



LOUER UN LOGEMENT DANS DE BONNES CONDITIONS

Guide à l'attention des professionnels de l'immobilier

Sommaire

AVANT PROPOS	2
LES OBLIGATIONS AVANT LA MISE EN LOCATION	3
Fiche n°1 : les documents nécessaires	4
1 Le contrat de location	4
2 Les diagnostics techniques	5
Fiche n°2 : un logement et des parties communes décents	6
1 Caractéristiques du logement décent	6
2 Rôle du propriétaire bailleur	7
3 Situations litigieuses	7
Fiche n°3 : un logement et des parties communes salubres et non dangereux	8
1 Caractéristiques d'un habitat salubre	8
2 Caractéristiques d'un habitat non dangereux	9
3 Rôle du propriétaire bailleur et des copropriétaires	10
Fiche n°4 : un habitat non suroccupé	11
1 Caractéristiques du logement suroccupé	11
2 Situations rencontrées	11
LE LOGEMENT OU LES PARTIES COMMUNES PRESENTENT DES DESORDRES	12
Fiche n°5 : la réalisation de travaux	13
1 Réalisation de travaux dans un logement	13
2 Réalisation de travaux dans les parties communes	13
Fiche n°6 : les actions coercitives a l'encontre du propriétaire	16
1 L'action des organismes payeurs de l'allocation logement	16
2 L'action de l'administration	16
Fiche n°7 : le règlement des litiges	18
1 Litiges entre locataire et propriétaire bailleur	18
2 Exemples de décisions	18
Fiche n°8 : les sanctions pénales	20
1 Sanctions prévues dans le Code Pénal	20
2 Autres sanctions	20
3 Exemples de décisions	21
LES DISPOSITIFS D'AIDE	22
Fiche n°9 : les aides financières	23
1 L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)	23
2 Le Conseil général et les collectivités locales, le Conseil régional	23
Fiche n°10 : l'aide juridique des agences départementales d'information sur le logement (adil)	24
1 Sécurité juridique des rapports locatifs	24
2 Protection de la santé et la sécurité physique des occupants	24
3 Favoriser la sanction possible par un juge du « droit à un logement décent »	24
ANNEXES	25
A - Diagnostics immobiliers	26
1 Les diagnostics obligatoires pour la mise en location d'un logement	26
2 Les diagnostics techniques imposés réglementairement	27
B - Décret n°2002-120	29
du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.	
C - Décret n°87-712	30
pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations (extrait).	
D - Les droits et obligations du propriétaire bailleur et du locataire	31
1 Les droits et obligations du propriétaire bailleur	31
2 Les droits et obligations du locataire	31
E - Les sanctions pénales prévues aux codes de la santé publique et de la construction et de l'habitation	33
1 Sanctions prévues dans le Code de la Santé Publique	33
2 Sanctions prévues dans le Code de la Construction et de l'Habitation	33
LES CONTACTS	34

AVANT PROPOS

SE MOBILISER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Bien que considéré comme un espace sécurisant et protecteur, l'habitat est encore dans de trop nombreux cas un lieu pouvant porter atteinte à la santé des occupants qui y passent, en moyenne, 50% de leur temps.

Si au cours du siècle dernier, de nouvelles dispositions techniques (adduction d'eau, assainissement, ...) ont amélioré de façon importante l'hygiène et le confort des habitations, nous sommes encore trop souvent confrontés à des situations de mauvaises conditions de logement.

Toute personne a le droit de disposer d'un logement décent répondant aux conditions de respect de la dignité humaine. La lutte contre l'habitat dégradé, eu égard aux enjeux fondamentaux qu'elle recouvre, tant dans le domaine de la santé publique que dans les domaines de la lutte contre l'exclusion ou du simple maintien d'un patrimoine bâti correct, est une priorité absolue de l'action publique. Cette dernière ne peut être engagée qu'en associant l'ensemble des partenaires (Etablissements publics ; Services de l'Etat ; Collectivités territoriales ; professionnels de l'immobilier ; bailleurs ; locataires ; associations).

Ce guide d'information, réalisé à l'initiative de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Ile de France avec la participation de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) d'Ile de France, de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) du Val d'Oise et de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) du Val d'Oise, a pour objectif de vous sensibiliser en tant que professionnels de l'immobilier aux règles liées à la location d'un logement et d'explicitier les principales procédures existantes en matière de traitement de l'habitat dégradé. Il expose succinctement les dispositifs réglementaires et propose des éléments de jurisprudence.

Ce fascicule est organisé en fiches thématiques déclinant les procédures selon trois rubriques :

- l'entrée dans le logement ;
- les conditions d'habitabilité ;
- l'engagement du propriétaire et du professionnel de l'immobilier.

Tous ensemble, nous devons unir nos efforts pour résorber un habitat qui participe de la déchéance et de l'exclusion d'un trop grand nombre de nos concitoyens.

Ce document doit nous y aider.

Le Directeur général
de l'Agence régionale de santé
d'Ile-de-France,

Claude EVIN

Le Préfet de la région Ile de France,
Préfet de Paris,

Daniel CANEPA

◆ **LES OBLIGATIONS AVANT LA MISE EN LOCATION**

LE LOGEMENT OU LES PARTIES COMMUNES PRESENTENT DES DESORDRES

LES DISPOSITIFS D'AIDE

Fiche n°1 : les documents nécessaires

1 Le contrat de location

1.1 Contenu

Le contrat de location est établi par écrit entre le bailleur et le locataire y compris pour les meublés¹. Les clauses suivantes doivent notamment être mentionnées :

- ◆ nom et adresse du propriétaire et celui de l'agent immobilier éventuellement mandaté ;
- ◆ date à laquelle commence la location et sa durée qui doit être de 3 ans minimum (ou 6 ans si le bailleur est une personne morale) sauf événement précis mentionné dans le bail justifiant une reprise pour des raisons familiales ou professionnelles. Dans ce dernier cas, le bail peut être d'une durée inférieure à 3 ans mais doit être d'un an minimum. Concernant les meublés occupés à titre de résidence principale, le bail devra être établi pour une durée minimum d'un an ; lorsque la location meublée est consentie à un étudiant, la durée du bail pourra être réduite à 9 mois ;
- ◆ description du logement et des annexes (garage, ...), ainsi que de la surface habitable ;
- ◆ destination du local ;
- ◆ désignation des parties privatives et énumération des parties communes ;
- ◆ montant et terme du paiement du loyer, sans les charges (calculées séparément) ;
- ◆ règles et date de révision éventuelle du loyer et montant du dépôt de garantie si prévu ;
- ◆ information sur la zone de bruit dans laquelle le logement est situé pour les immeubles localisés à proximité d'un aéroport (art. L.147-5 du Code de l'urbanisme) ;
- ◆ existence d'un conventionnement avec l'ANAH.

Des informations telles que le nombre d'occupants peuvent utilement figurer sur le bail.

Un état des lieux est établi par écrit au moment de la remise et de la restitution des clés. Il est fait de façon contradictoire, à l'amiable et cosigné par le propriétaire ou un tiers mandaté et le locataire (NB : en cas d'intervention d'un tiers, les honoraires ne sont pas à la charge du locataire). Le locataire peut demander qu'il soit complété par un point sur le fonctionnement des éléments de chauffage, pendant le premier mois de la période de chauffe.

1.2 Clauses interdites

Certaines dispositions sont sans effet même si elles figurent dans le contrat, notamment (liste exhaustive à l'art. 4 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs) :

- ◆ versement de sommes d'argent autre que le dépôt de garantie, le mois de loyer payé d'avance et la moitié de la rémunération du professionnel intervenu dans la location ;
- ◆ souscription d'une assurance habitation auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;
- ◆ prélèvement automatique comme mode de paiement du loyer ;

¹ NB : le bail oral est toutefois reconnu en droit.

- ◆ facturation automatique de l'état des lieux (s'il n'est pas établi par un huissier de justice) ;
- ◆ facturation de la quittance de loyer ou imputation de frais de relance en cas de retard de paiement du loyer.

Enfin, le contrat de location d'un logement ne peut pas être établi pour un local défini comme impropre à l'habitation par nature (cf. Fiche n°3). Par ailleurs, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (cf. Fiche n°2).

2 Les diagnostics techniques

2.1 Obligations

En cas de location, un dossier de diagnostics techniques doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement (à de nouvelles conditions). Il comprend :

- ◆ le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) pour les constructions datant d'avant le 1er janvier 1949 : il est obligatoire depuis août 2008 pour tout nouveau contrat de location. Par ailleurs, toutes les parties communes ont dû faire l'objet d'un CREP depuis août 2008. Le CREP présente un repérage des revêtements contenant du plomb et dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. A défaut de réalisation du CREP, le bailleur peut engager sa responsabilité pénale pour non respect des obligations particulières de sécurité et de prudence.
- ◆ le diagnostic de performance énergétique pour tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert : il est obligatoire pour tout nouveau contrat de location depuis le 1er juillet 2007. Il comprend la quantité d'énergie consommée ou estimée pour une utilisation standardisée, et une classification en fonction des valeurs de référence. Depuis le 1er janvier 2011, les annonces immobilières relatives à la location ou à la vente d'un bien immobilier doivent obligatoirement mentionner le classement énergétique des bâtiments.
- ◆ l'état des risques naturels et technologiques pour les constructions situées dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles : il est obligatoire avant la mise en location depuis le 1er juin 2006.

Dans le cas où des désordres seraient révélés dans un ou plusieurs diagnostics, le propriétaire bailleur doit y remédier au plus vite avant l'intervention coercitive de l'administration. En outre, le propriétaire bailleur peut mettre à disposition de ses locataires l'ensemble des diagnostics qu'il a dû réaliser réglementairement pour son logement ou qui ont été réalisés par la copropriété, notamment ceux relatifs à la présence d'amiante (cf. Annexe A).

2.2 Conditions de réalisation

Depuis le 1er novembre 2007, les diagnostics techniques doivent être réalisés par un professionnel dont les compétences auront été certifiées par un organisme accrédité conformément aux articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et soumis à des règles spécifiques d'organisation et d'assurance.

Les diagnostiqueurs ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et à leur indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire (notamment agent immobilier ou notaire), ni avec toute entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il leur est demandé l'un ou l'autre des diagnostics. Par exemple, un agent immobilier ne peut établir des diagnostics sur un logement qu'il est chargé de mettre en location ou de vendre.

Fiche n°2 : un logement et des parties communes décents

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a instauré l'obligation, à la charge des propriétaires bailleurs, de délivrer un logement décent. Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 fixe les normes de décence (cf. Annexe B).

1 Caractéristiques du logement décent

Trois principes permettent d'évaluer la conformité aux caractéristiques de décence du logement loué :

- ◆ le logement ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique des occupants ;
- ◆ le logement ne présente pas de risques manifestes pour la santé des occupants ;
- ◆ le logement est pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement.

Les points suivants doivent notamment être respectés :

- ◆ l'accès et le gros œuvre sont en bon état d'entretien et de solidité ;
- ◆ l'installation électrique et le mode de chauffage sont adaptés et de puissance suffisante ;
- ◆ chaque pièce à vivre (salon, salle à manger, chambre) dispose d'au moins une fenêtre qui s'ouvre sur l'extérieur et d'au moins une prise ou un éclairage ;
- ◆ au moins une pièce d'une superficie de 9 m² avec une hauteur sous plafond de 2,20 m ou un volume de 20 m³ ;
- ◆ la cuisine (ou coin cuisine), aménagée de manière à recevoir un appareil de cuisson, comporte un point d'eau potable avec une pression et un débit suffisants, un évier, une alimentation en eau chaude et froide, une évacuation des eaux usées avec siphon, un éclairage et une alimentation électrique protégée et adaptée pour le fonctionnement des appareils ménagers courants ;
- ◆ la salle d'eau comporte une alimentation en eau chaude et froide avec pression suffisante, une évacuation des eaux avec siphon et un éclairage suffisant ;
- ◆ les sanitaires sont séparés de la pièce principale ; ils peuvent être situés à l'extérieur du logement s'il ne compte qu'une pièce mais ils doivent être facilement accessibles et dans le même bâtiment.

2 Rôle du propriétaire bailleur

Dans le cas où des problèmes de décence seraient décelés, le propriétaire doit réaliser les travaux de mise en conformité afin de remédier immédiatement aux désordres et de mettre fin aux risques pour ses occupants (cf. Fiche n°5). Un logement décent sera nécessairement salubre.

Lors de la demande d'allocation logement, le propriétaire atteste sur l'honneur que le logement est décent. La vérification par les organismes payeurs de l'allocation logement (Caisse d'Allocation Familiale (CAF) et Mutualité Sociale Agricole (MSA)) de la conformité du logement loué ou sous-loué aux caractéristiques de décence peut intervenir à tout moment de la location.

Il est à noter que des sanctions sont prévues dans le Code de la Sécurité Sociale en cas de fraude ou fausse déclaration pour obtenir des prestations ou des allocations de toute nature.

3 Situations litigieuses

Il appartient au locataire de demander à son propriétaire la remise en état de décence de son logement. La contestation de la décence ne porte pas atteinte au bail et toutes les conditions locatives doivent être honorées (paiement du loyer, ...).

En cas de refus ou contestation du propriétaire, seuls le locataire et les associations dont l'un des objets est l'insertion (ou le logement) des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement peuvent agir.

Le juge d'instance est seul compétent pour prescrire au bailleur les travaux essentiels pour que le logement soit décent et, le cas échéant, prendre les dispositions nécessaires pour l'y contraindre.

Depuis la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, les commissions départementales de conciliation peuvent également être saisies des litiges en matière de décence des logements (cf. Fiche n°7).

Soyez vigilants : dans certains cas, votre responsabilité peut être engagée devant les juridictions civiles (cf. Fiche n°7) ou pénales (cf. Fiche n°8).

Absence séparation WC/cuisine



Humidité et vétusté



Fiche n°3 : un logement et des parties communes salubres et non dangereux

Un certain nombre de caractéristiques minimales du logement sont communes à la salubrité et à la décence. Toutefois, les désordres les plus importants relèvent de la compétence de l'administration qui pourra intervenir pour la mise en œuvre de procédures spécifiques.

1 Caractéristiques d'un habitat salubre

1.1 Caractéristiques générales

- ◆ le logement loué et les parties communes doivent **respecter les conditions d'hygiène, de construction, d'occupation et d'entretiens fixés par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD)**. Ainsi, si des désordres sont constatés dans le logement (insuffisance ou absence de ventilation, insuffisance ou absence de chauffage, signes d'humidité,...) ou dans les parties communes (accumulation de débris, signes d'humidité,...), le Maire doit intervenir dans le cadre de son pouvoir de police général.

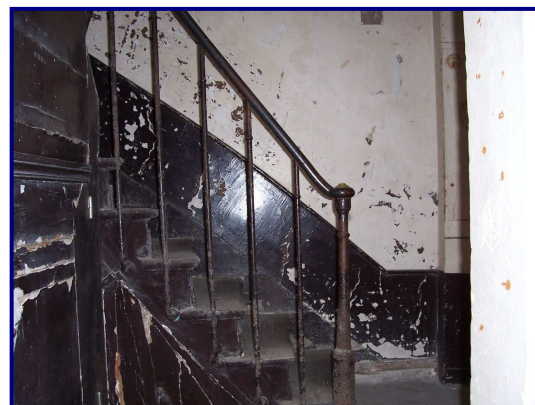
Electricité dangereuse et humidité



- ◆ le logement loué et les parties communes ne doivent **pas présenter de risques pour la santé des occupants ou du voisinage** (humidité importante, développement de moisissures,...). C'est l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), au nom du Préfet, qui interviennent dans ce type de situations (art. L.1331-26 et suivants du Code de la Santé Publique(CSP)).

Partie commune risque plomb

- ◆ le logement loué et les parties communes ne doivent **pas contenir de peintures au plomb dégradées** particulièrement dangereuses pour la santé des jeunes enfants et des femmes enceintes. La lutte contre le saturnisme infantile est une police spéciale du Préfet (art. L.1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique) ; elle concerne les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949.

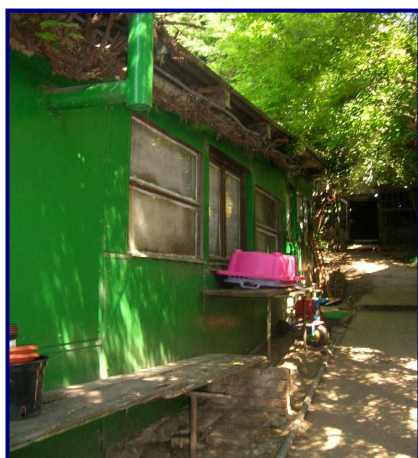


- ◆ le logement loué et les parties communes **ne doivent pas contenir de matériaux en amiante** en mauvais état d'entretien et de conservation. Le cas échéant, le bailleur ou les copropriétaires peuvent engager leur responsabilité (art. L.1334-12-1 et suivants du CSP).

1.2 Caractéristiques spécifiques au logement

- ◆ les locaux ou installations tels que les ateliers ou les locaux attenants à des locaux d'activité (loge du gardien,...) **ne peuvent pas être mis à disposition si leur utilisation présente un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants** (art. L.1331-24 du CSP).
- ◆ les caves, les combles (local sous charpente dont la surface est inférieure à 9 m² sous 2,20m de hauteur sous plafond), les sous-sols, les pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et les autres locaux non destinés à l'habitation (abris de jardin, garages,...) sont **par nature impropres à l'habitation**. Le Préfet met en demeure la personne qui a mis à disposition les locaux de faire cesser l'occupation (art. L.1331-22 du CSP). Les locaux vacants ne peuvent être ni reloués ni mis à disposition aux fins d'habitation.

Abri de jardin :
Impropres à l'habitation



Fenêtres d'un local en sous-sol :
Impropres à l'habitation



2 Caractéristiques d'un habitat non dangereux

2.1 Caractéristiques générales

Le logement loué et les parties communes ne doivent **pas être dangereux pour la sécurité des occupants ou riverains** (planchers ou plafonds qui s'effondrent, garde-corps descellés ou absents,...). C'est le Maire qui intervient dans ce type de situations (art. L.511-1 et suivants du CCH).

Logement en situation de Péril



2.2 Caractéristiques spécifiques aux parties communes

Les **équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation doivent être sécurisés et maintenus en état de fonctionnement conforme à leur usage** comme spécifié dans le CCH (art. L. 129-1 et suivants). Cette disposition permet au Maire d'intervenir en cas de difficulté. Les équipements concernés sont les suivants :

- ◆ les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes ;
- ◆ les installations de ventilation mécanique contrôlée ;
- ◆ les installations et appareils d'éclairage (escaliers, couloirs et circulations communes) ;
- ◆ les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide ;
- ◆ les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif ;
- ◆ les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz, électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales) ;
- ◆ les systèmes de sécurité contre l'incendie ;
- ◆ les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés ;
- ◆ les ascenseurs.

3 Rôle du propriétaire bailleur et des copropriétaires

Si des problèmes de salubrité ou de péril étaient décelés, le propriétaire et les copropriétaires doivent réaliser les travaux afin de remédier immédiatement aux désordres et de mettre fin aux risques pour les occupants (cf. Fiche n°5).

Une solution doit être apportée à ces situations avant l'intervention coercitive de l'administration (cf. Fiche n°6).

Soyez vigilants : dans certains cas, votre responsabilité peut être engagée devant les juridictions civiles (cf. Fiche n°7) ou pénales (cf. Fiche n°8).

Fiche n°4 : un habitat non suroccupé

Tout logement doit disposer d'au moins une pièce principale d'une superficie minimale de 9m² pour un occupant. En outre, le propriétaire doit vérifier, lors de la mise en location, le respect des critères d'occupation définis ci-dessous.

1 Caractéristiques du logement suroccupé

Selon le Code de la Sécurité Sociale, un logement est dit suroccupé lorsqu'il ne respecte pas les critères suivants :

Nombre d'occupants	Surface globale minimale
2	16 m ²
3	25m ²
4	34 m ²
5	43 m ²
6	52 m ²
7	61 m ²
8 et plus	70 m ²

2 Situations rencontrées

On distingue deux cas :

- ◆ la suroccupation est liée à une évolution de la composition familiale intervenue après la mise en location et n'est donc pas du fait du propriétaire ;
- ◆ la suroccupation est due à la personne qui a mis à disposition les locaux, et qui est alors responsable de la situation.

Dans ce dernier cas, le Préfet peut intervenir pour faire cesser cet état en application de l'article L.1331-23 du CSP (cf. Fiche n°6).

Par ailleurs, il incombe au propriétaire bailleur d'assurer un suivi régulier de l'état de son bien.

Soyez vigilants : dans certains cas, votre responsabilité peut être engagée devant les juridictions civiles (cf. Fiche n°7) ou pénales (cf. Fiche n°8).

LES OBLIGATIONS AVANT LA MISE EN LOCATION

◆ LE LOGEMENT OU LES PARTIES COMMUNES PRESENTENT DES DESORDRES

LES DISPOSITIFS D'AIDE

Fiche n°5 : la réalisation de travaux

Dès qu'un désordre leur est signalé (par le locataire si la demande est justifiée,...) ou qu'une injonction leur est notifiée (par le Maire ou par le Préfet), les propriétaires doivent réaliser les travaux nécessaires pour y remédier afin d'éviter tous risques d'accident ou d'intoxication pour les occupants. Si une telle situation se produisait, la responsabilité pénale des propriétaires serait susceptible d'être engagée.

1 Réalisation de travaux dans un logement

1.1 Généralités

Le propriétaire peut effectuer chez lui tous les travaux qu'il souhaite (transformation de pièces, ajout, suppression, installation d'équipements de confort,...) tant qu'il reste en conformité avec la destination de l'immeuble et que les travaux sont effectués dans le respect des réglementations en vigueur.

Si les travaux sur les parties privatives affectent les parties communes, le propriétaire doit solliciter l'accord de la copropriété.

1.2 Obligations du propriétaire bailleur et du locataire (cf. Annexe D)

Le propriétaire bailleur peut accéder au local loué, sous conditions, pour effectuer les travaux nécessaires.

Un refus, de la part du locataire, de réalisation de travaux d'entretien ou d'amélioration par le propriétaire, nécessitant une intervention dans le logement, constituerait une faute de sa part pouvant entraîner le non renouvellement ou la résiliation judiciaire du bail.

Pendant la durée du bail, le locataire est tenu de s'assurer annuellement contre les risques dont il doit répondre (incendie, explosion, dégât des eaux).

2 Réalisation de travaux dans les parties communes

2.1 Généralités

La préservation du patrimoine immobilier des copropriétaires relève de la mission d'administration de l'immeuble qui incombe au syndic de la copropriété. Celui-ci doit faire appliquer le règlement de copropriété, administrer l'immeuble, exécuter les décisions de l'assemblée générale et représenter le syndicat des copropriétaires.

Dès lors qu'un copropriétaire, le conseil syndical ou le syndic estime nécessaire la réalisation de travaux dans la copropriété, ces travaux doivent être inscrits à l'ordre du jour de la convocation d'une assemblée générale pour y être votés.

Lorsque des travaux urgents doivent être exécutés sans pouvoir attendre la convocation d'une assemblée générale, le syndic peut prendre immédiatement les mesures nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

2.2 Travaux rendus obligatoires par des prescriptions de police

Lorsque les travaux à réaliser par le syndicat des copropriétaires sont ceux prescrits par un arrêté de police municipal ou préfectoral, seules les modalités de leur exécution doivent faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale. Le principe même de l'exécution des travaux en cause n'est en effet pas discutable dans ce cas, sous réserve des voies de recours légales.

Si le syndic ou l'administrateur provisoire ne donne pas suite à un arrêté du Maire ou du Préfet, un ou plusieurs copropriétaires peuvent solliciter la convocation d'une assemblée générale portant sur ces questions.

En cas d'inertie, les responsabilités civile du syndicat des copropriétaires (faute dans l'exercice de sa mission) ou pénale du syndic (non exécution de certaines prescriptions administratives) peuvent être engagées.

2.3 Procédure de substitution financière dans les copropriétés

Le Maire (ou à défaut, le représentant de l'Etat) peut intervenir dans les copropriétés pour faciliter l'exécution des mesures prescrites par un arrêté d'insalubrité (art. L.1331-29 du CSP), un arrêté de péril (art. L.511-2 du CCH) ou un arrêté en matière d'équipements communs (art. L.129-2 du CCH), en se substituant aux seuls copropriétaires défaillants financièrement.

Cette procédure vise les cas où l'assemblée générale des copropriétaires a déjà pris les dispositions utiles pour mettre en œuvre les arrêtés de police édictés par le Maire ou le Préfet, notamment en ayant voté les conditions d'exécution des travaux prescrits. Cette situation se distingue du cas où toute la copropriété est défaillante et les travaux doivent alors être exécutés d'office par la commune (ou par l'Etat, le cas échéant) sous la maîtrise d'ouvrage publique.

On distingue plusieurs étapes :

- ◆ mise en demeure des copropriétaires défaillants par le syndic ;
- ◆ information du Maire par le syndic (attestation de défaillance) ;
- ◆ décision de substitution par l'autorité publique (dans un délai d'un mois) ;
- ◆ exécution des travaux sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires ;
- ◆ recouvrement des sommes engagées comme en matière de contributions directes par l'autorité publique.

Etat du logement avant travaux



Etat du logement après travaux



Soyez vigilants : dans certains cas, votre responsabilité peut être engagée devant les juridictions civiles (cf. Fiche n°7) ou pénales (cf. Fiche n°8).

Fiche n°6 : les actions coercitives à l'encontre du propriétaire

En cas de non réalisation des travaux, les propriétaires s'exposent à la mise en œuvre d'actions dissuasives.

1 L'action des organismes payeurs de l'allocation logement

Si le logement est reconnu comme non décent, les CAF et MSA pourront suspendre ou refuser le tiers payant à compter de la première mensualité d'allocation logement à venir et jusqu'à la mise aux normes de décence du logement (preuve à fournir par le bailleur). Le locataire est informé de cette décision.

Le locataire continue à bénéficier de l'aide au logement s'il transmet, dans un délai inférieur à 6 mois, aux organismes payeurs la copie de la demande écrite à son propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité.

Il faut noter que cette procédure s'applique y compris dans le cas où il existe une situation de loyers impayés.

2 L'action de l'administration

Dans les cas de logements présentant un risque pour la santé ou la sécurité des occupants, un arrêté d'insalubrité ou de péril est pris si la situation a été signalée à l'administration.

2.1 Conséquences des arrêtés de police

A compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté, les dispositions suivantes s'appliquent :

- ◆ suspension du paiement du loyer ;
- ◆ suspension du paiement des charges dans le cas des locaux impropres par nature et des locaux mal utilisés ;
- ◆ suspension de la durée du bail en cours ;
- ◆ suspension des aides au logement ;
- ◆ interdiction de louer ou de mettre à disposition à quelque usage que ce soit les locaux vacants.

Lorsque l'arrêté d'insalubrité ou de péril concerne seulement les parties communes d'un immeuble en copropriété, la suspension du paiement des loyers s'applique à la totalité des lots compris dans l'immeuble en copropriété, sans tenir compte de l'état de chaque logement.

Les arrêtés sont publiés à la Conservation des Hypothèques aux frais du propriétaire. Ainsi, les acquéreurs éventuels du bien sont informés des contraintes qui y sont liées.

2.2 Obligation de travaux et d'hébergement/relogement

En cas d'insalubrité remédiable ou de péril, l'arrêté prévoit une obligation de réaliser des travaux pour mettre fin aux désordres constatés (y compris la démolition dans certains cas de péril) et peut être assorti d'une interdiction temporaire d'habiter.

En cas d'insalubrité irrémédiable, il n'y a pas de prescriptions de travaux et le logement est définitivement interdit à l'habitation. Le propriétaire doit alors proposer un nouveau logement à ses locataires. Il sera redevable d'une indemnité égale à 3 mois du nouveau loyer envers l'occupant afin de couvrir les frais de réinstallation et d'une indemnité représentant 1 an de loyer dans le cas où la commune ou l'état se substitue à cette obligation.

Si l'interdiction à l'habitation est temporaire, le propriétaire doit trouver, à ses frais, un hébergement à ses occupants durant la phase de réalisation des travaux ou tant que les travaux n'ont pas été réalisés en fonction des prescriptions de l'arrêté. Si l'injonction contenue dans l'arrêté n'est pas suivie d'effet, les mesures prescrites peuvent être exécutées d'office aux frais de la personne défaillante.

2.3 Lutte contre la présence de plomb

En présence de revêtements contenant du plomb, en l'absence de réponse du propriétaire ou de la copropriété à la suite de la notification de travaux, le Préfet fait exécuter les travaux d'office aux frais de ces derniers. En cas de non respect des précautions demandées lors de la réalisation des travaux de suppression de l'accessibilité au plomb (hébergement, éloignement des enfants, conditions de réalisation des travaux) et de défaut d'information des occupants, la responsabilité pénale du propriétaire est susceptible d'être engagée dans la mesure où la santé d'autrui est exposée à un risque immédiat (art. 223-1 du code pénal).

2.4 Lutte contre la présence d'amiante

En présence de matériaux en amiante, le Préfet peut prescrire aux propriétaires la mise en œuvre des mesures nécessaires pour contrôler et réduire l'exposition ou/et la réalisation d'une expertise visant à déterminer les mesures adaptées. En cas d'urgence, le Préfet peut faire réaliser, aux frais des propriétaires, les diagnostics réglementaires ou l'expertise mentionnée précédemment, et fixer un délai pour la réalisation des mesures conservatoires nécessaires pour faire cesser l'exposition à l'amiante. Si ces mesures n'ont pas été exécutées à l'expiration du délai, il fait procéder d'office à leur exécution aux frais des propriétaires. La créance publique est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Soyez vigilants : dans certains cas, votre responsabilité peut être engagée devant les juridictions civiles (cf. Fiche n°7) ou pénales (cf. Fiche n°8).

Fiche n°7 : le règlement des litiges

Les juridictions civiles sont compétentes pour traiter les litiges entre locataires et propriétaires bailleurs. Il est toutefois vivement conseillé de tenter une résolution amiable du conflit.

1 Litiges entre locataire et propriétaire bailleur

1.1 Résolution amiable

Afin de résoudre certains litiges à l'amiable il est possible de s'informer auprès d'associations telles que l'ADIL (cf. Fiche n°10) et/ou de faire appel aux services du conciliateur de justice (saisine auprès du greffe du tribunal d'instance compétent).

En l'absence de résultat, en cas de contestation de loyer ou de litiges tenant aux charges et/ou aux réparations locatives, à l'état des lieux, à la décence du logement, au dépôt de garantie, la Commission Départementale de Conciliation (CDC) peut être saisie. Le secrétariat de la CDC est assuré par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) ou la Direction Départementale des Territoires (DDT). Elle favorise la médiation et permet d'éviter le recours systématique au juge.

1.2 Contentieux

Si aucun arrangement amiable n'est possible, l'affaire peut être portée devant le tribunal d'instance (TI) du lieu de situation de l'immeuble (ou devant le juge de proximité pour les litiges inférieurs à 4.000€ concernant le dépôt de garantie) auquel l'avis de la CDC doit être communiqué, le cas échéant.

Le juge du tribunal d'instance détermine la nature des travaux à réaliser et le délai d'exécution. Il peut également décider de :

- ◆ réduire le montant du loyer ou en suspendre le paiement jusqu'à exécution des travaux ;
- ◆ consigner le versement du loyer ;
- ◆ suspendre la durée du bail.

2 Exemples de décisions

2.1 Réévaluation ou réduction du loyer

La Cour d'Appel (CA) de Douai a opéré une réduction de 25% du loyer dû au titre d'arriérés compte tenu des graves désordres du logement (CA Douai, 05/01/2006).

2.2 Réalisation des travaux

Rien ne s'oppose à ce qu'un occupant demande au juge d'ordonner au bailleur l'exécution des travaux prescrits par l'arrêté et non exécutés. Ainsi, la Cour d'Appel de Douai a condamné un bailleur, sous astreinte de 15 €/ jour de retard, à effectuer les travaux prescrits à compter de l'échéance du délai précisé dans l'arrêté d'insalubrité réparable. (CA Douai 13/09/07)

2.3 Logement contenant des peintures au plomb

La Cour d'Appel de Paris a reconnu à plusieurs reprises que la présence, dans le bien loué, de revêtements à base de plomb en concentration supérieure au seuil réglementaire indique que le bailleur n'a pas délivré à son locataire un logement décent ne comportant pas de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Il en résulte pour le locataire un préjudice réparable (CA Paris, 22/05/2007 : montant de la réparation s'élevant à 3 600 € correspondant au loyer couru pendant 8 mois ; CA Paris, 12/06/2009 : dommages-intérêts de 12 000 €).

2.4 Obligation de relogement

Le tribunal d'instance de Toulon, saisi par un occupant non relogé, a obligé la bailleuse à reloger sous un délai de 15 jours et 100€/jour d'astreinte (TI Toulon, 09/01/2008).

2.5 Congé délivré par le bailleur et abus

A été condamné sous astreinte de 100€/jour sous 15 jours et à dommages et intérêts, un bailleur qui arguait d'un congé donné par son locataire, manifestement faux et qui avait, de plus, supprimé les portes rendant le logement, déjà frappé d'un arrêté d'insalubrité et d'une interdiction définitive d'habiter, proprement inhabitable (TI Toulon, 09/01/2008).

2.6 Indemnisation du trouble de jouissance

De très nombreuses décisions ont admis l'indemnisation du trouble de jouissance résultant des non-conformités affectant le logement loué : condamnations à 800€ (CA Douai, 22/04/2003), 8500€ (CA Paris, 10/03/2005), 3600€ (CA Paris, 22/05/2007),...

2.7 Devoir d'information et de conseil

Les tribunaux commencent à sanctionner les manquements des intermédiaires au devoir de conseil en matière de respect des normes de décence : en sa qualité de négociateur, l'agent immobilier est tenu d'un devoir de conseil l'obligeant à s'assurer de l'absence d'obstacle à la mise en location effective du logement. Ainsi, le Tribunal d'Instance de Rennes a condamné une agence immobilière à verser 500€ à la requérante (locataire) pour le préjudice subi et au paiement des entiers dépens de l'instance (TI Rennes, 07/01/2010).

Fiche n°8 : les sanctions pénales

1 Sanctions prévues dans le Code Pénal

Des sanctions sont prévues dans les cas suivants :

- ◆ soumission d'une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine (art. L.225-14) ;
- ◆ atteintes involontaires à la vie et à l'intégrité de la personne (art. L.221-6, 221-7 et 222-19 à 222-21) ;
- ◆ mise en danger de la personne (art. 223-1 et 223-2), en cause notamment dans le cadre de la mise en œuvre des procédures de lutte contre le saturnisme (non réalisation du CREP ou des travaux de suppression d' l'accessibilité au plomb,...) ;
- ◆ omission de porter secours (art.223-6) ;
- ◆ le fait de fournir une déclaration mensongère en vue d'obtenir d'une administration publique ou d'un organisme chargé d'une mission de service public une allocation, un paiement ou un avantage indu (art. L.441-6).

Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

- ◆ confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
- ◆ interdiction pour une durée de 5 ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction.

2 Autres sanctions

Dans le cas où il existe un arrêté d'insalubrité ou de péril, d'autres sanctions sont prévues dans le CSP ou le CCH (cf. Annexe E) parmi lesquelles :

- ◆ les menaces, intimidations et dégradations du lieu occupé ;
- ◆ le délit de percevoir indûment des loyers ;
- ◆ le délit de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire ;
- ◆ le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux ;

3 Exemples de décisions

3.1 Mise en danger d'autrui

Ce motif a été retenu contre un bailleur ayant loué en toute connaissance de cause un logement dont les planchers menaçaient de s'effondrer et dont l'installation électrique faisait courir aux trois occupants un risque d'électrocution ou d'incendie : 2000€ d'amende avec sursis, 1000€ de dommages et intérêts pour chacune des trois parties civiles (Tribunal correctionnel de Valenciennes, 03/04/2008).

3.2 Non respect des prescriptions de police

Lorsque le bailleur ne respecte pas les injonctions prévues aux articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du CSP et continue de louer les locaux visés, des décisions ont reconnu la responsabilité pénale du bailleur (CA Paris, Chambre correctionnelle, 17/12/2004 : 4 mois d'emprisonnement avec sursis et 4 000 € d'amende ; Tribunal correctionnel de Nice, 15/02/2008 : 30 mois d'emprisonnement dont 15 avec sursis).

3.3 Interdiction à l'habitation

Une propriétaire qui logeait dans quatre locaux (caves et sous-sols) de son pavillon à titre onéreux quatre familles avec sept enfants alors que l'interdiction d'habiter lui avait été notifiée plus de 3 ans auparavant a été condamnée à 3 mois d'emprisonnement avec sursis et 3000€ d'amende (CA Paris, 19/03/2007).

LES OBLIGATIONS AVANT LA MISE EN LOCATION

LE LOGEMENT OU LES PARTIES COMMUNES PRESENTENT DES DESORDRES

◆ LES DISPOSITIFS D'AIDE

Fiche n°9 : les aides financières

1 L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

L'Anah est un établissement public national à caractère administratif. Elle favorise la réhabilitation des logements privés en aidant les propriétaires à réaliser des travaux. La lutte contre l'insalubrité et le péril est prioritairement prise en compte par l'Anah. Pour être éligible aux subventions Anah :

- ◆ le montant de travaux minimum est de 1 500 € HT ;
- ◆ les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande ;
- ◆ les travaux doivent être compris dans une liste de travaux recevables ;
- ◆ les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

Conditions d'Attribution des Aides	Montant des Aides
<u>Propriétaires occupants :</u> - selon conditions de ressources - engagement à occuper son logement à titre principal pendant au moins 6 ans	• Taux maximum de subvention : 50% • Plafond de travaux par logement : 20 000 à 50 000€ HT (travaux portant sur les parties communes et privatives)
<u>Propriétaires bailleurs :</u> - Obligation de location en loyer maîtrisé par conventionnement du logement (durée : 9 ans) - Nécessité d'étiquette énergétique E après travaux	• Taux de subvention : 35 % • Plafond de travaux 500 à 1000 € / m ² (maximum 80 m ² par logement)
<u>Syndicats de copropriétaires ou copropriétaires :</u> - au syndicat de copropriétaires - à titre individuel dans les mêmes conditions qu'un propriétaire occupant ou bailleur - 75% des lots principaux sont des habitations principales	• Taux de subvention : 35 à 50% (travaux portant sur les parties communes et les équipements communs)

Pour obtenir des informations complètes sur les plafonds de ressource (révisés chaque année), les conditions obligatoires à remplir pour l'attribution ou les travaux subventionnables, il faut se rapprocher des délégations de l'Anah dans chaque département.

2 Le Conseil général et les collectivités locales, le Conseil régional

Le Conseil Général peut financer, dans le cadre du Programme Départemental d'Insertion (PDI), des actions de soutien au logement. Différentes collectivités peuvent également accorder des subventions notamment dans le cadre des programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH,...). Le Conseil Régional peut intervenir dans les situations suivantes :

- ◆ dépistage du risque d'exposition au plomb ;
- ◆ réhabilitation de copropriétés en difficulté (parties privatives et communes) ;
- ◆ réhabilitation de copropriétés « opérations d'amélioration de l'habitat » (parties communes) ;
- ◆ réhabilitation de copropriétés « procédures publiques d'aide » ;
- ◆ réhabilitation du parc locatif social Habitation à Loyer Modéré.

Fiche n°10 : l'aide juridique des agences départementales d'information sur le logement (ADIL)

La mission des ADIL est définie réglementairement : elle concerne l'information concernant le logement principalement dans ses aspects juridiques, à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial.

1 Sécurité juridique des rapports locatifs

L'information personnalisée neutre et gratuite sur les caractéristiques de décence obligatoires pour tout logement mis en location offerte quotidiennement par les ADIL, participe à la mise en œuvre de l'adage « nul n'est censé ignorer la loi » : information des bailleurs et des locataires lors d'entretiens téléphoniques ou de visu, actions de sensibilisation ou de formation, mise à disposition de documentations spécifiques,...

2 Protection de la santé et la sécurité physique des occupants

L'application des textes peut être imposée par la Puissance Publique, sous l'autorité des Maires ou de l'Etat auxquels les ADIL proposent un appui aux démarches, collectives ou individuelles, d'information des habitants sur leurs droits, notamment en matière de non-paiement du loyer, de relogement, ou de réintégration après travaux. Les ADIL peuvent alors apporter leur expertise juridique sur :

- ◆ le statut d'occupation des personnes présentes dans un logement ;
- ◆ la validité des baux en cours ;
- ◆ la recevabilité des congés notifiés par les bailleurs ;
- ◆ les actions judiciaires engagées par ces mêmes bailleurs.

3 Favoriser la sanction possible par un juge du « droit à un logement décent »

Cela fait partie de la mission des ADIL même si leur action s'inscrit essentiellement sur le terrain de l'information et non pas sur celui de l'action judiciaire. Ainsi, les ADIL sont amenées à participer aux procédures et/ou montages opérationnels locaux.

ANNEXES

A - Diagnostics immobiliers

1 Les diagnostics obligatoires pour la mise en location d'un logement

		Immeubles d'habitation	
		Maisons individuelles	Parties privatives d'immeubles collectifs
CREP (obligatoire depuis le 12/08/2008)	<i>Champ d'application</i>	◆ Construction datant d'avant 01/01/1949 (ne concerne pas les canalisations).	
	<i>Objectif</i>	◆ Information obligatoire des différentes parties (propriétaire, occupant, personne amenée à faire les travaux) sur les effets sanitaires du plomb et les précautions à prendre en présence de revêtements contenant du plomb.	
	<i>Obligations générales</i>	◆ Indications : <ul style="list-style-type: none"> - repérage des revêtements contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil réglementaire ; - relevé sommaire des facteurs de dégradations du bâti : risque d'effondrement, présence excessive d'humidité. ◆ Durée de validité : 6 ans si positif, définitif sinon ◆ si le CREP est positif : le bailleur doit procéder sans attendre aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.	
Performance énergétique (obligatoire depuis le 01/07/2007)	<i>Champ d'application</i>	◆ Tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert.	
	<i>Objectif</i>	◆ Information sur la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment afin que le consommateur puisse comparer et évaluer sa performance énergétique. ◆ Le locataire ne pourra pas se prévaloir de ce document à l'encontre du bailleur.	
	<i>Obligations générales</i>	◆ Indications : <ul style="list-style-type: none"> - caractéristiques pertinentes du bâtiment et descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation ; - pour chaque catégorie d'équipements, quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée (et dépenses annuelles) ; - quantité d'émission de gaz à effet de serre liée générée ; - quantité d'énergie d'origine renouvelable produite par les équipements ; - rapport d'inspection de la chaudière (si > 20 kilowatts) ; - recommandations destinées à améliorer cette performance. ◆ Durée de validité : 10 ans	
Etat des risques naturels et technologiques (obligatoire depuis le 01/06/2006)	<i>Champ d'application</i>	◆ Constructions situées dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité. ◆ Immeubles situés dans une commune ayant fait l'objet au moins une fois d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.	
	<i>Objectif</i>	◆ Information du locataire sur les risques potentiels et sur les sinistres survenus dans l'immeuble.	
	<i>Obligations générales</i>	◆ Indications : <ul style="list-style-type: none"> - risques auxquels l'immeuble loué est exposé ; ◆ En cas de non respect par le bailleur de l'obligation d'annexer un état des risques et de l'obligation d'information sur les sinistres antérieurs, le locataire peut demander au juge une diminution du loyer ou la résolution du contrat de location. - depuis le 08/03/2007, informations sur les modalités de réception des services de télévision. ◆ Le locataire ne peut se prévaloir de ces informations à l'encontre du bailleur. ◆ Durée de validité : établi depuis moins de six mois à la date de conclusion du bail	

2 Les diagnostics techniques imposés réglementairement

2.1 Parties privées

		Immeubles d'habitation	
		Maisons individuelles	Parties privées d'immeubles collectifs
Amiante (obligatoire avant le 31/12/2005)	<i>Champ d'application</i>	Non concerné.	◆ Construction avant 01/07/1997
	<i>Objectif</i>		◆ Information des propriétaires, occupants et entreprises amenées à intervenir dans le logement
	<i>Obligations générales</i>		◆ Indications : repérage des flocages, calorifugeages et faux-plafonds et évaluation de leur état de conservation. ◆ Durée de validité : illimitée

2.2 Parties communes

		Immeubles d'habitation	
		Parties communes d'immeubles collectifs	
CREP (obligatoire avant août 2008)	<i>Champ d'application</i>	◆ Toutes les parties communes des immeubles d'habitation construits avant 01/01/1949 ◆ CREP à réactualiser en cas de travaux	
	<i>Objectif</i>	Cf. Annexe A §1	
	<i>Obligations générales</i>	Cf. Annexe A §1	
Amiante (obligatoire avant 31/12/2005)	<i>Champ d'application</i>	◆ Immeubles d'habitation construits avant 01/07/1997	
	<i>Objectif</i>	◆ Information des propriétaires, occupants et entreprises amenées à intervenir dans le bâtiment	
	<i>Obligations générales</i>	◆ Repérage étendu aux matériaux autres (dalles de sol,...) que flocages, calorifugeages et faux plafonds afin de constituer un dossier technique amiante (DTA) ◆ Le résultat des repérages de l'amiante doit être tenu à disposition des occupants et la fiche récapitulative du DTA doit leur être communiquée. ◆ Durée de validité : le DTA doit être tenu à jour par le propriétaire (au fur et à mesure des travaux,...)	
Etat des risques naturels et technologiques (obligatoire depuis le 01/06/2006)	<i>Champ d'application</i>	Cf. Annexe A §1	
	<i>Objectif</i>	Cf. Annexe A §1	
	<i>Obligations générales</i>	Cf. Annexe A §1	

La liste des diagnostiqueurs certifiés est disponible sur le site internet du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer (<http://www.logement.gouv.fr>).

Remarque :

Pour vendre son logement, le propriétaire doit réaliser les diagnostics relatifs à :

- ◆ la présence de plomb (depuis avril 2006), pour tous les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- ◆ la présence d'amiante (depuis décembre 2005), pour tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. En outre, le propriétaire doit communiquer la fiche récapitulative du DTA qui a été établie par la copropriété pour les parties communes ;
- ◆ la présence de termites, pour tous les immeubles situés dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral ;
- ◆ l'état des risques naturels et technologiques (depuis le 1er juin 2006), pour tous les immeubles construits ou à construire situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques (sauf si le maître de l'ouvrage fournit lui-même le terrain sur lequel la construction sera édifiée) ;
- ◆ la performance énergétique du bâtiment (depuis le 1er novembre 2006), pour tous les bâtiments clos et couverts ;
- ◆ l'état de l'installation intérieure de gaz (depuis le 1er novembre 2007), pour les immeubles à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans ;
- ◆ l'état de l'installation électrique (depuis le 1er janvier 2009), pour tous les immeubles comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans.

B - Décret n°2002-120

du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Article 1

Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Article 2

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Article 3

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.
Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

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

Article 4

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Article 6

Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

C - Décret n°87-712

pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations (extrait).
Ce décret fixe la liste des réparations locatives :

<u>PARTIES EXTERIEURES</u>	
Jardins privés	<ul style="list-style-type: none"> - Entretien courant (allées, pelouses, massifs, bassins, piscines,...). - Taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes. - Remplacement des arbustes.
Auvents, terrasses et marquises	<ul style="list-style-type: none"> - Enlèvement de la mousse et autres végétaux.
Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières	<ul style="list-style-type: none"> - Dégorgement des conduits.
<u>OUVERTURES INTERIEURES ET EXTERIEURES</u>	
Portes et fenêtres	<ul style="list-style-type: none"> - Graissage des gonds, paumelles et charnières. - Menues réparations des boutons et poignées. - Remplacement notamment des boulons, clavettes et targettes.
Vitrages	<ul style="list-style-type: none"> - Réfections des mastics. - Remplacement des vitres détériorées.
Stores et jalousies (et autres dispositifs d'évacuation de la lumière)	<ul style="list-style-type: none"> - Graissage. - Remplacement (cordes, poulies, quelques lames,...).
Serrures et verrous de sécurité	<ul style="list-style-type: none"> - Graissage. - Remplacement (petites pièces, clés égarées ou détériorées,...).
Grilles	<ul style="list-style-type: none"> - Graissage et nettoyage. - Remplacement (boulons, clavettes, targettes,...).
<u>PARTIES INTERIEURES</u>	
Plafonds, murs intérieurs et cloisons	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien en état de propreté. - Menus raccords de peintures et tapisseries. - Remise en place ou remplacement de quelques éléments de matériaux de revêtements (faïence, mosaïque, matière plastique). - Rebouchage des trous.
Parquets, moquettes et autres revêtements de sols	<ul style="list-style-type: none"> - Encaustiquage et entretien courant de la vitrification. - Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état. - Pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de tâches et de trous.
Placards et menuiseries (plinthes, baguettes et moulures)	<ul style="list-style-type: none"> - Remplacement des tablettes et tasseaux de placards. - Réparation de leur dispositif de fermeture. - Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.
<u>INSTALLATIONS DE PLOMBERIE</u>	
Canalisations d'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Dégorgement. - Remplacement notamment de joints et de colliers.
Canalisations de gaz	<ul style="list-style-type: none"> - Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération. - Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance	<ul style="list-style-type: none"> - Vidange.
Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie	<ul style="list-style-type: none"> - Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézoélectrique, clapets et joints des appareils de gaz. - Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries. - Remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets. - Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
Eviers et appareils sanitaires	<ul style="list-style-type: none"> - Nettoyage des dépôts de calcaire. - Remplacement des tuyaux flexibles de douches.
<u>EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ELECTRICITE</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Remplacement des interrupteurs, des prises de courant, des coupe-circuits et des fusibles, des ampoules, des tubes lumineux. - Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection. 	
<u>AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Entretien courant et menues réparations des appareils (tels que réfrigérateurs, machines à laver, ...). - Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets. - Graissage et remplacement des joints des vidoirs. - Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation. 	

D - Les droits et obligations du propriétaire bailleur et du locataire

Le propriétaire et le locataire d'un logement ont des obligations définies par la loi du 6 juillet 1989 (art. 6 et 7). Le respect de ces responsabilités ne relève pas d'une compétence administrative.

1 Les droits et obligations du propriétaire bailleur

Le propriétaire bailleur peut :

- ◆ autoriser ou non les travaux de transformation envisagés par le locataire ;
- ◆ accéder au local loué sous conditions pour effectuer les travaux nécessaires ;
- ◆ exiger que le locataire s'assure contre les risques habitation.

Il doit :

- ◆ remettre au locataire un logement décent ;
- ◆ délivrer un logement et ses équipements en bon état d'usage et de réparation ;
- ◆ assurer au locataire la jouissance paisible des lieux ;
- ◆ entretenir les locaux et faire les réparations liées à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure, nécessaires au maintien en bon état des locaux loués ;
- ◆ transmettre une quittance de loyer et de charges gratuitement au locataire qui en fait la demande ou un reçu en cas de paiement partiel ;
- ◆ ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- ◆ déduire la somme versée, sous forme d'aides au logement en tiers payant, par la CAF ou la MSA du montant du loyer.

2 Les droits et obligations du locataire

Le locataire doit :

- ◆ payer le loyer et les charges aux termes convenus dans le bail ;
- ◆ maintenir les lieux en bon état d'usage, de propriété et de réparation ;
- ◆ assumer les travaux d'entretien courant et les réparations locatives (cf. Annexes B) ;
- ◆ entretenir les installations de chauffage (appareils, raccordements, ventilations...) et les faire contrôler au moins une fois par an par un professionnel qualifié ;
- ◆ ne pas transformer le logement et ses équipements sans l'accord écrit du propriétaire ;
- ◆ utiliser paisiblement le logement en respectant la destination qui lui a été donnée par le bail, ainsi que le règlement de copropriété ;
- ◆ ne pas céder ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du propriétaire ;
- ◆ souscrire une assurance contre les risques locatifs (dégât des eaux, incendie, ...).

Remarque :

L'installation de détecteurs de fumée sera obligatoire dans tous les logements (habitation individuelle ou collective) au plus tard le 8 mars 2015.

C'est l'occupant du logement qui devra installer le détecteur de fumée normalisé et veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du dispositif.

L'obligation d'installer et d'entretenir le détecteur de fumée incombera au propriétaire bailleur pour les locations saisonnières, les logements-foyers, les logements de fonction et les locations meublées, les résidences hôtelières à vocation sociale.

Un arrêté (à paraître) fixera les modalités d'application des obligations en matière de sécurité des parties communes.

E - Les sanctions pénales prévues aux codes de la santé publique et de la construction et de l'habitation

1 Sanctions prévues dans le Code de la Santé Publique

Des sanctions sont prévues dans les cas suivants (art. L.1337-4) :

- ◆ le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement des articles L.1331-23 ou L.1331-24 (locaux suroccupés ou présentant un danger du fait de leur utilisation) ;
- ◆ le fait de refuser sans motif légitime et après mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L.1331-28 (insalubrité remédiable) ;
- ◆ le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure prise sur le fondement de l'article L.1331-22 (locaux impropres à l'habitation) ;
- ◆ le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par des arrêtés d'insalubrité ;
- ◆ le fait de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux visés par des arrêtés d'insalubrité ;
- ◆ le fait de remettre à disposition des locaux vacants visés par des arrêtés d'insalubrité.

2 Sanctions prévues dans le Code de la Construction et de l'Habitation

Des sanctions sont prévues dans les cas suivants :

- ◆ les menaces, intimidations et dégradations du lieu occupé (art. L.521-4) ;
- ◆ le délit de percevoir indûment des loyers (art. L.521-4) ;
- ◆ le délit de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire (art. L.521-4) ;
- ◆ le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux (art. L.511-6) ;
- ◆ le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation dans le but d'en faire partir les occupants, lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril (art. L.511-6) ;
- ◆ le fait de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux et l'interdiction de les louer ou les mettre à disposition (art. L.511-6) ;
- ◆ le fait de mettre en vente, en location ou à disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division d'un appartement ou d'un immeuble frappé d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril ou déclaré insalubre (art. L.111-6-1).

LES CONTACTS

	ARS	DRIHL ou DDT	ADIL
PARIS	35, rue de la Gare Millénaire 1 75019 Paris Tel : 01 44 02 08 73	5, rue Leblanc 75 911 Paris Cedex 15 Tel : 01 49 28 43 65	46 bis, boulevard Edgar Quinet 75014 Paris Tél.: 01 42 79 50 50
SEINE ET MARNE	Centre Thiers Galliéni 49-51, av Thiers 77011 Melun Cedex Tel : 01 64 87 62 34	288, rue G. Clémenceau BP 596 - ZI Vaulx le pénil 77005 Melun Cedex Tél.: 01 60 56 71 71	Agence de Melun 9, place Praslin 77000 Melun Tél.: 0820 16 77 77
			Agence de Meaux 52, rue de l'Abreuvoir 77100 Meaux Tél.: 0820 16 77 77
			Agence de Serris Marne la Vallée 5, rue de la Morte Paye 77700 Serris Marne-la-Vallée Tél.: 0820 16 77 77
YVELINES	143, bld de la Reine 78007 Versailles Cedex Tel : 01 30 97 73 44	35, rue Noailles 78000 Versailles Tél.: 01 30 84 30 00	3, rue Jean Mermoz 78000 Versailles Tél.: 0820 16 78 78
ESSONNE	Immeuble France Evry Tour Lorraine, 6/8 rue Prométhée 91000 Evry Tel : 01 69 36 71 63	Boulevard de France 91012 Evry Cedex Tél.: 01 60 76 32 00	Agence d'Evry Maison Départementale de l'habitat 1, Boulevard de l'Ecoute s'il pleut BP 94 91003 Evry Cedex Tél.: 0820 16 91 91
HAUTS DE SEINE	Le Capitole 55, avenue des champs Pierreux 92012 Nanterre Tel : 01 40 97 96 22	167-177, avenue Joliot Curie 92013 Nanterre Cedex Tél.: 01 40 97 29 06	Agence de Nanterre 10/12, rue des Trois Fontanot 92000 Nanterre Tél.: 0820 16 92 92
			Agence de Boulogne 16, rue des Quatre Cheminées 92100 Boulogne Tél.: 0820 16 92 92
SEINE SAINT DENIS	Immeuble L'Européen 5 à 7, promenade Jean Rostand 93005 Bobigny Cedex Tel : 01 41 30 71 13	7, Esplanade Jean Moulin 93003 Bobigny Cedex Tél.: 01 41 60 67 04	Agence de Saint Denis 4, Chemin des Poulies 93200 Saint Denis Tél.: 0820 16 93 93
			Agence de Montreuil 54/56, avenue du Président Wilson 93100 Montreuil Tél. : 0820 16 93 93
VAL DE MARNE	38-40, rue Saint Simon 94010 Créteil Cedex Tel : 01 49 81 87 65	12/14, rue des Archives 94011 Créteil Cedex Tél.: 01 49 80 24 66	48, avenue Pierre Brossolette 94000 Créteil Tél.: 01 48 98 03 48
VAL D'OISE	2, av de la Palette 95011 Cergy Pontoise Cedex Tel : 01 34 41 14 81	5, avenue Bernard Hirsch BP 90310 95027 Cergy Pontoise Cedex Tél.: 01 34 25 25 00	Agence de Cergy 13, boulevard de l'Hautil 95092 Cergy Cedex Tél.: 0820 16 95 95
			Agence de Eaubonne 7, rue Cristino Garcia 95600 Eaubonne Tél.: 0820 16 95 95
			Agence de Sarcelles 6, Allée Fragonard 95200 Sarcelles Tél.: 0820 16 95 95

Sites internet utiles :

ARS : www.ars.sante.fr	DRIHL : www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr
CAF : www.caf.fr	Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) : www.habitatindigne.logement.gouv.fr
Tribunal d'instance : www.justice.gouv.fr	Conseil Régional : www.iledefrance.fr/aides-regionales/
Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) : www.anah.fr	Consommation, Logement Cadre de Vie (CLCV) : www.clcv.org
Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) : www.anil.org	