



## Les fiches pratiques de l'ADIL du Finistère

### VOUS PENSEZ QUE VOTRE LOGEMENT EST INSALUBRE ?

#### COMMENT AGIR ?

#### CONSEILS ET ADRESSES UTILES

Depuis plusieurs années, les pouvoirs publics ont affirmé leur volonté de lutter contre la **non-décence** et l'**habitat indigne** (forme très dégradée d'habitat).

##### La lutte contre la non décence :

Tout logement loué à titre de résidence principale doit être décent. Un logement est **décent** s'il ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, s'il répond à un critère de performance énergétique minimale et s'il est doté des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement. L'indécence est définie par le décret n° 2002 -120 du 30 janvier 2002.

La lutte contre la non-décence concerne exclusivement les rapports entre le bailleur et son locataire. La puissance publique ne peut donc pas intervenir directement sur l'indécence d'un logement. Le locataire peut demander la mise aux normes de décence de son logement devant le tribunal d'instance : il s'agit d'une **action privée**.

##### La lutte contre l'habitat indigne :

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion précise la définition de l'**habitat indigne** : «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**». Sont notamment concernés par cette définition les logements insalubres, les immeubles menaçant ruine, les logements dans lesquels le plomb est accessible...

Ces logements relèvent d'infractions au code de la santé publique, au code de la construction et de l'habitation et au règlement sanitaire départemental : le traitement de ces situations relève donc de mesures de police administrative. Selon les cas, il est de la compétence du maire, du préfet, ou du président de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) : il s'agit d'une **action publique**.

##### Attention !

**Le terme « logement insalubre » doit être manié avec précaution. Il est en effet souvent utilisé de façon inappropriée. Face à un désordre, il est essentiel de le qualifier afin de déterminer la procédure à suivre pour y mettre un terme.**

Tout logement loué à titre de résidence principale doit être décent (art 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) : location en vide ou en meublé, logement privé ou social...

Un logement est décent s'il ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, s'il répond à un critère de performance énergétique minimale et s'il est doté des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.

Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 énonce précisément les caractéristiques que doit respecter un logement pour être décent.

### **Quelles démarches pouvez-vous engager si votre logement ne vous paraît pas décent ?**

**1 – D'abord, il convient de qualifier le désordre** : s'agit-il d'un logement indécent ou d'un défaut d'entretien ? Le guide d'évaluation « qu'est-ce qu'un logement décent » peut vous permettre de détecter une situation de non-décence.

**2 – Il faut ensuite tenter une démarche amiable auprès de votre bailleur** : il convient de lui signaler les points de non-décence constatés dans le logement et de lui demander d'y remédier (verbalement ou par courrier simple). S'il ne réagit pas, il faut le mettre en demeure de réaliser les travaux nécessaires par lettre recommandée avec accusé de réception sous un certain délai.

*Vous devez conserver une copie de votre courrier recommandé : si vous engagez une procédure par la suite, vous devrez prouver que vous avez préalablement pris contact avec votre bailleur.*

**3 – Vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation**, à défaut d'accord du bailleur ou en l'absence de réponse de sa part sous deux mois à compter de votre demande de mise en conformité. Cette démarche est facultative, mais en donnant son avis la commission permet parfois d'aboutir à une solution amiable.

**4 - En l'absence définitive d'une solution amiable,**

- **vous pouvez saisir le tribunal d'instance compétent sur votre secteur géographique.**

#### Les pouvoirs du juge :

Le juge d'instance déterminera la nature des travaux à réaliser et leur délai d'exécution. Il peut condamner le bailleur à les exécuter sous astreinte (pénalité par jour de retard). Le juge peut également réduire le montant du loyer ou en suspendre le paiement, ainsi que la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux. Il peut encore vous accorder des dommages-intérêts pour compenser votre préjudice.

#### La preuve :

C'est à vous d'apporter la preuve de la non-décence de votre logement : constat d'huissier, du maire, du SCHS (Service Communal d'Hygiène et de Santé) sur Brest ou Quimper, témoignages écrits...

#### La saisine du tribunal :

Avant de saisir le juge, il sera nécessaire de chiffrer le coût des travaux à exécuter car la procédure en dépendra :  
- Déclaration au greffe (procédure simplifiée) jusqu'à 4 000 €  
- Assignation au-delà (acte établi et délivré par un huissier de justice)

#### La prise en charge des frais de procédure :

Si vous bénéficiez d'un contrat de protection juridique, contactez votre assureur. Selon les termes de votre contrat, il pourra éventuellement prendre en charge vos frais de procédure.

Si vous avez des ressources modestes, vous pouvez éventuellement bénéficier de l'aide juridictionnelle qui pourra vous aider à financer vos frais de justice. L'aide juridictionnelle ne couvre cependant pas les frais pris en charge par un contrat de protection juridique : dans ce cas, les sommes ainsi prises en charge n'entrent pas dans le calcul de l'aide juridictionnelle.

#### La représentation devant le tribunal d'instance :

Il n'est pas nécessaire d'être assisté par un avocat devant le tribunal d'instance. Par ailleurs, certaines associations peuvent vous assister ou vous représenter devant le tribunal en cas de litige relatif à la non-décence de votre logement.

- **en parallèle, vous pouvez informer la CAF ou la MSA de la non-décence de votre logement, si vous êtes bénéficiaire d'une allocation de logement**

La CAF et la MSA peuvent contrôler sur place si votre logement satisfait aux caractéristiques de décence. Ils peuvent également habilitier un organisme à le faire.

Si la non-décence du logement est constatée, le versement de l'allocation de logement pourra être différé tant que le bailleur n'aura pas effectué les travaux nécessaires, pendant un délai maximal de 18 mois : elle ne sera versée ni au bailleur, ni à vous. Durant ce délai, vous ne vous acquitterez que du loyer résiduel (loyer + charges - allocation de logement) sans que cela puisse justifier une action du bailleur en résiliation du bail.

- Si les travaux sont réalisés, le montant de l'allocation de logement conservé sera versé rétroactivement au bailleur.
- Si les travaux ne sont pas réalisés à l'expiration du délai de 18 mois, l'allocation de logement conservée par la CAF ou la MSA sera définitivement perdue pour le bailleur. L'allocation de logement ne sera plus due et vous devrez vous acquitter de la totalité du loyer, sauf si vous avez obtenu du juge une réduction de son montant.

*Dans certains cas et à titre exceptionnel, le maintien et la conservation de l'allocation de logement peuvent être décidés pour une nouvelle période de 6 mois maximum, renouvelable une fois.*

## LES ACTIONS PUBLIQUES

### LES INFRACTIONS AU REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL (RSD)

Définition : le règlement sanitaire départemental (RSD) fixe les normes d'habitabilité qu'un logement doit respecter. Il contient notamment les règles d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations (superficie des pièces, conditions d'éclairage et de ventilation, équipements sanitaires...).

Quelques exemples de violation du RSD : chauffage insuffisant, pièce principale dépourvue d'ouvrants donnant sur l'extérieur, hauteur sous plafonds inférieure à 2,20 m, infiltration d'eau à travers les murs ou la toiture, humidité importante due à la structure de l'immeuble...

Autorité compétente : **le maire** est l'autorité compétente pour faire appliquer le RSD.

Sanction : Le non respect de ce règlement est sanctionné par une amende de 3<sup>ème</sup> classe (maximum 450 €).

### **Quelles démarches pouvez-vous effectuer si votre logement ne respecte pas les normes d'habitabilité imposées par le RSD ?**

**1 - Il faut d'abord tenter une démarche amiable auprès de votre bailleur** : il convient de lui demander de venir constater les manquements et d'effectuer les travaux nécessaires (verbalement ou par courrier simple). A défaut d'exécution spontanée, il faut lui adresser une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception (vous devez conserver une copie de ce courrier).

**2 - En l'absence de réponse satisfaisante du bailleur, vous pouvez signaler ce manquement au maire, ou au Service Communal d'Hygiène et de Santé (sur Brest et Quimper).** Le maire rappellera la réglementation à votre bailleur et le mettra en demeure de réaliser les travaux nécessaires. A défaut, il dressera un procès-verbal d'infraction. Il n'a en revanche pas le pouvoir de contraindre le bailleur à réaliser les travaux sur le fondement du manquement au RSD.

C'est pourquoi il vous est conseillé de saisir en parallèle le tribunal d'instance pour obtenir une condamnation du bailleur à exécuter les travaux de mise aux normes de décence (sur ce point, reportez-vous page 2). Votre action privée devant le tribunal d'instance et l'action publique du maire au titre du respect du RSD peuvent se compléter : en effet, un logement qui ne respecte pas le RSD est en général non-décent.

## LE PERIL

**Définition :** on parle de situation de péril (ou de bâtiment menaçant ruine) lorsque l'atteinte à la solidité du bâtiment entraîne un **danger réel et actuel pour la sécurité des personnes (occupants, voisins ou passants)** : il peut s'agir d'un plafond, d'un plancher, d'un mur, d'un balcon, d'une souche de cheminée qui menacent de s'effondrer, d'ardoises qui menacent de s'envoler...

**Autorité compétente :** le traitement de ces situations relève, selon les territoires, de la **compétence du maire ou du président de l'EPCI** (Etablissement Public de Coopération Intercommunale). L'ADIL peut vous renseigner sur l'autorité compétente sur votre commune.

**Sanction :** le maire ou le président de l'EPCI peut, en cas de carence du propriétaire, prescrire la réparation des bâtiments menaçant ruine. Si cette réparation n'est pas envisageable (du fait de l'ampleur des travaux nécessaires ou si elle est techniquement impossible), le maire ou le président de l'EPCI peut prescrire la démolition du bâtiment ou les travaux permettant d'en interdire l'accès. Si le propriétaire ne respecte pas cette mise en demeure, la mairie ou l'EPCI peut engager les travaux d'office, aux frais du bailleur.

**Protection des occupants :** quand un arrêté de péril est notifié au bailleur, le paiement des loyers est suspendu jusqu'à la réalisation des travaux prescrits. Par ailleurs, l'arrêté peut interdire le logement à l'habitation jusqu'à sa remise en sécurité : le bailleur doit alors prendre à sa charge l'hébergement du locataire. Si l'arrêté prescrit la démolition ou de condamner l'accès au logement, le bailleur doit proposer un relogement définitif au locataire.

### **Quelles démarches pouvez-vous engager si votre plancher présente des risques d'effondrement ?**

**1 – Il faut d'abord tenter une démarche amiable auprès de votre bailleur :** il convient de lui demander de venir constater en urgence le danger. S'il ne réagit pas ou ne prend pas très rapidement des mesures visant à sécuriser ce plancher, il faut lui adresser une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception (vous devez conserver une copie de ce courrier).

**2 - En l'absence de réponse satisfaisante du bailleur, il vous est conseillé de contacter l'ADIL, qui pourra faire le nécessaire pour signaler ce manquement au maire (ou au Service Communal d'Hygiène et de Santé sur Brest et Quimper) ou au président de l'EPCI selon la commune.** Un constat sera effectué à votre domicile : si le péril est avéré, le maire ou le président de l'EPCI prendra les mesures appropriées pour faire cesser cette situation.

## L'INSALUBRITÉ

**Définition :** tout immeuble **dangereux pour la santé** des occupants ou des voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation est insalubre. L'insalubrité associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé. Elle s'analyse au cas par cas et après visite des lieux, en se référant notamment à **une liste de critères dont le cumul caractérise un logement insalubre** (ex : murs fissurés, remontées d'eau par le sol, infiltrations d'eau dues à un défaut d'étanchéité des façades, absence de système d'assainissement...). Il s'agit de réaliser une **appréciation globale du logement**.

**Autorité compétente :** le traitement de ces situations relève actuellement, dans le Finistère, de la **compétence du préfet**.

En pratique, la procédure débute par un constat du maire, dans le cadre d'un contrôle de la conformité du logement au règlement sanitaire départemental. Si l'ampleur des désordres lui fait soupçonner une insalubrité, c'est le maire qui alertera l'ARS (Agence Régionale de Santé). Un technicien de l'ARS effectuera un contrôle, et transmettra son rapport au préfet. Par dérogation, sur Brest et Quimper, c'est un technicien du SCHS (Service Communal d'Hygiène et de Santé) qui transmettra directement son rapport d'enquête au préfet, sans passer par l'intermédiaire de l'ARS.

**Sanction :** le préfet peut, en cas de carence du propriétaire, prescrire la réalisation des travaux de nature à remédier à l'insalubrité. Si cette remise en état n'est pas envisageable (du fait de l'ampleur des travaux nécessaires ou si elle est techniquement impossible), il peut prescrire la démolition du bâtiment ou les travaux permettant d'en interdire l'accès. Si le propriétaire ne respecte pas cette mise en demeure, les travaux peuvent être engagés d'office, à ses frais.

**Protection des occupants :** quand un arrêté d'insalubrité est notifié au bailleur, le paiement des loyers est suspendu jusqu'à la réalisation des travaux prescrits. Par ailleurs, l'arrêté peut interdire le logement à l'habitation

pendant cette période : le bailleur doit alors prendre à sa charge l'hébergement du locataire. Si l'arrêté prescrit la démolition ou de condamner l'accès au logement, le bailleur doit proposer un relogement définitif au locataire.

### **Quelles démarches pouvez-vous engager si votre logement vous paraît insalubre ?**

**1 - Il faut d'abord tenter une démarche amiable auprès de votre bailleur :** il convient de lui demander de venir constater dans le logement les points qui caractérisent l'insalubrité et d'effectuer les travaux nécessaires pour y remédier (verbalement ou par courrier simple). S'il ne réagit pas, il faut lui adresser une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception (vous devez conserver une copie de ce courrier).

**2 - En l'absence de réponse satisfaisante du bailleur, vous pouvez vous adresser au maire pour signalement à l'ARS, ou au SCHS (sur Brest et Quimper).** Un constat sera fait à votre domicile par le maire puis l'ARS, ou par le SCHS : si les causes de l'insalubrité sont bien liées au bâtiment, une prescription de travaux sera adressée à votre propriétaire. Un arrêté préfectoral pourra être pris : il pourra prescrire des travaux voire interdire le bâtiment à l'occupation.

### **EN RESUME ...**

	<b>Qualification du désordre</b>	<b>Démarche possible</b>	<b>Objectif de la procédure</b>
<b>ACTION PRIVEE</b>	Manquement aux normes de décence (décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002)	Action du locataire devant le tribunal d'instance.	Condamnation du bailleur à réaliser les travaux.
		Contrôle par la CAF ou la MSA.	Conservation de l'allocation de logement.
<b>ACTION PUBLIQUE</b>	Manquements au <u>règlement sanitaire départemental</u> .	Contrôle par le maire.	Amende de 3 <sup>ème</sup> classe.
	Péril : danger pour la sécurité	Intervention du maire ou du président de l'EPCI (selon les communes).	Mise en demeure de réaliser des travaux. Travaux d'office aux frais du bailleur.
	Insalubrité : danger pour la santé	Intervention du préfet.  La procédure débute par un constat du maire qui peut saisir l'ARS, ou du SCHS (Brest et Quimper).	Protection des occupants.

### **Conseils communs à toutes les situations évoquées :**

- 1 - Informez-vous le plus en amont possible quant à vos droits et obligations,** en contactant l'ADIL.
- 2 - Commencez toujours par informer votre bailleur de la situation,** d'abord verbalement ou par courrier simple, puis par lettre recommandée avec accusé de réception.
- 3 - Conservez toutes les preuves de vos démarches** (courriers recommandés, actes d'huissier, constats du Service Communal d'Hygiène et de Santé...).
- 4 - N'hésitez pas à engager en parallèle l'action devant le tribunal d'instance (sur le fondement de la non-décence du logement) et l'action publique.** Ces procédures ne sont pas exclusives l'une de l'autre et peuvent au contraire se compléter.
- 5 - N'arrêtez jamais de payer votre loyer.** Seule une décision du juge, un arrêté d'insalubrité ou de péril, peuvent vous autoriser à suspendre le paiement de votre loyer.

## POUR EN SAVOIR PLUS

**Sur les droits et devoirs du locataire :** [guide pratique à l'usage des occupants](#)

**Sur la non-décence :** [étude complète sur le traitement de la décence par les tribunaux](#)

**Sur la conservation de l'allocation de logement :** [analyse juridique de l'ANIL](#)

**Sur le péril :** [guide « immeubles et édifices menaçant ruine »](#)

**Sur la protection des occupants, en présence d'un arrêté d'insalubrité ou de péril :**

- [le guide de l'hébergement et du relogement](#)
- [Jurisprudence relative aux droits des occupants](#)

## ADRESSES UTILES

### ■ Services Communaux d'Hygiène et de Santé (SCHS)

Mairie de Quimper  
Centre technique municipal  
Rue Jules Vernes  
29000 QUIMPER  
02.98.98.89.67

*Pour adresser un courrier :*  
*Mairie de Quimper*  
*Service d'hygiène*  
*44, place Saint Corentin*  
*CS 26 004 - 29107 QUIMPER cedex*

Mairie de Brest  
Service action sanitaire  
16, rue Alexandre Ribot  
29 200 BREST  
02.98.00.80.80

### ■ Pôles locaux de lutte contre l'habitat indigne

**BREST METROPOLE**  
Brest métropole  
Direction de l'habitat  
24, rue Coat Ar Gueven  
29 200 BREST  
02.98.33.50.50

**MORLAIX COMMUNAUTE**  
Pôle cohésion sociale  
Service habitat logement  
2 B, voie d'accès au port  
BP 97121  
29 671 MORLAIX Cedex  
02.98.15.31.31

**QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE**  
Service foncier-habitat  
3, rue de la mairie  
29 000 QUIMPER  
02.98.98.87.49

■ **Conseillers logement du département :** ils peuvent également vous accompagner dans vos démarches. Prenez contact avec un [CDAS](#) (centre départemental d'action sociale) afin d'obtenir leurs coordonnées sur votre secteur géographique.

■ **Les associations d'usagers et de consommateurs du Finistère**

■ **L'ADIL**

**A jour au 01/02/2018**

23, rue Jean Jaurès  
29000 QUIMPER

Tél. 02.98.46.37.38  
Internet : [www.adil29.org](http://www.adil29.org)

14, bd Gambetta  
29200 BREST