance et d’avoir l’éclairage expert de personnes habituées à fréquenter les tribunaux.

> L’audience ⁵²

L’audience correctionnelle est publique, sauf si le président du tribunal en décide autrement. Elle dure parfois plusieurs jours.

Le tribunal est composé de trois juges professionnels, l’un est le président, les deux autres sont ses assesseurs. Sont également présents l’huissier d’audience chargé d’identifier les personnes concernées par l’affaire qui sont présentes à l’audience (prévenu, parties civiles et témoins), ainsi que leurs avocats, le greffier chargé de rédiger les notes d’audience (sur le déroulé de l’audience), le procureur de la République, et les avocats (du prévenu, des parties civiles, ainsi que des parties intervenantes).

> Le jugement ⁵³

Après s'être exprimé sur les éventuelles nullités de procédure, le tribunal se prononce sur la culpabilité du prévenu : soit le prévenu est relaxé car la ou les infractions poursuivie(s) ne sont pas constituées, soit il est déclaré coupable.

Ensuite, en cas de condamnation, le tribunal indique les peines prononcées, dans un ordre fixé :

- > la peine de prison,
- > les aménagements de la peine d'emprisonnement (sursis simple, sursis avec mise à l'épreuve, emprisonnement immédiat, etc.),
- > la peine d'amende (qui peut se cumuler avec la peine d'emprisonnement),
- > les peines complémentaires et accessoires.

Enfin, le tribunal se prononce sur les intérêts civils. Il indique d'abord si les parties civiles sont reçues en leur constitution ou si, au contraire, leur constitution est irrecevable. En cas de recevabilité, le tribunal indique à quel montant de dommages-intérêts est condamné le prévenu en ajoutant une somme au titre de l'article 475-1 du Code de procédure pénale, somme qui représente une partie des frais d'avocat.

Suivi Marx Dormoy

La SCI ainsi que le gérant ont été poursuivis pour l'infraction d'hébergement dans des conditions indignes de personnes vulnérables ou en situation de dépendance. Outre une quinzaine de locataires, l'Association Droits & Habitats (anciennement Comité Actions Logement) et la Fondation Abbé Pierre se sont constituées parties civiles.

Le gérant et la SCI ont été relaxés par le tribunal correctionnel et aucune des constitutions de partie civile n'a été déclarée recevable. Le tribunal a considéré que les personnes hébergées ne présentaient pas un état de vulnérabilité ou de dépendance car ils étaient en situation régulière sur le territoire. Quant à la circonstance aggravante qui consiste à soumettre des mineurs à un hébergement indigne, elle n'était pas avérée selon les juges car la présence d'enfants mineurs ne permettait pas de conclure ipso facto que les hébergés étaient en situation de vulnérabilité ou de dépendance, tout dépendant de la situation réelle des parents.

Le Parquet, les locataires, l'association et la Fondation Abbé Pierre ont fait appel.

La Cour d'Appel a adopté une toute autre approche des notions de vulnérabilité et de dépendance, indiquant que des personnes étrangères présentes depuis un certain temps sur le territoire français, en situation régulière, ainsi que des salariés de nationalité française, peuvent être vulnérables ou dépendants, et considérant que d'autres facteurs directement liés à l'extranéité, s'ajoutant à des caractéristiques personnelles telles que l'âge, l'état de santé, l'absence d'activité professionnelle ou celle de toute qualification, peuvent exacerber la vulnérabilité de personnes étrangères, comme la méconnaissance de la langue française et l'absence de liens familiaux ou amicaux sur le territoire national. La Cour d'Appel a également estimé que la vulnérabilité d'un adulte accompagné d'enfants, notamment en bas âge, est plus grande que celle d'une personne seule, plus mobile et pouvant accepter

pour elle-même ce qu'elle ne saurait souffrir pour ses enfants, qu'il existe une souffrance spécifique à imposer à ses enfants des conditions de vie très dégradées. La Cour a par ailleurs rappelé que la vulnérabilité ou l'état de dépendance devait être apprécié au moment de l'entrée dans les lieux puisque c'est à ce moment-là que le bailleur peut choisir de louer ou de ne pas louer, à condition de ne pas exercer de discrimination.

S'agissant des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, la Cour a considéré qu'il s'agissait de conditions ne permettant pas d'assouvir les besoins premiers de la personne, tenant à son intimité, à l'obligation de se nourrir, de se reposer, de se protéger des atteintes extérieures et de se maintenir propre, lui et les siens. La Cour a également précisé que cette notion ne se confondait pas avec celles d'indécence et d'insalubrité, même si elles pouvaient aider à caractériser l'infraction.

Elle a condamné le propriétaire aux peines suivantes :

- 2 ans de prison avec sursis
- 200 000 euros d'amende pour le propriétaire et 300 000 euros pour sa SCI
- Interdiction définitive d'exercer la profession de loueur

L'ensemble des constitutions de parties civiles ont été déclarées recevables, y compris celles de l'ADH et de la FAP.

Le propriétaire s'est pourvu en cassation mais la juridiction suprême a confirmé l'arrêt rendu par le Cour d'Appel. Nous n'avons cependant toujours pas réussi à faire exécuter les décisions afin que les victimes perçoivent leurs dommages et intérêts, alors même que le propriétaire a obtenu près de 7 millions d'euros dans le cadre de l'expropriation. À ce sujet, la loi a évolué entre temps et permet désormais, si l'immeuble qui a servi à commettre l'infraction a été exproprié pendant l'enquête, de confisquer l'indemnité d'expropriation (loi ELAN).



Les procédures en cas de difficultés à faire exécuter une condamnation (outre les saisies)

Il est fréquent que les propriétaires malveillants tentent de brouiller les pistes par le truchement de sociétés civiles immobilières, ce qui complique l'identification des personnes responsables et ensuite la mise en œuvre des poursuites.

De plus, les procédures judiciaires se déroulant souvent sur plusieurs années, le temps écoulé avant d'obtenir une condamnation, notamment pécuniaire, peut permettre au propriétaire malveillant faisant l'objet de poursuites de « jouer la montre » et d'organiser son insolvabilité au moyen de montages financiers (virement de fonds sur des comptes à l'étranger notamment), afin de ne pas avoir à indemniser les victimes s'étant constituées parties civiles.

> L'organisation frauduleuse de son insolvabilité, une infraction prévue par le Code pénal

Il faut savoir que le fait d'**organiser frauduleusement son insolvabilité** pour se soustraire à des condamnations financières, prononcées par le juge pénal notamment, est réprimé par la loi ⁵⁴. Mais cela requiert une procédure longue qui va souvent laisser le temps au propriétaire fautif de mener à son terme l'organisation de son insolvabilité, ce qui rendra la démarche insatisfaisante pour la victime qui n'obtiendra pas le paiement qui lui est dû.

> Les possibilités de demander une aide au recouvrement des sommes dues

Le SARVI (service d'aide au recouvrement des victimes d'infractions) ⁵⁵ peut être saisi à défaut de paiement des dommages intérêts par le propriétaire condamné. Ce service peut accorder une avance (totale ou partielle selon le montant) sur les dommages-intérêts avant de se retourner contre le propriétaire.

La saisine de la SARVI est possible pour les victimes qui ont subi de faibles préjudices corporels ou des préjudices matériels non couverts par la CIVI (voir ci-après).

Il suffit de remplir un formulaire de demande d'aide au recouvrement et de le transmettre au SARVI.

La CIVI (commission d'indemnisation des victimes d'infraction) ⁵⁶ quant à elle est chargée d'examiner les demandes d'indemnisation des victimes de certaines infractions qui ne parviennent pas à obtenir réparation. En effet, selon le degré de gravité de l'infraction, une personne victime d'une infraction pénale peut demander la réparation intégrale ou partielle de son préjudice.

Pour saisir cette commission, il faut adresser une requête, en la déposant ou en l'adressant par lettre recommandée, au greffe de la CIVI. En cas de décision d'irrecevabilité de la CIVI, il est possible de saisir la SARVI dans le délai d'un an.



La procédure administrative

Dans certaines hypothèses où l'administration refuse d'assumer ses responsabilités, une procédure devant les tribunaux administratifs peut être engagée à son encontre.

En cas de **réticence** de l'administration à **prendre un arrêté**

Lorsqu'il est difficile d'obtenir la prise d'un arrêté et que la structure accompagnante considère qu'au vu du logement ou de l'immeuble en question, cela serait justifié, plusieurs possibilités s'offrent à elle :

- > écrire officiellement aux services compétents en détaillant les désordres qui justifieraient la prise d'un arrêté, en joignant éventuellement des photographies. Ainsi, par exemple, si le logement présente des désordres relevant, selon l'accompagnant, de l'insalubrité, il adresse un courrier en recommandé à l'ARS et au service d'hygiène, dans lequel il énumère les désordres qui menacent la santé des occupants et joint les photographies.

► 8 - Signalement à l'ARS

- > Si cette démarche n'aboutit pas, il peut être utile de faire établir un constat relatif à l'état du logement par un huissier, ou un certificat de surface habitable par un géomètre, afin de donner plus de poids à la demande faite à la collectivité publique de prendre des mesures coercitives.

- > Ensuite, il est conseillé de mettre en demeure la préfecture en cas d'insalubrité ou le maire en cas de danger pour la sécurité des personnes, de prendre un arrêté par courrier recommandé.
- > Faute de résultat, lorsque la prise d'un arrêté semble en tout point légitime, la structure accompagnante peut proposer au ménage concerné d'engager une procédure devant le Tribunal Administratif pour demander l'annulation du refus et qu'il soit enjoint à l'administration de prendre un arrêté.

Suivi Marx Dormoy

L'un des immeubles de l'ensemble immobilier était un ancien hôtel meublé. Les deux locaux du dernier étage avaient des hauteurs sous plafond particulièrement basses (largement inférieures à 2,20 m), ce qui réduisait considérablement la surface habitable (pièces avec des surfaces habitables bien en dessous de 9m²). Nous considérons donc que ces deux locaux étaient impropres à l'habitation. Il y avait par ailleurs des désordres tels que des infiltrations d'eau, l'absence de ventilation, l'absence de chauffage ou la vétusté des fenêtres. Ces locaux ont fait l'objet d'arrêtés d'insalubrité rémédiables, mais n'ont jamais été considérés comme impropres à l'habitation. Heureusement, les ménages ont pu être relogés dans le cadre de la procédure d'expropriation, ce qui a mis définitivement un terme à l'occupation de ces locaux aux fins d'habitation et il n'a donc pas été nécessaire de poursuivre l'administration.

En cas de **réticence** de l'administration à reloger

De même, selon les cas, une obligation de relogement peut peser sur le préfet (en cas d'insalubrité si un arrêté a été pris et que le logement est suroccupé, ainsi que dans le cadre d'un arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité assorti d'une interdiction définitive d'habiter si le propriétaire n'a pas relogé dans les délais impartis) ou le maire (en matière de mise en sécurité s'il y a eu évacuation définitive voire d'insalubrité si le maire est délégataire de tout ou partie des droits de réservation de l'État).

Si l'administration ne procède pas au relogement suite à la défaillance du logeur, l'occupant pourra engager une procédure devant le tribunal administratif contre la commune ou l'État pour faire valoir ses droits et voir le préfet ou le maire condamné à le reloger, éventuellement sous astreinte ⁵⁷.

En cas de **réticence** à effectuer les **travaux d'office**

Enfin, lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, engager des travaux d'office ⁵⁸.

Dans la plupart des cas d'insalubrité (sauf procédure d'urgence), les travaux d'office peuvent être réalisés par le maire au nom de l'État et à défaut, par le préfet.

En cas de mise en sécurité, le maire est compétent pour exécuter les travaux d'office au nom de la commune mais le préfet doit se substituer à lui en cas de défaillance.

Si les travaux d'office ne sont pas réalisés, l'occupant pourra mettre en demeure l'autorité administrative compétente d'y procéder, au moyen d'un courrier recommandé avec accusé

de réception. Faute de réponse ou en l'absence de réponse positive, il pourra saisir le tribunal administratif afin qu'il soit enjoint au maire ou au préfet d'y procéder.

Il arrive que la mise en œuvre des travaux d'office soit particulièrement longue et difficile à obtenir.

Parfois, au regard du caractère irrémédiable des désordres ou de leur gravité, l'engagement d'une procédure d'expropriation sera la voie la plus adaptée pour faire cesser une situation d'habitat indigne.





Suivre l'expropriation

Dans certains cas d'habitat indigne, seule l'expropriation peut permettre de traiter une situation irrémédiablement compromise. Outre le projet d'intérêt général qui en découle, elle est souvent synonyme d'un relogement pérenne de tous les occupants dans le parc social ce qui présente un intérêt non négligeable pour les personnes accompagnées, certaines de bénéficier à court terme de conditions de vie dignes.

L'expropriation permet :

- > le relogement décent des locataires en place,
- > la récupération d'un bien mal géré par son propriétaire,
- > la possibilité de construire sur la parcelle de nouveaux logements sociaux.

Soumettre l'idée d'une expropriation aux autorités compétentes

Lorsque la problématique d'habitat indigne paraît impossible à éradiquer, il peut être utile d'alerter la collectivité publique et de soumettre l'idée d'une expropriation afin d'y remédier. L'expropriation pour cause d'utilité publique permet à une collectivité d'acquérir, sous forme de cession forcée, un terrain construit ou à construire pour mettre en œuvre un projet d'utilité publique, moyennant le paiement d'une indemnité juste et préalable. Cette procédure permet un traitement global et durable de la situation d'habitat indigne, tout en libérant du foncier pour la collectivité publique. Lorsqu'elle est engagée, il est opportun d'en informer rapidement les personnes concernées pour qu'elles en saisissent les enjeux ainsi que les différentes étapes.

Les différentes phases de l'expropriation de droit commun

La procédure d'expropriation se déroule en deux temps : une phase administrative et une phase judiciaire. L'accompagnant a un rôle important à jouer tout au long de celles-ci.

Suivi Marx Dormoy

La plupart des ménages locataires de l'ensemble immobilier ont rapidement saisi l'enjeu d'une telle procédure. Ils ont rencontré le commissaire enquêteur et lui ont fait part de leurs conditions de vie et de l'attitude du gérant de la SCI. Ils se sont alors sentis écoutés, avec le sentiment que ce qu'ils vivaient (notamment ce que le gérant leur faisait endurer) était pris en compte par la collectivité publique afin qu'une solution adaptée soit trouvée.

La phase administrative

> L'enquête d'utilité publique ⁵⁹

Une enquête d'utilité publique est diligentée en mairie à l'initiative du préfet, qui désigne également un **commissaire enquêteur**. Elle a surtout pour fonction d'évaluer l'utilité publique de l'opération qui va impliquer l'expropriation. Dans l'arrêté préfectoral qui nomme le commissaire enquêteur, sont notamment prévus : l'objet de l'enquête, sa durée, le lieu où elle se tiendra, les pouvoirs du commissaire enquêteur, ainsi que les jours et heures où les personnes intéressées pourront formuler des observations et consulter le dossier d'expropriation. Un registre d'enquête permet aux habitants de noter leurs observations. Il est également possible d'adresser par courrier une note au commissaire. À l'issue du délai de l'enquête, après avoir pris en compte toutes les observations, le commissaire rend son dossier sur l'intérêt général du projet au Préfet.

Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête que peut être rendue la déclaration d'utilité publique. Celle-ci permet à l'expropriant de donner suite à son projet.

▶ 9 - Note envoyée au commissaire enquêteur

> L'enquête parcellaire ⁶⁰

Parallèlement à l'enquête d'utilité publique, une enquête parcellaire est effectuée. Elle a pour objet de déterminer précisément les immeubles à exproprier, les propriétaires et les locataires concernés, plus généralement tous ceux qui peuvent prétendre à une indemnité. Cette enquête aboutit à la prise d'un arrêté de cessibilité.

> La déclaration d'utilité publique ⁶¹

À l'issue de l'enquête d'utilité publique, l'autorité de l'État compétente décide de la déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral ou ministériel. Cet acte lui permet d'affirmer son intention de recourir à l'expropriation.

La phase judiciaire

Le juge compétent en la matière est le juge de l'expropriation, qui dépend du tribunal judiciaire ⁶².

Il est compétent pour :

- > Rendre l'ordonnance d'expropriation ⁶³, laquelle a notamment pour conséquence de rendre l'administration propriétaire des biens concernés, de mettre un terme aux baux d'habitation et d'ouvrir un droit à indemnisation des personnes expropriées,
- > Fixer judiciairement les indemnités des expropriés ⁶⁴. En effet, le juge de l'expropriation détermine le montant des indemnités faute d'accord entre l'expropriant et les expropriés, suite à l'envoi de mémoires valant offre aux expropriés par l'expropriant.

L'évaluation des indemnités

Les occupants évincés doivent bénéficier d'une indemnité de privation de jouissance et d'une indemnité de déménagement. Elle doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Ils reçoivent dans un premier temps un mémoire valant offre, de la part de l'expropriant, et dans lequel figure le détail des indemnités proposées. En retour, les occupants évincés sont invités à faire connaître leur accord ou le montant de leur demande ⁶⁵.

À défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation, saisi par l'expropriant ou l'exproprié statuera sur lesdites indemnités ⁶⁶.

Le droit au retour

Dans le cadre d'une procédure d'expropriation, lorsque les locataires sont relogés, ils peuvent faire valoir leur droit au retour si le projet consiste en la réalisation de logements sociaux. Cela permet qu'à l'issue des travaux, ils puissent revenir et bénéficier d'un logement adapté à leur situation ⁶⁷.

Le rôle de l'accompagnant

L'accompagnement des occupants pendant toute la procédure d'expropriation est très important, afin que tous ceux qui ont droit à une indemnisation et au relogement puissent le faire valoir et que cela se fasse dans les meilleures conditions pour ces derniers.

Ainsi, il peut être utile de fournir à l'autorité expropriante la **liste des occupants** recensés par l'accompagnant avec des éléments relatifs à leurs statuts et un historique de la situation. Cette liste pourra ainsi être comparée avec celle fournie par le/les propriétaire(s) et permettra d'engager les vérifications qui s'imposent en cas de désaccord.

Il est également opportun d'aller **rencontrer le commissaire enquêteur** pour lui apporter le témoignage de la structure accompagnante, lui faire part de la situation dans l'immeuble, des difficultés rencontrées par les occupants, de leurs conditions de vie, du comportement du/des propriétaire(s) s'il est/sont malhonnête(s) ou malveillant(s).

L'intervention de l'accompagnant est particulièrement importante pour les locataires qui ne disposent pas d'un bail écrit et/ou qui n'avaient pas de quittances. Ce cas de figure n'est pas rare, et il va falloir démontrer le statut de locataire de la personne malgré l'absence des documents normalement exigés pour prouver sa qualité de locataire. Dans ce type de situation, il faut apporter d'autres preuves telles que les récépissés de mandat cash ou encore un avis à tiers détenteur.

Lorsque les indemnités proposées ne semblent pas à la hauteur du préjudice subi par les occupants évincés ou par certains d'entre eux, et faute d'accord amiable avec les occupants, il faudra également les aider à saisir le juge de l'expropriation.

Suivi Marx Dormoy

*Comme cela a été indiqué plus haut, le propriétaire a obtenu près de 7 millions d'euros dans le cadre de l'expropriation. Heureusement, la loi a évolué en introduisant ou en renforçant, en matière pénale, les peines complémentaires dans les cas d'infractions de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ou de non-respect de mesures prescrites par des arrêtés de police administrative de lutte contre l'habitat indigne (loi ELAN). Ainsi, s'agissant de la peine complémentaire de confiscation de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction, la loi permet désormais, si le bien qui a servi à commettre l'infraction a été exproprié pendant l'enquête, de **confisquer l'indemnité d'expropriation**.*

L'expropriation des immeubles dangereux ⁶⁸

En matière d'habitat indigne, il existe des **dispositions dérogatoires** accordant au préfet la possibilité de mener une **procédure rapide d'expropriation** et de n'engager qu'une **indemnité réduite**.

> Les immeubles concernés

Dans ce cadre, peuvent notamment être expropriés des immeubles qui ont fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter.

Il s'agit de démolir des locaux dangereux, même s'il n'y a pas de projet de construction de logements ou d'intérêt général.

> La procédure

Un arrêté préfectoral est pris, qui déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles concernés sans enquête publique préalable et cessibles lesdits immeubles. Ce même arrêté désigne la collectivité publique ou l'organisme au profit de qui l'expropriation est poursuivie, fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires et détermine la date à laquelle il pourra être pris possession des lieux. Enfin, cet arrêté rappelle que l'expropriant est tenu à une obligation de relogement, y compris des propriétaires.

> L'évaluation des indemnités

Lorsque cette procédure est engagée, le calcul des indemnités dues aux expropriés est tout à fait différent, car nous avons affaire à des locaux insalubres ou représentant un danger pour la sécurité des personnes. Le montant des biens est alors apprécié en fonction de la **valeur du terrain nu, de laquelle sont déduits les frais à prévoir pour leur démolition** ainsi que les **frais de relogement** (quand le propriétaire n'y a pas procédé malgré l'obligation qui lui était faite en ce sens ⁶⁹).

> Les modalités de relogement

Quand le propriétaire n'y a pas procédé malgré l'obligation qui lui était faite, l'autorité expropriante assurera le relogement selon le droit commun de l'expropriation (droit à deux propositions et droit au retour) ⁷⁰.

L'expropriation des copropriétés en difficultés en état de carence

Lorsque le syndicat des copropriétaires n'est plus en mesure d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants en raison de difficultés financières, de gestion et de l'importance des travaux à réaliser, l'état de carence peut être déclaré (par le président du tribunal judiciaire sur la base d'un rapport d'expertise). Dès lors, une expropriation est engagée selon une procédure simplifiée quelque peu dérogatoire du droit commun (utilité publique acquise) ⁷¹.

Les différences entre expropriation et préemption

La principale différence entre ces deux procédures réside dans leurs modalités de déclenchement. En effet, la préemption ⁷² est déclenchée par le propriétaire lui-même lorsqu'il décide de vendre son bien, décision sur laquelle il peut revenir à tout moment même après fixation du prix. S'il souhaite vendre, il dépose à la mairie une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) : l'administration peut alors décider d'acquérir le bien (notamment le conseil municipal pour l'aménagement urbain et l'État pour les zones d'aménagement différé) si les objectifs d'aménagement poursuivis sont d'intérêt général.

Au contraire, comme cela a été indiqué plus haut, la procédure d'expropriation est mise en œuvre par la puissance publique au nom de l'État après déclaration d'utilité publique de l'opération, sans qu'il soit nécessaire que les biens soient mis en vente par le propriétaire.

Dans le cadre d'une expropriation tout comme dans le cadre d'un arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité, les occupants d'habitat indigne peuvent bénéficier d'un droit au relogement dérogatoire des procédures classiques d'accès au logement.

La plupart des ménages locataires de l'ensemble immobilier ont rapidement saisi l'enjeu d'une telle procédure. Ils ont rencontré le commissaire enquêteur et lui ont fait part de leurs conditions de vie et de l'attitude du gérant de la SCI. Ils se sont alors sentis écoutés, avec le sentiment que ce qu'ils vivaient (notamment ce que le gérant leur faisait endurer) était pris en compte par la collectivité publique afin qu'une solution adaptée soit trouvée.



Accompagner le relogement des occupants

L'occupant d'un logement indigne peut bénéficier d'un droit au relogement spécifique, soit dans le cadre d'un arrêté préfectoral, soit en vertu d'une expropriation.

Les différentes possibilités de relogement des occupants d'un logement indigne

Le relogement à la charge du bailleur prévu par l'arrêté

Dans un certain nombre de situations relevant de la police de la sécurité et de la salubrité, le bailleur doit reloger les occupants. C'est le cas :

- > lorsque l'interdiction d'habiter est prononcée à titre définitif ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux ;
- > lorsqu'un local est suroccupé du fait du logeur, les personnes en surnombre doivent être relogées par la personne qui a mis les locaux à leur disposition.

Cela l'oblige à présenter une offre de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités des occupants, et à leur verser une indemnité de réinstallation équivalente à trois mois du nouveau loyer afin de couvrir les frais de réinstallation. **L'offre doit être certaine, précise et concrète.**

Par exemple, il a pu être jugé que des propositions faites par un bailleur à sa locataire n'étaient pas adaptées à ses besoins et possibilités, « eu égard au montant des loyers proposés et à l'éloignement par rapport à l'immeuble (...) occupé par Madame qui a un enfant scolarisé ⁷³ ».

En principe, si l'occupant concerné a reçu un congé valable avant l'enclenchement de la mise en œuvre de la procédure de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité, il ne bénéficie pas du droit au relogement. Toutefois, les juges en ont parfois décidé autrement, dans des cas où il n'y avait pas eu d'incident de paiement. Il les a alors qualifiés d'occupants de bonne foi ayant droit au relogement ⁷⁴.

Par ailleurs, le bailleur qui fait usage de faux ou de manœuvres pour ne pas se conformer à son obligation de reloger les occupants peut être poursuivi. Ainsi, un bailleur qui avait délivré un congé manifestement nul et supprimé les portes du logement, a été condamné au versement de dommages-intérêts ⁷⁵.



De plus, si le propriétaire ne se conforme pas à son obligation des reloger les occupants, le juge des contentieux de la protection peut le condamner à satisfaire cette obligation dans un certain délai et sous astreinte ⁷⁶.

Le locataire, pour sa part, doit **justifier par courrier motivé son refus de l'offre de logement lorsqu'elle est inadaptée à sa situation ou inadéquate** (exemple : envoi par courrier de petites annonces) en expliquant pourquoi elle est inadaptée ou ne correspond pas à ses besoins et à ses possibilités, faute de quoi il s'expose à la résiliation judiciaire du bail et donc à une procédure d'expulsion engagée par le propriétaire. Dans le cadre d'une telle procédure, le propriétaire devra prouver qu'il a formulé une ou plusieurs offre(s) de logement(s) adapté(s). Par contre, les occupants qui se sont maintenus dans les lieux, faute d'avoir reçu une proposition adaptée, sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Le relogement de l'occupant dans le parc social en substitution du bailleur défaillant ⁷⁷

Dans certaines hypothèses, le relogement des occupants est assuré par la collectivité publique. Ainsi, lorsque la mesure administrative constatant l'insalubrité est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire n'a pas assuré le relogement des occupants, le **préfet (ou le maire** s'il est délégataire de tout ou partie des droits de réservation de l'État), assure le relogement.

De même, dans le cadre d'une procédure de mise en sécurité, s'il y a évacuation définitive, **le maire** assure le relogement en cas de défaillance du propriétaire.

L'arrêté précise la date à laquelle le propriétaire doit avoir informé l'autorité publique de l'offre de relogement. La défaillance est caractérisée si, passée cette date, le propriétaire n'a pas rempli son obligation.

La personne publique qui assure le relogement se retourne ensuite contre le propriétaire afin qu'il lui verse une indemnité représentant les frais engagés pour le relogement, égale à un an de loyer.

Il se peut que le relogement ait été assuré par un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif, lesquels se retourneront de la même manière contre le propriétaire défaillant.

L'occupant peut recevoir **trois offres de relogement** ⁷⁸. Au-delà, le juge pourra être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Le relogement de l'occupant dans le parc social tel que prévu par l'arrêté

Lorsqu'un **logement surpeuplé** a fait l'objet d'un **arrêté d'insalubrité réparable**, le relogement est assuré par la collectivité publique ⁷⁹.

Il faut que le logement soit manifestement surpeuplé, et que cela ne soit pas du fait du propriétaire.

Le relogement des occupants dans le cadre d'une expropriation

En cas d'expropriation, le relogement des occupants par la collectivité publique s'effectue dans un **cadre assoupli favorable au locataire** ⁸⁰.

> Le relogement des locataires et sous-locataires

Privés de leur droit de jouissance, les locataires et sous-locataires évincés peuvent prétendre à un relogement par la collectivité publique.

> Le relogement des propriétaires occupants

Les propriétaires occupants peuvent, en contrepartie de l'utilisation de la procédure d'expropriation, demander à être relogés par l'expropriant (ou à bénéficier d'une réparation pécuniaire), puisqu'il a été porté atteinte à leur droit de propriété.

> La question du relogement des occupants dépourvus de bail

Les occupants qui ne disposent pas de bail mais qui, de bonne foi, occupent le logement et peuvent apporter la preuve de l'accord du propriétaire, disposent d'un droit au relogement, ce qui est par exemple le cas d'une personne occupant les lieux gracieusement avec le consentement du propriétaire, donc en vertu d'un contrat de prêt.

Cela n'est pas le cas par contre, d'une personne entrée par voie de fait dans le logement (dite squatteuse), d'un locataire qui n'occupe pas le logement mais le fait occuper par un membre de sa famille, ainsi que de toute personne entrée dans les lieux postérieurement à l'ordonnance d'expropriation.

> Le relogement des locataires en situation irrégulière sur le territoire

Dans cette hypothèse, il a fallu trouver un juste équilibre entre l'obligation qui pèse sur l'expropriant de reloger et d'indemniser les locataires évincés, et l'interdiction par la loi pénale de contribuer au maintien sur le territoire français d'un étranger en situation irrégulière.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a tranché en considérant, dans un arrêt en date du 12 septembre 2012, qu'il **faut procéder au relogement de tous les occupants de bonne foi évincés, indépendamment de la régularité de leur séjour sur le territoire**. La Cour de cassation a précisé que le relogement effectué conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme ne saurait constituer une infraction pénale, et que l'irrégularité du séjour n'a pas d'influence sur la bonne foi de l'occupant.

> Les modalités du relogement

Les locaux proposés doivent satisfaire aux normes minimales d'habitabilité, **correspondre aux besoins et aux ressources du locataire évincé** et répondant à certaines conditions de localisation. L'exproprié a le droit à **deux offres** de relogement ⁸¹.

Notes et annexes



Notes

¹ Le programme Accès au droit – Lutte contre l’Habitat Indigne de la Fondation Abbé Pierre consiste à apporter un soutien à divers projets de lutte contre l’habitat indigne, expérimentations, accompagnement de locataires dans l’accès aux droits.

² Article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

³ L’existence d’un tel mur nécessite alors l’installation d’un WC intérieur pour que le logement loué soit décent (Cass. Civ III : 21.3.12).

⁴ Créées par la loi du 21 juillet 2009 dans son article 118, les ARS sont des établissements publics mettant en œuvre la politique de santé en région, notamment en ce qui concerne les logements et parties communes d’immeubles indignes présentant des risques pour la santé des occupants. Pour ce faire, elle procède à une enquête (sauf s’il y a un SCHS dans la commune concernée) sur les lieux et engage si besoin la procédure administrative adaptée. De plus, elle participe aux différentes instances et dispositifs de lutte contre l’habitat indigne dans les départements, et mène des actions d’information et de prévention.

⁵ Articles L1334-1 et suivants du Code de la santé publique.

⁶ Article L511-2 du code de la construction et de l’habitation

⁷ Article L511-4 du code de la construction et de l’habitation.

⁸ L’aide juridictionnelle permet aux personnes disposant de faibles ressources, de bénéficier d’une prise en charge totale ou partielle par l’État des honoraires et frais de justice (avocat, huissier, expert, etc.). La demande s’effectue via un formulaire cerfa. Voir la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l’aide juridique : articles 2 à 9-3, le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991, le décret du 19 décembre 1991 relatif à l’aide juridique : articles 1 à 5 et la circulaire du 15 janvier 2018 relative aux conditions de ressources pour l’admission à l’aide juridictionnelle (conditions de ressources), le décret n°91-1266 du 19 décembre 1991 relatif à l’aide juridique : article 98 (plafond de ressources), le décret n°2019-1064 du 17 octobre 2019 portant diverses dispositions relatives à l’aide juridique, l’arrêté du 30 décembre 2020 relatif au contenu du formulaire de demande d’aide juridictionnelle et à la liste des pièces à y joindre.

⁹ Lorsque la situation apparaît particulièrement digne d’intérêt au regard de l’objet du litige ou des charges prévisibles du procès (article 3 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l’aide juridique).

¹⁰ Article 225-14 du Code Pénal.

¹¹ Cour de Cassation, 3^{ème} chambre civile, 16 décembre 2014.

¹² L’avis à tiers détenteur permet à l’administration fiscale de demander à un tiers (en l’espèce les locataires) le paiement de la somme due (par le propriétaire dans le cas qui nous intéresse).

¹³ Article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

¹⁴ Article 1728 du Code civil et article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

- ¹⁵ Article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989.
- ¹⁶ Décret n°87-713 du 26 août 1987.
- ¹⁷ Article 1728 du Code civil et article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989.
- ¹⁸ Article 6 d) de la loi du 6 juillet 1989.
- ¹⁹ Article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989.
- ²⁰ Article 1731 du Code civil et article 7 d) de la loi du 6 juillet 1989.
- ²¹ Article 1732 du Code civil et article 7 d) de la loi du 6 juillet 1989.
- ²² Article 1724 du Code civil et article 7 e) de la loi du 6 juillet 1989.
- ²³ Article 1720 du Code civil et article 6 a) de la loi du 6 juillet 1989.
- ²⁴ Article 1719, 1720 du Code civil et article 6 c) de la loi du 6 juillet 1989.
- ²⁵ Article 7 e) de la loi du 6 juillet 1989.
- ²⁶ Article 1724 du Code civil.
- ²⁷ Article 1719 du Code civil et article 6 b) de la loi du 6 juillet 1989.
- ²⁸ Article 21 de la loi du 6 juillet 1989.
- ²⁹ Article 226-4-2 du Code pénal.
- ³⁰ Article 38 du 5 mars 2007 instituant la loi DALO.
- ³¹ Article 6 de la loi du 6 juillet 1989.
- ³² La Commission Départementale de Conciliation a pour rôle d'aider les bailleurs et les locataires à trouver une solution amiable lorsqu'un conflit les oppose, en leur permettant de se rencontrer. Ce n'est pas une juridiction mais un organisme paritaire (composé de représentants d'organisations de bailleurs et de représentants d'organisations de locataires représentatives au niveau départemental). Elle est compétente pour connaître des litiges relatifs aux logements vides ou meublés occupés à titre de résidence principales que ce soit dans le parc privé ou social.
- ³³ Articles L511-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution.
- ³⁴ Les délits sont passibles d'une peine d'emprisonnement maximale de 10 ans et sont de la compétence du Tribunal correctionnel.
- ³⁵ <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/liste-des-juridictions-competentes-pour-une-commune-22081.html>
- ³⁶ Article R.511-7 du Code de la construction et de l'habitation.
- ³⁷ L511-22 du Code de la construction et de l'habitation.
- ³⁸ L521-4 du Code de la construction et de l'habitation.
- ³⁹ Idem.
- ⁴⁰ Article L 511-22 du Code de la construction et de l'habitation.
- ⁴¹ Articles L 511-22 et L 521-4 du Code de la construction et de l'habitation.
- ⁴² Article L 521-4 du Code de la construction et de l'habitation.
- ⁴³ Idem.
- ⁴⁴ Conformément à l'article L. 131-13 du Code pénal.
- ⁴⁵ Articles L114-17 et suivants du Code de la sécurité sociale.
- ⁴⁶ Article 40-1 du Code de la procédure pénale.
- ⁴⁷ Articles 75 et suivants du Code de procédure pénale.
- ⁴⁸ Article 1 du Code de procédure pénale.

- ⁴⁹ L'action civile en réparation du dommage causé par un crime, un délit ou une contravention appartient à tous ceux qui ont personnellement souffert du dommage directement causé par l'infraction (article 2 alinéa 1 du Code de procédure pénale).
- ⁵⁰ Articles 2-1 et s. du CPP ou autres textes issus d'autres codes habilitant certaines associations à se constituer partie civile.
- ⁵¹ Infraction(s) que l'accusé est soupçonné d'avoir commis.
- ⁵² Articles 400 et suivants du Code de procédure pénale.
- ⁵³ Articles 462 et suivants du Code de procédure pénale.
- ⁵⁴ Article 314-7 et suivants du Code pénal.
- ⁵⁵ Articles 706-15-1 et suivants du Code de procédure pénale.
- ⁵⁶ Articles 706-3 et suivants du Code de procédure pénale.
- ⁵⁷ Une décision du tribunal administratif de Melun, en date du 30 mai 2012, condamne ainsi le préfet à prendre les mesures pour assurer le relogement des occupants, dans un délai de 8 jours et sous astreinte de 100 euros par jour de retard. En l'espèce, un arrêté d'insalubrité avec obligation de relogement avait été pris. Les locataires souffraient de pathologies liées à l'état du logement et celles-ci s'aggravaient faute de relogement.
- ⁵⁸ Articles L511-16 et R511-11 du Code de la construction et de l'habitation.
- ⁵⁹ Articles 110-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ⁶⁰ Article L131-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ⁶¹ Article L121-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ⁶² Article L211-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ⁶³ Article L221-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ⁶⁴ Article L311-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ⁶⁵ Article L311-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ⁶⁶ Article L311-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ⁶⁷ Article L314-2 du Code de l'urbanisme.
- ⁶⁸ Articles L511-1 et suivants du Code de l'expropriation publique.
- ⁶⁹ Article L521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation.
- ⁷⁰ Article L314-2 du Code de l'urbanisme.
- ⁷¹ Articles L615-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.
- ⁷² Articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- ⁷³ Tribunal d'instance de Douai, 8 mars 2006.
- ⁷⁴ Tribunal d'instance de Douai, 23 février 2007.
- ⁷⁵ Tribunal d'instance de Toulon, 9 janvier 2008.
- ⁷⁶ Tribunal d'instance de Toulon, 9 janvier 2008 : dans cette affaire, le bailleur a été condamné à reloger les occupants dans un délai de quinze jours et sous astreinte de 100 euros par jour de retard.
- ⁷⁷ Article L521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation.
- ⁷⁸ Idem.
- ⁷⁹ Article L521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- ⁸⁰ Articles L 314-1 et suivants du Code de l'urbanisme, L423-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ⁸¹ Article L314-2 du Code de l'urbanisme.





Annexes

- ▶ 1 - Habitat indigne et droit des occupants : définitions, rappel du cadre juridique et réglementaire
- ▶ 2 - Exemple de courrier à adresser aux occupants pour leur proposer un accompagnement
- ▶ 3 - Grille d'évaluation pour réaliser une visite à domicile
- ▶ 4 - Exemple de signalement adressé à un service communal d'hygiène
- ▶ 5 - Présentation des SCHS et des ARS
- ▶ 6 - Trame pour la réalisation d'un diagnostic technique, juridique et social
- ▶ 7 - Exemple de signalement au procureur de la République
- ▶ 8 - Exemple de signalement à l'ARS pour demander la prise d'un arrêté
- ▶ 9 - Exemple de note envoyée au commissaire enquêteur lors d'une enquête d'utilité publique

Habitat indigne et droit des occupants : définitions, rappel du cadre juridique et réglementaire

a) La non-décence

Le propriétaire doit louer à son locataire un logement décent, il s'agit d'une obligation qui découle du contrat de bail. La décence est définie par le décret du 30 janvier 2002. Elle suppose que le logement loué assure la sécurité physique, préserve la santé des locataires, dispose de certains éléments d'équipement et de confort, soit conforme à des normes de surface et de volume définies, protège des infiltrations d'air parasites, permette une aération suffisante, soit exempt de nuisibles ou parasites et réponde à un critère de performance énergétique minimale. Ainsi par exemple, un logement, pour être décent, doit :

- > avoir une pièce principale d'une surface d'au moins 9m², avec une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m (ou un volume minimal de 20m³),
- > être équipé d'une installation permettant un chauffage normal et suffisant,
- > être équipé d'une cuisine ou d'un coin-cuisine,
- > assurer le clos et le couvert,
- > être ventilé, etc.

Le locataire qui constate des dégradations ou que des éléments sont manquants pour que le logement soit décent doit en informer le propriétaire. Si ce dernier accepte de réaliser les travaux nécessaires, il doit s'engager par écrit s'agissant de leurs modalités et des délais de réalisation. Le locataire ne devra pas s'y opposer. Si le propriétaire refuse de faire des travaux malgré des demandes écrites en ce sens, avec mise en demeure, il sera possible de saisir le juge compétent pour demander la mise en conformité du logement. Les problèmes de décence relèvent d'une procédure devant les tribunaux judiciaires. Le juge des contentieux de la protection, à la demande d'un locataire, peut apprécier le respect des conditions de décence par le propriétaire, déterminer la nature des travaux à réaliser ainsi que le délai pour les exécuter. Il peut également condamner le propriétaire à indemniser le trouble de jouissance subi par le locataire.

En outre, en cas de non-décence, **la Caisse d'allocations familiales peut conserver les aides au logement** (allocation de logement familiale ou allocation de logement sociale) pendant un délai maximal de 18 mois, sur la base d'un rapport qu'elle a réalisé, fait réaliser ou qui lui a été transmis par un organisme habilité. L'allocation n'est versée ni au locataire, ni au bailleur, et le locataire ne doit s'acquitter que du loyer résiduel sans que cela ne puisse être considéré comme un défaut de paiement. La CAF informe le bailleur qu'il dispose d'un délai de dix-

huit mois pour mettre le logement en conformité avec les normes de décence et qu'il existe des aides publiques pour réaliser les travaux. Elle informe également le locataire du montant du loyer suspendu et lui précise l'adresse de la commission départementale de conciliation. Si les travaux sont réalisés dans les délais et qu'un constat de mise en conformité est établi, le montant conservé est versé au bailleur. Dans le cas contraire, l'allocation conservée par la CAF est définitivement perdue pour le bailleur. L'allocation n'est plus due et le locataire doit payer l'intégralité du loyer, sauf s'il a obtenu du juge une réduction de son montant. À titre exceptionnel toutefois, le montant de l'allocation (recalculé si le juge a fixé un nouveau loyer) peut être maintenu et conservé par la CAF pour une durée de six mois, renouvelable une fois, par exemple lorsque les travaux ont été engagés et qu'ils ne sont pas terminés, lorsque le locataire a engagé une procédure judiciaire pour rendre son logement décent, ou pour prévenir les difficultés de paiement ou de relogement du locataire.

Il est à noter que « la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle. »

b) L'insalubrité

> Infraction légère au RSD : procès-verbal

Les Règlements Sanitaires Départementaux sont institués par le Code de la santé publique et pris par arrêtés préfectoraux afin de compléter ledit code et d'adopter des dispositions particulières aux territoires en matière d'hygiène et de salubrité. Une partie de ces règlements est dédiée aux locaux d'habitation. Elle doit établir les conditions d'utilisation, d'occupation et d'entretiens de ces locaux, de leurs équipements et de leurs dépendances.

L'infraction au règlement sanitaire départemental (RSD) désigne un désordre ponctuel liée à une conformité aux prescriptions de ce règlement, dès lors qu'il n'y a pas de risque manifeste. Il peut s'agir par exemple d'un logement non équipé en gaz, qui serait dépourvu de ventilation. La procédure ordinaire en cas d'infraction au RSD est de la compétence du maire.

Le service d'hygiène qui constate des désordres constituant des infractions au RSD, peut adresser une mise en demeure au responsable pour que soient prises les mesures nécessaires afin d'y remédier dans un délai qu'il fixe. Si ce dernier n'exécute pas les travaux malgré relance, un procès-verbal est transmis au tribunal de police qui peut condamner au paiement d'une amende. Le locataire concerné peut alors se constituer partie civile pour être indemnisé.

> Infraction lourde au RSD : prise d'arrêté

Le logement et l'immeuble doivent être salubres. Cela signifie qu'ils ne doivent pas être dangereux pour la sécurité physique ou pour la santé des occupants, en raison de leur état ou des conditions d'habitation. La santé des occupants renvoie à :

- > leur bien-être physique (menacé en cas de saturnisme, d'intoxication au CO₂, en cas de danger électrique, etc.) ;
- > leur bien-être mental et social (remis en cause en cas d'exiguïté, de suroccupation, de défaut d'éclairage naturel, etc.)

La lutte contre l'habitat insalubre relève de la compétence du Préfet.

L'insalubrité est évaluée par un inspecteur de salubrité, l'agent d'un service communal d'hygiène et de santé ou l'agent d'une ARS. Il transmet le cas échéant au Préfet un rapport motivé concluant à l'insalubrité du ou de plusieurs logement(s), de l'immeuble, d'un bâtiment de l'ensemble immobilier, des parties communes, etc. Préalablement à l'adoption d'un arrêté de traitement de l'insalubrité, l'autorité compétente pourra saisir pour avis le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST). Lorsqu'il est consulté à ce titre, le conseil peut se réunir en formation spécialisée, présidée par le préfet.

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est pris à l'issue d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures, en général le propriétaire ou le syndic qui en informera immédiatement les copropriétaires.

Cette procédure peut déboucher sur différents types d'arrêtés d'insalubrité :

- > **un arrêté d'insalubrité réparable** : le propriétaire est mis en demeure de réaliser certains travaux dans un délai fixé. L'arrêté peut être assorti d'une interdiction temporaire d'habiter si le maintien dans les lieux présente un danger pour la santé ou la sécurité des occupants. L'arrêté précise que la non-réalisation des travaux dans le délai prescrit expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard et que les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais.
- > **un arrêté d'insalubrité irréparable** : il prononce l'interdiction définitive d'habiter lorsqu'il est impossible de remédier à l'insalubrité : « il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou (...) les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction ».

Une procédure d'urgence peut être enclenchée si le danger est imminent ou manifeste pour la santé ou la sécurité des occupants, par exemple en cas de risque d'intoxication au plomb ou en cas de désordres multiples générant un danger imminent, d'électrocution par exemple. Le Préfet ordonnera par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour écarter le danger dans un délai qu'il fixera.

- > **Les locaux impropres à l'habitation (caves, sous-sol, combles, ...)** : il arrive que des locaux soient loués à des fins d'habitation alors qu'ils sont impropres par nature à cette destination. Cela est notamment le cas des caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe.

Dans ce type de situation, le préfet peut enjoindre au propriétaire ou à la personne à l'origine de cette occupation, de **mettre fin à l'occupation** et de **reloger les occupants** dans un délai qu'il fixe. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office en cas de défaillance du propriétaire.

Suivi Marx Dormoy

Deux locaux de l'ensemble immobilier ont été considérés comme impropres à l'habitation car ils n'étaient pas équipés d'ouverture, ne disposaient pas de vue horizontale directe sur l'extérieur, étaient dépourvus de ventilation, n'étaient pas isolés thermiquement, ne disposaient pas de moyen de chauffage et possédait une installation électrique non sécurisée.

> **Les locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccuption** : il arrive que des logements soient **suroccupés du fait d'un « logeur »** qui, par exemple, divise un appartement afin de le louer à plusieurs ménages.

Dans ce type de situation, le représentant de l'État met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition dans ces conditions, de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe. Cette procédure vise à faire cesser l'activité des marchands de sommeil et c'est pour cette raison que ces situations doivent être immédiatement signalées au procureur afin qu'il engage des poursuites pénales.

Pour établir qu'elle est de la responsabilité du bailleur, l'autorité administrative va devoir s'intéresser à l'aménagement des pièces, aux baux ainsi qu'aux nombres de loyers perçus par le logeur.

La décence et la salubrité des lieux ne seront pas appréciées pour prendre l'arrêté. Seul sera pris en compte l'état de suroccupation.

Suivi Marx Dormoy

À l'époque où nous avons découvert la situation de l'ensemble immobilier, le Service Technique de l'Habitat avait déjà connaissance de l'état des logements et parties communes, et commencé à engager des procédures pour faire cesser l'insalubrité des lieux. Nous avons pris contact avec ce service, afin d'avoir des informations et de leur en communiquer.

Suite à plusieurs réunions du CODERST (Conseil de l'Environnement et des Risques sanitaires et technologiques), des arrêtés ont été pris sur les parties communes et la plupart des logements.

c) Les risques pour la sécurité

Les désordres liés à la sécurité, donc à la solidité de l'immeuble, à sa structure, relèvent de la procédure de mise en sécurité.

Il y a danger pour la sécurité lorsque l'intégrité physique des occupants, des voisins ou d'une personne susceptible d'approcher/ de pénétrer l'immeuble, est menacée, par :

- > les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;
- > le dysfonctionnement ou le mauvais entretien d'équipements communs lorsqu'ils sont de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers, ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation (installations de ventilation, appareils d'éclairage, canalisation, ascenseurs, système de sécurité incendie, ...) ;
- > les risques liés à l'entreposage de matières explosives ou inflammables.

En matière de mise en sécurité, l'autorité compétente pour exercer les pouvoirs de police est le maire.

En cas de danger imminent ou manifeste, par exemple en cas de menace d'effondrement d'un plancher, le maire ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe.

Comme en matière d'insalubrité, ces procédures peuvent conduire une interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

Si aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, la démolition pourra être prescrite.

L'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité est notifié à la personne qui est tenue d'exécuter les mesures prescrites et aux occupants.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires peut valablement se faire via le syndic.

Toutes les notifications et formalités sont réalisées par lettre remise contre signature ou par tout moyen conférant date certaine à la réception.

Droits des occupants d'un logement indigne

1) LES CONSÉQUENCES D'UN ARRÊTÉ POUR LES LOCATAIRES ET SUR LES BAUX EN COURS

Les arrêtés ne mettent pas fin au contrat de bail. Le bailleur doit continuer à respecter ses obligations. L'une des conséquences principales d'un arrêté est de suspendre le paiement du loyer, mais il y en a d'autres, qu'il est important de connaître.

a) La suspension du loyer

À compter du premier jour du mois suivant la prise d'un arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité, le loyer cesse d'être dû, sauf en cas d'insalubrité liée à une exposition au plomb. Cette suspension du loyer s'applique même si l'arrêté ne porte que sur les parties communes, s'il s'agit d'un propriétaire unique, d'une SCI ou d'une copropriété. S'il y a plusieurs bâtiments, cette suspension ne s'applique sans doute aux copropriétés que si l'ensemble immobilier est géré par un seul syndicat et non par plusieurs syndicats secondaires.

Si le loyer est suspendu, les charges récupérables quant à elles doivent être réglées selon les clauses du bail, à part lorsque le local a été déclaré impropre à l'habitation.

Toutefois, pour être dues, les charges doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle et être justifiées par la communication des résultats antérieurs, arrêtés lors de la précédente régularisation ou par le budget prévisionnel.

Les indemnités d'occupation dues par les occupants sans titre sont suspendues, comme les loyers, le premier jour du mois suivant la prise d'un arrêté.

Le locataire ou l'occupant qui aurait continué à verser des sommes d'argent en contrepartie de l'occupation peut engager une procédure en restitution des sommes indues du fait de l'exis-

tence d'un arrêté, et ce même s'il avait signé un engagement un payer une somme d'argent pour habiter un logement déclaré insalubre.

b) La suspension des aides au logement

La CAF est informée de tous les arrêtés et doit en retour suspendre les aides au logement dès la date de suspension du paiement du loyer. De même, toutes les mainlevées sont transmises à la CAF ce qui entraîne la reprise des aides.

Dans le cas contraire, il ne faut pas hésiter à se rapprocher de la CAF pour s'assurer qu'elle a été avertie et qu'elle va suspendre / reprendre le paiement des aides dues.

c) L'encadrement strict des procédures visant à demander l'expulsion du locataire

> L'impossibilité de donner congé dès le moment où la procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est enclenchée

Dès que le bailleur reçoit un courrier du Préfet ou du Maire l'invitant à présenter ses observations, il ne peut plus donner congé à son locataire. Si, à l'issue de ces procédures, aucun arrêté n'est pris, la suspension est levée à compter d'un délai de six mois suivant la réception du courrier du préfet ou du maire.

> La vérification de la bonne foi du propriétaire en cas de délivrance d'un commandement de payer

La jurisprudence démontre qu'en cas de délivrance d'un commandement de payer pour une dette antérieure à la prise d'un arrêté d'interdiction d'occuper, le juge va regarder si au jour du commandement, le bailleur connaissait ou non l'arrêté préfectoral, son obligation de relogement, etc. S'il ne pouvait pas les ignorer, le juge va refuser de prononcer l'expulsion en raison de la mauvaise foi du bailleur. Par contre, les loyers seront dus jusqu'au premier jour du mois suivant la prise d'un arrêté.

De manière générale, en présence d'un arrêté, le juge saisi d'une demande en résiliation de bail (après envoi d'un commandement de payer) sur le fondement d'une clause résolutoire, va vérifier la bonne foi du bailleur. En cas de mauvaise foi, le commandement de payer ne pourra pas produire d'effets.

d) Le droit à un hébergement

L'obligation d'hébergement incombe au propriétaire lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est assorti d'une interdiction d'habiter à titre temporaire ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables. L'hébergement doit être décent et correspondre aux besoins des occupants. Il doit être totalement gratuit pour les occupants.

En cas de défaillance du propriétaire, la collectivité publique devra se substituer à lui, aux frais de ce dernier.

e) L'obligation de relogement

Dans un certain nombre de cas, le relogement des occupants doit être assuré par le propriétaire ou la collectivité publique.

Le relogement par le propriétaire :

Lorsque l'interdiction d'habiter est prononcée à titre définitif ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux, le propriétaire ou la personne qui a mis à disposition le local est tenu d'assurer le relogement définitif des occupants concernés. Une seule offre suffit si et seulement si elle correspond aux besoins et possibilités du ménage, notamment financières. Le propriétaire doit également leur verser une indemnité équivalente à trois mois de son nouveau loyer.

Le relogement par la collectivité publique :

C'est le cas lorsque le logement frappé d'un arrêté d'insalubrité est « manifestement suroccupé ». Le propriétaire est alors tenu d'assurer l'hébergement durant le temps des travaux, mais au terme des travaux prescrits, le relogement des occupants incombera au préfet ou au maire. De plus, en cas de défaillance du propriétaire qui ne relogé pas l'occupant malgré l'obligation qui lui incombe, le relogement est assuré par la collectivité publique. Celle-ci devra prendre toutes les dispositions utiles pour assurer le relogement dans les meilleurs délais possibles. Les occupants auront le droit à trois offres de relogement. Après trois refus, ils s'exposeront à une procédure d'expulsion devant le juge des contentieux de la protection.

f) La possibilité pour le locataire de quitter son logement sans préavis

La jurisprudence actuelle démontre que le locataire qui souhaite quitter son logement frappé par un arrêté n'a pas à respecter le délai légal de préavis.

2) LE SUIVI DE LA BONNE EXÉCUTION DES MESURES PRESCRITES PAR LES ARRÊTÉS

Après la prise d'une mesure de police et jusqu'à la réalisation des travaux prescrits, il est très important que l'accompagnant informe les occupants des obligations pesant sur le propriétaire et les aide à faire valoir leurs droits lorsqu'ils ne sont pas respectés.

Le propriétaire doit réaliser correctement tous les travaux prescrits par l'arrêté, dans le délai qui lui est imparti et en informant préalablement les occupants. Pour différentes raisons, il arrive que celui-ci ne soit pas respecté. La collectivité publique va souvent accorder un délai supplémentaire avant de se suppléer au propriétaire. Le risque d'une astreinte peut également permettre d'augmenter la pression sur le propriétaire indélicat.

a) Les « règles de l'art »

Lorsqu'il réalise les travaux prescrits, le propriétaire est tenu de respecter les règles de l'art, c'est à dire l'ensemble de la réglementation et de la pratique en vigueur au moment de l'exécution desdits travaux.

Si l'accompagnant apprend que le propriétaire réalise ou fait réaliser des travaux dans des conditions ou selon des méthodes qui ne correspondent pas aux règles applicables, ou sans protéger comme il se doit les affaires personnelles des occupants, il convient d'informer au plus vite les services de l'ARS, les services d'hygiène, la Préfecture de Paris, selon les cas, et d'aider les occupants à rappeler le propriétaire à ses obligations par le biais d'un courrier.

b) L'information du locataire

Le propriétaire doit par ailleurs informer ses locataires qu'il va effectuer des travaux, suffisamment à l'avance pour que ceux-ci puissent s'organiser, notamment quand les travaux nécessitent de réaménager temporairement l'espace, et que les lieux sont inhabitables durant la journée. Il doit leur indiquer par courrier (LRAR ou remis en mains propres) la nature des travaux et leur durée. Il ne peut leur imposer sa présence les samedis, dimanches, ainsi que les jours fériés.

c) Les astreintes

L'astreinte administrative vise à exercer une pression financière sur le propriétaire afin qu'il exécute les mesures et travaux prescrits dans le délai fixé par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité. Lorsque les mesures et les travaux prescrits par l'arrêté n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte, sauf en cas d'arrêté d'urgence.

L'astreinte est prononcée par arrêté de l'autorité compétente. Son montant maximal est fixé à 1 000 euros par jour de retard. Ce montant est modulé pour tenir compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur à 50 000 euros.

d) Les travaux d'office

Enfin, si les travaux prescrits n'ont pas été mis en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire exécuter les travaux d'office par des entreprises qu'elle mandate, en lieu et aux frais du propriétaire.

À ce titre, le préfet peut par convention confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité.

Le rôle de l'accompagnant est de veiller à ce que les travaux soient effectués dans des délais raisonnables et à relancer, le cas échéant, les services compétents pour qu'ils se substituent au bailleur défaillant.

Suivi Marx Dormoy

Comme cela a été dit plus haut, deux locaux de l'ensemble immobilier ont fait l'objet d'arrêtés mettant en demeure le propriétaire de faire cesser l'occupation aux fins d'habitation, car ils étaient impropres par nature à cet usage (pour défaut d'éclairage naturel notamment). Mais un jour, le propriétaire a demandé aux deux ménages concernés de quitter leur logement pour 2 heures, le temps qu'il change les fenêtres. À leur retour, les familles ont eu le choc de découvrir que toutes les cloisons de leurs appartements avaient été abattues. Les gravats et débris de mur avaient été laissés au sol. Les affaires personnelles et les meubles n'avaient pas été protégés et étaient recouverts de poussière, certains étaient détériorés et les installations électriques ne fonctionnaient plus. Les occupants ont été très marqués par cet épisode. Quelques semaines plus tard, les arrêtés ont été levés car les locaux n'étaient plus impropres à l'habitation : ils étaient devenus de grands studios suffisamment éclairés. La façon de procéder du propriétaire a évidemment été signalée au Procureur dans le cadre d'un complément d'information.

3) LA MAINLEVÉE DES ARRÊTÉS ET LES CONSÉQUENCES POUR LES LOCATAIRES

Lorsque les mesures prescrites ont été mises en œuvre, soit par le propriétaire, soit par la collectivité publique, les occupants se voient notifier des arrêtés de mainlevées. À compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de mainlevée, les loyers sont à nouveau dus. La durée du contrat correspond alors à celle qui restait à courir au premier jour du mois qui suivait la notification de l'arrêté. Bien entendu, la réalisation par le bailleur des travaux prescrits par l'arrêté ne l'autorise pas à demander de façon rétroactive le paiement des loyers suspendus.

Suivi Marx Dormoy

En ce qui concerne les nombreux arrêtés d'insalubrité dont faisait l'objet l'ensemble immobilier, ils ont finalement été levés. Pourtant, de l'avis de tous, les travaux réalisés suite aux prescriptions des arrêtés n'étaient pas pérennes. Ils avaient été exécutés sur des murs encore humides, hâtivement et n'étaient que des « caches misère ». La procédure d'expropriation envisagée a certainement contribué à ce que les différents services soient moins regardants sur la qualité des travaux effectués. L'attitude harcelante du propriétaire vis-à-vis de tous ces services a également beaucoup joué.

ANNEXE 2

Exemple de courrier adressé aux occupants pour leur proposer un accompagnement

À Paris, le

À l'attention des habitants de l'ensemble immobilier
sis

Notre association soutient et défend les personnes mal logées dans le 18ème arrondissement afin de faire respecter leurs droits et de les aider à accéder à un logement social.

Nous avons eu connaissance des problèmes rencontrés par les occupants de l'ensemble immobilier sis

Nous vous proposons donc une rencontre autour des difficultés liées au logement que vous rencontrez, afin d'échanger, de répondre à vos questions, de vous informer sur vos droits, de s'organiser pour les faire valoir, et de vous suivre dans vos démarches si vous le souhaitez.

La réunion se tiendra le, àh..., dans nos locaux, au Elle est ouverte à tous et ne vous oblige pas à adhérer à l'association.

Nous espérons vous compter parmi nous lors de cet échange.

D'ici là, vous pouvez venir à une permanence constituer un dossier, en vous munissant de tous les documents importants (justificatifs d'identité –pièce d'identité, livret de famille...-, de ressources –avis d'imposition, fiches de paye, relevé CAF...-, de logement –bail, quittances, arrêté d'insalubrité, demande HLM, dossier DALO...-).

Les permanences ouvertes au public se tiennent les

Vous remerciant de votre attention, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les plus distinguées.

ANNEXE 3

Grille d'évaluation pour réaliser une visite à domicile

Date de la visite :

NOM des occupants :

Adresse précise du logement :

Codes d'accès / étage : Tél :

Description sommaire du logement :

Nombre de pièces : Surface du logement : m²

Nombre total d'occupants :

Dont enfants mineurs :

Dont personnes handicapées :

Suroccupation : Oui Non

Hauteur sous plafond : mini / maxi

Y a-t-il une pièce d'au moins 9 m² habitable ? oui non

Eclairage naturel : suffisant insuffisant

Si insuffisant, détailler (pièce aveugle, fenêtre trop petite, vis-à-vis, donc obligation d'utiliser en permanence l'éclairage électrique) :

Présence d'une cuisine ou coin cuisine : Oui Non

Présence d'une salle d'eau : Oui Non

Présence d'un WC ou de WC sur le palier : Oui Non

L'installation électrique

Installation électrique ancienne ? Oui Non

(Indices : tableau électrique métallique avec fusibles en porcelaine, disjoncteur de couleur noire avec signallement de deux positions marche et arrêt, interrupteurs ou prises métalliques, tableau et disjoncteur situé au-dessus de la porte, interrupteur situé sur huisserie...)

Tableau équipé d'un disjoncteur différentiel de sensibilité 30 mA ? Oui Non

Equipements et logement reliés à la terre (fils vert/jaune) : Oui Non

Présence d'appareils électrique (prise, douille, interrupteur) au-dessus de la douche/baignoire ou à moins de 0,60cm : Oui Non

Présence de branchements non conformes :

Prises : bon état ? Oui Non / Bien fixées ? Oui Non

Interrupteurs : bon état ? Oui Non / Bien fixés ? Oui Non

Fils à nu ? Oui Non

Les menuiseries

Portes :

Portes en bon état ? Oui Non

Ouvrent et ferment correctement ? Oui Non

Précisions :

Fenêtres :

Fenêtres en bon état ? Oui Non

Ouvrent et ferment correctement ? Oui Non

Précisions :

Les garde-corps :

Rongés par rouille : Oui Non / Descellés : Oui Non

Correspondant aux critères de sécurité (espacement entre les barreaux ne laissant pas passer la tête d'un enfant / hauteur suffisante pour éviter la chute) : Oui Non

Précisions :

Les peintures et les sols

Logement construit avant 1948 : Oui Non

Pièce principale :

Type de revêtement mural :

Bon état : Oui Non / Décollés, écaillés : Oui Non

Trous : Oui Non / Moisissures : Oui Non

Taches d'humidité : Oui Non

État du plafond :

Marques d'humidité : Oui Non / Cloques : Oui Non
Ecailles : Oui Non / Auréoles : Oui Non
Fissures : Oui Non

Type de revêtement de sol (parquet, dalles, lino, moquette) :

État : bon mauvais / Trous : Oui Non
Dalles décollées : Oui Non / Défaut de planéité : Oui Non

Chambre 1 :

Type de revêtement mural :

Bon état : Oui Non / Décollés, écaillés : Oui Non
Trous : Oui Non / Moisissures : Oui Non
Taches d'humidité : Oui Non

État du plafond :

Marques d'humidité : Oui Non / Cloques : Oui Non
Ecailles : Oui Non / Auréoles : Oui Non
Fissures : Oui Non

Type de revêtement de sol (parquet, dalles, lino, moquette) :

État : bon mauvais / Trous : Oui Non
Dalles décollées : Oui Non / Défaut de planéité : Oui Non

Chambre 2 :

Type de revêtement mural :

Bon état : Oui Non / Décollés, écaillés : Oui Non
Trous : Oui Non / Moisissures : Oui Non
Taches d'humidité : Oui Non

État du plafond :

Marques d'humidité : Oui Non / Cloques : Oui Non
Ecailles : Oui Non / Auréoles : Oui Non
Fissures : Oui Non

Type de revêtement de sol (parquet, dalles, lino, moquette) :

État : bon mauvais / Trous : Oui Non
Dalles décollées : Oui Non / Défaut de planéité : Oui Non
Dalles décollées : Oui Non / Défaut de planéité : Oui Non

Cuisine ou coin cuisine :**Type de revêtement mural :**

Bon état : Oui Non / Décollés, écaillés : Oui Non

Trous : Oui Non / Moisissures : Oui Non

Taches d'humidité : Oui Non

État du plafond :

Marques d'humidité : Oui Non / Cloques : Oui Non

Ecaillés : Oui Non / Auréoles : Oui Non

Fissures : Oui Non

Type de revêtement de sol (parquet, dalles, lino, moquette) :

État : bon mauvais / Trous : Oui Non

Dalles décollées : Oui Non / Défaut de planéité : Oui Non

État des équipements :

Cuisine alimentée en eau froide et chaude : Oui Non

État des joints d'étanchéité : Bon Mauvais

Plaque électrique de cuisson : Oui Non

Gaz de ville : Oui Non / bouteille de gaz : Oui Non

Couloir :**Type de revêtement mural :**

Bon état : Oui Non / Décollés, écaillés : Oui Non

Trous : Oui Non / Moisissures : Oui Non

Taches d'humidité : Oui Non

État du plafond :

Marques d'humidité : Oui Non / Cloques : Oui Non

Ecaillés : Oui Non / Auréoles : Oui Non

Fissures : Oui Non

Type de revêtement de sol (parquet, dalles, lino, moquette) :

État : bon mauvais / Trous : Oui Non

Dalles décollées : Oui Non / Défaut de planéité : Oui Non

Salle d'eau :**Type de revêtement mural :**

Bon état : Oui Non / Décollés, écaillés : Oui Non

Trous : Oui Non / Moisissures : Oui Non

Taches d'humidité : Oui Non

État du plafond :

Marques d'humidité : Oui Non / Cloques : Oui Non
Ecailles : Oui Non / Auréoles : Oui Non
Fissures : Oui Non

Type de revêtement de sol (parquet, dalles, lino, moquette) :

État : bon mauvais / Trous : Oui Non
Dalles décollées : Oui Non / Défaut de planéité : Oui Non

État des équipements :

Présence d'une douche / baignoire : Oui Non
Présence d'un WC : Oui Non
État des joints d'étanchéité : Bon Mauvais

WC :

Type de revêtement mural :

Bon état : Oui Non / Décollés, écaillés : Oui Non
Trous : Oui Non / Moisissures : Oui Non
Taches d'humidité : Oui Non

État du plafond :

Marques d'humidité : Oui Non / Cloques : Oui Non
Ecailles : Oui Non / Auréoles : Oui Non
Fissures : Oui Non

Type de revêtement de sol (parquet, dalles, lino, moquette) :

État : bon mauvais / Trous : Oui Non
Dalles décollées : Oui Non / Défaut de planéité : Oui Non

La plomberie

Evacuation des eaux correcte : Oui Non
Fixation des robinets/éviers : bonne mauvaise
Bon fonctionnement des robinets/éviers : Oui Non
Fuites : Oui Non

Localisation et précisions :
.....
.....

Eau chaude dans la cuisine et la salle de bain : Oui Non
Ballon d'eau chaude électrique : Oui Non / État : bon mauvais
Chauffe eau au gaz : Oui Non / État : bon mauvais
Contrat d'entretien (si chauffe d'eau gaz) : Oui Non

État des canalisations : bonnes mauvaises

État des installations sanitaires : bonnes mauvaises

Fuyardes : Oui Non

Le chauffage

Installé par le propriétaire : Oui Non

En état de fonctionnement : Oui Non

Adapté au logement : Oui Non

Type de chauffage :

Pièces concernées :

Si présence d'humidité

Infiltrations d'eau (odeur d'humidité, auréoles, cloques, boursoffures, décollement de papier peint, salpêtre, fissures, faïence décollée, dalles de sol décollées, ...) : Oui Non

Localisation :

Causes (Dégât des eaux, fuites sur parois et sols, fuites d'une canalisation, d'un équipement.....) :

.....

.....

Condensation (odeur d'humidité, champignons ou moisissures, vitres ou murs humides, ...) :

Oui Non

Localisation :

Causes (suroccupation, absence ou mauvaise ventilation, absence de chauffage adapté, condensation avec ruissellement sur colonne d'eau froide) :

.....

.....

Remontées capillaires (l'eau remonte de la base, essentiellement pour les logements en RDC) :

Oui Non

Localisation :

Causes (humidité en cave, absence de vide sanitaire...) :

.....

.....

Taux d'humidité constaté lors de la visite : %

Système de ventilation :

Bon fonctionnement de la ventilation : Oui Non

Bouches d'entrée d'air en bon état : Oui Non

Obturation des équipements : Oui Non

Constat du désordre : (moisissures, champignons, équipement, étendue ...) :

.....

Si problèmes de structure :

Constat :

Fissures verticales importantes : Oui Non

Fissures horizontales importantes : Oui Non

Défaut de planéité du sol : Oui Non

Trous dans le plancher : Oui Non

Affaissement du plafond : Oui Non

Risque de chute de matériau : Oui Non

Présence d'élément de soutènement plancher / plafond : Oui Non

Détails et localisation des désordres :

Présence d'un détecteur de fumée : OUI NON

Le logement est très humide, notamment en raison de la condensation (d'où salpêtre, champignons, moisissures, murs humides, ...).

Fait pour valoir ce que de droit.

Signature de l'association.

ANNEXE 4

Exemple de signalement adressé à un service communal d'hygiène

À Paris, le

Objet : signalement suite à la visite du logement de la famille, rue, (cour, bâtiment de gauche, tél :,)

Madame, Monsieur,

Je, soussignée pour l'association XXX, atteste m'être rendue chez la famille, au, le, afin de procéder à une visite de l'appartement.

Nous souhaitons vous signaler les **nombreux désordres constatés dans le logement**. En effet, nous avons pu constater que ce dernier est **insalubre** et il nous semble qu'un **arrêté préfectoral le déclarant insalubre à titre remédiable** doit être pris.

- Le **chauffe-eau est hors d'usage** depuis plusieurs années,
- Les **radiateurs sont tous hors d'usage** également,
- La plupart des **fenêtres sont vétustes et ne ferment plus**,
- Les murs sont recouverts de **moisissures**,
- La **douche est condamnée** (eau coupée en raison de fuites dans le logement du dessous),
- Le bac de douche n'est pas aux normes et n'est pas étanche,
- **L'installation électrique est hors norme et dangereuse**,
- Dans la salle d'eau, le **faux plafond est bombé, s'affaisse et menace de chuter**, et des éléments de plâtre semblent sur le point de céder,
- Le **système de ventilation est totalement inadapté** au logement, et insuffisant,
- Le logement est très humide, notamment en raison de la condensation (d'où salpêtre, champignons, moisissures, murs humides, ...)

Fait pour valoir ce que de droit.

....., pour l'association XXX

Photographies du logement

Electricité :



Fenêtres :



Présentation des SCHS et des ARS

Les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) ont **notamment** pour mission, sous l'autorité du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale pour les groupements de communes, le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène, l'instruction des plaintes en insalubrité et la réalisation d'office au nom de l'État des mesures prescrites pour remédier à l'insalubrité.

Les agences régionales de santé (ARS) sont quant à elles des établissements publics mettant en œuvre la politique de santé en région, **notamment** en ce qui concerne les logements et parties communes d'immeubles indignes présentant des risques pour la santé des occupants. Pour ce faire, elles procèdent à une enquête sur les lieux (sauf s'il y a un SCHS dans la commune concernée) et engagent si besoin la procédure administrative adaptée. De plus, elles participent aux différentes instances et dispositifs de lutte contre l'habitat indigne dans les départements, et mènent des actions d'information et de prévention.

Trame pour la réalisation d'un diagnostic technique-juridique-social

Coordonnées ménages :

1/ GENERALITES SUR LA NATURE, LES CONDITIONS D'OCCUPATION ET DE GESTION DU LOGEMENT

Nature de la propriété (unique, indivision, SCI...) avec coordonnées :

Gestion directe ou présence d'un gérant professionnel avec coordonnées :

Statut d'occupation :

Ancienneté d'occupation :

Durée et date de fin contractuelle du bail :

État d'état des lieux d'entrée signé :

Surface totale du logement :

Nombre, surface et hauteur des pièces :

Composition familiale :

Montant des loyers (ou redevances) perçus par le propriétaire, charges locatives :

Ressources mensuelles du ménage :

Nature des relations entre occupants/bailleur, craintes des réactions du propriétaire :

2/ QUALIFICATION DES DÉSORDRES

2-1 / NATURE ET IMPORTANCE DES DESORDRES

État de la structure (murs, cloisons, planchers...) :

État des équipements : Cuisine, salle d'eau, WC, réseaux (électrique, gaz, eau, évacuation) :

État des ouvrants (portes, fenêtres) :

État des revêtements :

Isolation thermique (état du chauffage...) et phonique :

Risques spécifiques (plomb, CO, amiante...) :

Prévention des chutes (garde-corps) :

Aération des pièces et présence d'humidité :

Usage et entretien des lieux :

| Récapitulatif des principaux désordres | À cocher |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Aucune pièce de + de 9m ² et volume inf à 20m ³ | |
| Chauffage inadapté ou en mauvais état | |
| Chauffage installé par occupant : bain d'huile, non fixe | |
| Cuisine : absence d'un coin cuisine | |
| Cuisine sans installation alimentée en eau chaude | |
| Réseau d'alimentation en eau potable en mauvais état | |
| Réseau d'évacuation des eaux usées en mauvais état | |
| Réseau électrique en mauvais état ou dangereux | |
| Réseau électrique- alimentation non reliée à la terre | |
| Eclairage naturel insuffisant | |
| Pièce principale aveugle | |
| Équipement matériel fournis HS (ballon d'eau chaude) | |
| Garde-corps dangereux | |
| Gros œuvre en mauvais état | |
| Insectes présents | |
| Rongeurs présents | |
| Ouverture (portes /fenêtres) en mauvais état | |
| Plomb accessible | |
| Revêtements présentant traces humidité et/ou moisissures importantes | |
| Salle de Bain ne garantissant pas l'intimité | |
| Salle de Bain inexistante | |
| Sol et/ou plafond présentant un danger | |
| Murs et cloisons présentant un danger | |
| Système de ventilation inexistant | |
| Système de ventilation insuffisant ou HS | |
| WC hors service | |
| WC inexistant à l'extérieur (si une pièce) | |
| WC inexistant à l'intérieur (+ d'une pièce) | |
| Sur occupation | |
| Autre | |

2-2/ LES CAUSES DES DESORDRES

Causes structurelles :

Causes liées à un défaut d'entretien :

2-3/ LES CONSEQUENCES DES DESORDRES

Menaces pour la santé physique :

Menaces pour l'intégrité physique :

Menace sur la santé mentale ou sociale :

2-4/ DEMARCHES ENTREPRISES POUR METTRE FIN AUX DESORDRES

3/ ETAT CIVIL

Nom prénom (chef de famille / conjoint) :

Date de naissance :

Date d'arrivée en France :

Titre de séjour ?

Téléphone :

Situation familiale :

Enfants présents ou à charge :

4/ SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE

Activité (par adulte) :

Catégorie :

Profession :

Nature du contrat de travail :

Ancienneté :

Entreprise :

Revenu fiscal brut :

Budget mensuel du ménage :

Crédits en cours :

5/ SITUATION SOCIALE

Suivi social :

Difficultés sociales et sanitaires :

4/ SITUATION AU REGARD DU LOGEMENT

4-1 / LOGEMENT ACTUEL

Budget logement :

Nature de la propriété :

Statut d'occupation :

Ancienneté d'occupation :

Surface totale du logement :

Durée et date de fin contractuelle du bail :

État d'état des lieux d'entrée signé :

Occupation :

Assurance locative, avec assistance juridique ?

Nature des relations entre ménage/bailleur ?

Conditions d'arrivée dans le logement, existence de « filière » de peuplement :

4-2/ LOGEMENT RECHERCHÉ

Logement privé :

Logement social :

- Demande de logement social :
- DALO :
- Critères de priorité à faire valoir :

5/ COMMENTAIRES ET PRECONISATIONS

Hébergement à prévoir :

Logement définitif :

Démarches administratives à engager :

Démarches juridiques liées au logement à engager :

Evaluation sur le risque et le danger de la situation :

6/ DEMARCHES

Exemple de trame de signalement au Procureur de la République

L'association (préciser), représentée par (préciser),

(préciser l'identité du propriétaire, le cas échéant de la SCI et son gérant)

Résumé de la situation de l'occupant (situation familiale, ressources, état de santé, handicap, situation sur le territoire, arrivée dans le logement, statut d'occupation, ...) :

Caractéristiques du local loué à l'occupant et mesures administratives (types de désordres, mises en demeure, arrêté, ...) :

Agissements du propriétaire (chronologie des faits) :

Patrimoine du propriétaire :

Montages juridiques :

Suivi effectué par la structure : (Historique, procédures, démarches)

ANNEXE 8

Exemple de signalement à l'ARS pour demander la prise d'un arrêté

À Paris, le

Adresse expéditeur

Agence régionale de santé d'Ile-de- France

Délégation territoriale

.....

.....

.....

Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur le Directeur Général, Madame la Directrice Générale,

Je suis locataire, avec mon épouse et ma fille de 18 mois, d'un studio situé au

.....

Le local occupé est très humide, dépourvu de ventilation et de chauffage, disposant d'une installation électrique dangereuse, et comporte moisissures, champignons et plomb accessible dans les revêtements du logement, dépourvus d'étanchéité par endroits.

Le logement occupé est insalubre au regard de la définition contenue dans le Code de la santé publique (L.1331-22 à L.1331-24 et L.1334-2).

En conséquence, je soussigné.e,, vous demande, Monsieur le Directeur Général/Madame la Directrice Générale de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France, par la présente d'établir le rapport motivé prévu par l'article L 511-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Je vous invite également, à cet effet, à prendre attache avec le Directeur du Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris, qui détient mon dossier et des pièces y figurant aux fins d'appréciation de ma demande.

Dans l'attente de votre décision, nous vous prions d'agréer l'expression de notre considération distinguée.

Signature

Exemple de note envoyée au commissaire enquêteur lors d'une enquête d'utilité publique

À Paris, le

**À l'attention de,
Architecte urbaniste désigné en qualité de commissaire enquêteur,**

Comme convenu, je vous adresse une synthèse détaillée relative à l'ensemble immobilier , propriété de la SCI

Nous connaissons cette adresse depuis, date à laquelle un locataire nous a été orienté par la Fondation l'Abbé Pierre dans le cadre de notre partenariat.

Nous sommes rapidement allés sur place car ledit locataire nous a alertés sur ses conditions de vie.

Nous avons alors pu nous rendre compte de l'état d'insalubrité des lieux (parties communes comme logements : humidité, absence de ventilation, absence de chauffage, électricité hors norme et dangereuse, problèmes d'évacuation des eaux usées, infiltrations, défaut de fermeture des fenêtres, réseau d'eau commun eaux usées et eau froide, défaut d'étanchéité des portes palières, locaux de moins de 9m² ou avec un manque d'éclairage naturel...).

Nous avons donc commencé à organiser des réunions collectives régulières pour renseigner les locataires sur les droits, faire le point sur les procédures en cours, les démarches à engager et signaler l'état des logements et parties communes aux services compétents.

Un accompagnement individuel de chaque ménage a également démarré. Actuellement, 24 ménages ou personnes seules sont suivis par notre association. La plupart sont des personnes vulnérables (vulnérabilité économique et sociale, personnes étrangères récemment arrivées en France, parlant peu ou ne parlant pas le français, etc.).

À l'époque où nous avons découvert la situation de l'ensemble immobilier, le Service Technique de l'Habitat avait déjà connaissance de l'état des logements et parties communes, et commencé à engager des procédures pour faire cesser l'insalubrité des lieux. Nous avons pris contact avec ce service, afin d'avoir des informations et de leur en communiquer.

Suite à plusieurs réunions du CODERST (Conseil de l'Environnement et des Risques sanitaires et technologiques), des arrêtés ont été pris sur les parties communes et la plupart des logements (fin 2011 et début 2012).

Deux d'entre eux ont été interdits à l'habitation. Pour ces deux logements frappés d'une interdiction d'habiter, le propriétaire a abattu sauvagement les cloisons sans prévenir les locataires (en mai 2012). Il a demandé aux locataires de s'absenter quelques heures au motif qu'il allait changer les fenêtres. Lorsque les locataires sont revenus, l'ensemble des cloisons avaient été abattu, les logements étaient remplis de débris de mur et gravats, les affaires personnelles étaient recouvertes de poussières, certaines étaient détériorées, et les installations électriques ne fonctionnaient plus.

De manière générale, et de l'avis de tous, les travaux réalisés suite aux prescriptions des arrêtés ne sont pas pérennes. Ils ont été réalisés sur des murs encore humides, hâtivement, et ne sont que des « caches misère ». Les locataires n'ont pas été hébergés pendant la réalisation des travaux malgré ce qu'exigeaient les arrêtés. De plus, ils n'ont pas été réalisés par des entreprises qualifiées mais par l'homme à tout faire de

D'autre part, depuis que nous les aidons, les locataires nous ont tous fait part des pratiques malveillantes de : il fait en général des baux meublés, qu'il y ait ou non des meubles dans l'appartement et surévalue le nombre de m² ; il remplit les états des lieux dans son bureau avec les nouveaux locataires et n'en donne pas copie ; il exige le paiement du loyer en liquide (montants exorbitants) et refuse à certains de délivrer des quittances, il est menaçant, il harcèle les locataires pour leur réclamer de l'argent dès qu'il les croise dans la cour, il se rend à leur domicile et donne des coups dans la porte jusqu'à ce qu'ils ouvrent, etc. Le propriétaire avait en outre interdit aux occupants d'ouvrir au STH et leur avait vivement conseillé de ne pas se présenter au CODERST.

Le fait que le bureau de se situe dans la cour du favorise le harcèlement continu des locataires. Ceux-ci vivent dans la crainte permanente d'être interpellés et agressés verbalement.

Ces pratiques ont été signalées au procureur de la République. En effet, le STH (Service Technique de l'Habitat) a adressé un signalement le L'ARS (Agence Régionale de Santé) a envoyé un signalement le Le Comité Actions Logement et la Fondation l'Abbé Pierre ont également signalé au Procureur les agissements de le Une enquête est actuellement réalisée par..... Elle va prochainement être transmise à la Procureur qui pourra alors engager les poursuites pénales.

Par ailleurs, une procédure au Tribunal d'Instance du est actuellement en cours. Une quinzaine de locataires a assigné le propriétaire afin de demander l'indemnisation du préjudice subi pour fourniture de logements non décents et pour contester les rappels de charges exorbitants. Un expert judiciaire a été désigné.

Depuis quelques mois, la plupart des arrêtés a été levé. Pourtant, les travaux n'ont pas été réalisés selon les règles de l'art et les désordres apparaissent de nouveau. De plus, certains locaux sont impropres à l'habitation du fait de leur surface (inférieure à 9m²), notamment ceux situés au 3ème étage du

Du fait des mainlevées, les locataires ont repris le paiement du loyer. Mais le propriétaire refuse de leur fournir des quittances et, de ce fait, la CAF n'a toujours pas rétabli l'allocation logement.

Malgré toutes les procédures engagées, le propriétaire continue d'être menaçant, de réclamer des charges et des loyers exorbitants par le biais de violations de domicile, de menaces et de harcèlement, d'abuser de la faiblesse des locataires afin de les obliger à payer le loyer, à quitter spontanément les lieux, de leur envoyer des courriers leur sommant de partir, etc.

« Guide de l'accompagnant » des personnes en habitat indigne

Publication

Fondation Abbé Pierre
Association Droits & Habitats (ADH)

Pilotage et rédaction

Violette Volson, *directrice de l'ADH*

Co-pilotage et relecture

Jean-François Le Néen, *chargé de mission Fondation Abbé Pierre*
Samia Ayed, *Chargée de mission Fondation Abbé Pierre*

Conseil éditorial et graphisme

Isabella Marques, Atelier444

Photographies

Pierre Faure, Sébastien Godefroy

Imprimeur

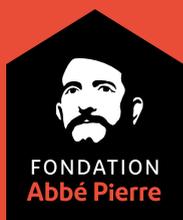
REBOUL 42015 Saint-Etienne

Édition Septembre 2022



Association Droits et Habitats

25, rue de la Charbonnière - 75018 Paris
cal@droitsethabitats.org



Fondation Abbé Pierre

Agence Île-de-France / Espace Solidarité Habitat

78/80, rue de la Réunion – 75020 PARIS
Tél. : 01 44 64 04 40
FAPIDF@fondation-abbe-pierre.fr

fondation-abbe-pierre.fr