



la lutte contre l'habitat indigne

**Le péril :
péril ordinaire, péril imminent**

Le maire face à l'habitat indigne

Journée d'information du 24 novembre 2009 à St-Etienne-de-St-Geoirs





Principes généraux (1)

- Respect du « contradictoire »
- Prescription de travaux, délai fixé
 - Hébergement temporaire éventuel
- Information des acquéreurs



Principes généraux (2)

- protection des occupants
- substitution par le maire, si propriétaire défaillant, aux frais du propriétaire
 - hébergement temporaire
 - travaux d'office
 - relogement définitif : le maire peut désigner un organisme HLM
 - garantie financière : inscription Privilège Spécial Immobilier
 - aide financière : Anah, FARU

Le maire face à l'habitat indigne

Journée d'information du 24 novembre 2009 à St-Etienne-de-St-Geoirs





Quelques exemples ...

- risque de chute d'éléments, (cheminée, tuiles, balcons...), garde-corps mal scellé (risque de chute), risque d'effondrement de murs, de planchers ...
- risque sur la voie publique, ou dans le logement lui-même



Péril « ordinaire » (1)

- Article L. 511-2 du CCH
- le maire, au nom de la commune
- phase contradictoire : information par lettre recommandée du propriétaire
 - tels qu'ils figurent à la conservation des hypothèques
 - délai de réponse 1 mois (2 mois si copropriété)
 - avis Architecte des Bâtiments de France si besoin

Le maire face à l'habitat indigne

Journée d'information du 24 novembre 2009 à St-Etienne-de-St-Geoirs





Péril « ordinaire » (2)

- signature de l'arrêté prévoyant des délais pour les travaux (délai minimum 1 mois)
- notification au propriétaire, aux occupants
- transmission au préfet, contrôle de légalité, à la CAF, au FSL, au procureur
- publicité foncière
- suivi de l'AM, aide aux locataires

Le maire face à l'habitat indigne

Journée d'information du 24 novembre 2009 à St-Etienne-de-St-Geoirs





péril « imminent »

- L 511-3 du CCH
- le maire au nom de la commune
- avertissement du propriétaire
- information ABF
- demande auprès du TA de désigner un expert
 - **rapport de l'expert** dans les 24h de sa nomination.
 - doit indiquer si péril imminent, et propose les mesures



péril « imminent »

- arrêté du maire, portant sur
 - les travaux imminents uniquement,
 - évacuation si besoin
- mêmes effets de droit qu'un arrêté de péril : droit des occupants, exécution d'office (pas de subvention Anah)
- arrêté suivi d'un arrêté de péril ordinaire, sauf si tous les travaux ont été faits







droit des occupants :

péril L. 521-1 du CCH

- le loyer cesse d'être dû à compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification, **mais les charges restent dues.**
 - l'allocation logement n'est plus versée
- suspension du bail
- à la main-levée de l'arrêté (1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification)
 - Le loyer est dû, mais reste identique
 - Le bail reprend

Le maire face à l'habitat indigne





hébergement temporaire

- **motifs de l'hébergement :**
 - l'arrêté peut prescrire une interdiction temporaire d'habiter, jusqu'à la main-levée de l'arrêté
 - pendant la phase des travaux uniquement, si nécessaire à la réalisation des travaux
- **à la charge du propriétaire, y compris les charges,**



relogement définitif

- interdiction définitive d'habiter
- le propriétaire doit au locataire 3 mois du nouveau loyer. L. 521-3-1 II CCH
 - si problème, procédure civile
- si relogement par la collectivité, le propriétaire doit 1 an du nouveau loyer à la personne publique ou à l'organisme qui a assuré le relogement. L 521-3-2 IV CCH