



L'ADIL COMMUNIQUE

Agence Départementale d'Information sur le Logement

Information Logement *une question d'adresse.....* N° 15- Septembre 2007



Agréée par le ministère du logement.

Conventionnée par le



A.D.I.L. DU VAR

Notre Mission :
Informier et conseiller
sur le droit du logement

• les particuliers

- les locataires
 - du parc privé
 - HLM
- les propriétaires
 - occupants
 - bailleurs
 - les occupants à titre gratuit

• les acteurs de l'habitat

- les élus
- les services logements
- les travailleurs sociaux
- les associations



Nos 17 000 consultations
2006

- Accessions : 8 %
- Location : 80 %
- Fiscalité : 2 %
- Copropriété : 6 %
- Urbanisme : 2 %
- Voisinage : 2 %

HABITAT INDIGNE : DROITS DES OCCUPANTS / LOGEMENTS APPARTENANT A UN BAILLEUR PRIVE : IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROCEDURE D'INSALUBRITE OU DE PERIL / DEMOLITION HORS OPERATION D'AMENAGEMENT

Un arrêté d'insalubrité ou de péril peut prescrire la démolition de l'immeuble. Celle-ci doit être exécutée par le propriétaire dans le délai fixé par l'arrêté; la démolition imposée est exemptée de permis de démolir (1). A défaut, elle peut être effectuée d'office, aux frais du propriétaire, par le préfet ou le maire, après autorisation du juge des référés (TGI statuant en référé).

Dans cette hypothèse, des dispositions particulières protectrices du droit des occupants contenues dans le Code de la Construction et de l'Habitation, sont applicables car elles sont attachées à l'arrêté lui-même et non au projet de démolition.

Sont précisément concernées les procédures aboutissant à une interdictive définitive d'habiter et à une ordonnance de démolition sur des bâtiments qualifiés

- impropres par nature (Code de la Santé Publique : art. L. 1331-22) ou par leurs conditions d'usage (Code de la Santé Publique : art. L. 1331-24),

- insalubres irrémédiables (Code de la Santé Publique : L. 1331-28), ou inclus dans un périmètre insalubre (Code de la Santé Publique : art. L. 1331-25),

- menaçant ruine (Code de la Construction et de l'Habitation : art. L. 511-2).

Dans ces circonstances, le propriétaire (ou l'exploitant d'établissements d'hébergement) est tenu d'assurer le relogement des occupants à la date fixée par l'arrêté.

De plus, il est rappelé que dans ces cas le locataire est dispensé du paiement des loyers (ou de l'équivalent) à compter du 1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou de son affichage à la mairie ou sur la façade de l'immeuble, jusqu'à son relogement et que le bail produit ses effets de droit jusqu'à son terme ou la date limite fixée dans l'arrêté.

Le fait que passée la date limite fixée dans l'arrêté, l'occupant reste dans les lieux faute d'offre de relogement, ne peut autoriser son expulsion. S'il y a danger à ce que les occupants restent dans les lieux (péril) ou que la démolition présente un caractère d'urgence, le maire peut ordonner l'évacuation des lieux dans ce cas, le propriétaire est tenu aux mêmes obligations que ci-après.

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux

■ RELOGEMENT PAR LE PREFET OU LE MAIRE (Code de la Construction et de l'Habitation: art. L. 521-3-2-I-II-III)

En cas de défaillance du propriétaire (ou de l'exploitant) à assurer le relogement des occupants, l'autorité administrative compétente pour assurer cette obligation est :

- Le maire pour le relogement des occupants de locaux :
 - sous arrêté de péril (Code de la Construction et de l'Habitation : art. L. 511-2) ;
 - sous arrêté d'insalubrité ou sous injonction et mise en demeure, en matière d'insalubrité, lorsqu'il est délégataire du droit de réservation (Code de la Construction et de l'Habitation : art. L. 441-1).
- Le préfet dans toutes les procédures relevant du code de la santé publique, sauf exceptions précisées :
 - bâtiments sous arrêté d'insalubrité ou périmètre insalubre (Code de la Santé Publique : art. L. 1331-28 et L. 1331-25);
 - bâtiments I sous mise en demeure ou injonction dans les cas visés à art. L. 1331-22 ou à l'art. L. 1331-24.
- Une convention entre le maire et le préfet peut prévoir une répartition différente de la charge du relogement des bâtiments frappés d'un arrêté d'insalubrité. (Code de la Construction et de l'Habitation : art. L. 521-3-2-V).
- La personne publique (commune, EPCI, concessionnaire ...) à l'initiative d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'une opération d'aménagement, prend en charge le relogement des occupants des bâtiments frappés d'un arrêté d'insalubrité.
- La personne publique, ou son concessionnaire, bénéficiaire d'une déclaration d'utilité publique prise en application de la loi Vivien, pour les bâtiments insalubres ou en péril expropriés sous ce régime.

■ INDEMNISATION DE L'OCCUPANT EVINCE (Code de la Construction et de l'Habitation : art. L. 521-3-1 II)

Dans tous les cas visés ci-dessus, le propriétaire (ou l'exploitant) est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

■ INDEMNISATION DE LA PERSONNE PUBLIQUE OU DE L'ORGANISME QUI ASSURE LE RELOGEMENT (Code de la Construction et de l'Habitation : art. L. 521-3-2 IV)

Le propriétaire (ou l'exploitant) est tenu de verser à la personne publique, l'organisme d'habitations à loyer modéré, la société d'économie mixte ou l'organisme à but non lucratif qui assure le relogement une indemnité. Cette indemnité est fixée à une somme égale à un an du loyer prévisionnel de relogement des occupants.

La créance de la collectivité publique (résultant de la substitution) est recouvrée comme en matière de contributions directes. Lorsqu'un organisme, de droit privé ou en comptabilité privée, a assuré le relogement le maire ou le préfet peut émettre un titre exécutoire à son bénéfice.

La créance publique est garantie par un privilège immobilier spécial sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause. (Code civil : art. 2374 8°).

■ DOMMAGES ET INTERETS

Le trouble de jouissance résultant des non conformités affectant le logement loué et de l'impossibilité de l'utiliser normalement est indemnisé par les tribunaux dans le cadre d'une action judiciaire.

Conclusion :

Une obligation de relogement pèse sur le propriétaire à l'occasion d'une démolition réalisée à l'occasion d'un arrêté de d'insalubrité ou de péril. La collectivité publique se substitue au propriétaire qui ne remplit pas ses obligations dans les délais prescrits y compris pour ce qui concerne l'obligation de relogement.

(1) *Mais pas des autres autorisations éventuellement applicables, par exemple au titre du patrimoine ou des sites.*

Contact :

M Pierre SICOT, juriste en charge de la rubrique "*l'Adil communique*"
Pour toutes informations complémentaires **écrire à :**

communiquer@adil83.org

Pour contacter l'A.D.I.L.:

Siège social Toulon
Maison de l'habitat
5 Rue Racine
Tél : 04.94.22.65.80
Fax : 04.94.22.65.81
Internet : www.adil83.org

Antenne Draguignan
Maison de l'habitat
90, Avenue Jean Boyer
Tél : 04.98.10.53.63
Fax : 04.98.10.53.64
Internet : www.adil83.org