

Extrait d'acte de naissance

Habitat insalubre

Mis à jour le 27 juillet 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Lorsqu'un immeuble présente un danger pour la santé ou la sécurité des occupants, le préfet peut engager une procédure d'insalubrité à l'encontre du propriétaire d'un logement ou du syndic de copropriété lorsque l'immeuble est en copropriété.

▣ SITUATION 1 : APPARTEMENT OU MAISON

De quoi s'agit-il ?

L'insalubrité implique une appréciation qui associe la dégradation d'un logement à des effets sur la santé des occupants.

Critères permettant de caractériser l'insalubrité

L'insalubrité s'analyse au cas par cas et après visite des lieux, en se référant à une liste de critères d'évaluation.

L'évaluation de l'état d'insalubrité est notamment appréciée au regard :

- de l'éclairage naturel des pièces principales,
- des structures du logement (organisation intérieure, dimensions des pièces, protection phonique, isolation thermique, état des surfaces),
- de facteurs de risques spécifiques (installations de combustion, toxiques présents tels que peintures au plomb, amiante, risques de chutes de personnes),
- de l'humidité, de l'aération des pièces,
- des équipements (alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées, électricité,

gaz, chauffage, cuisine, WC, salle de bain ou d'eau),

- de l'usage et l'entretien des lieux (propreté courante, mode d'occupation, sur-occupation).

Procédure d'insalubrité

Tout locataire (ou autre occupant) d'un logement insalubre doit le signaler à la mairie.

* **Cas 1** : Cas général

Mairie

<https://lannuaire.service-public.fr/>

* **Cas 2** : À Paris

Paris - Mairie d'arrondissement

<http://meslieux.paris.fr/mairies-d-arrondissement>

En principe, c'est le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) ou des agents d'une agence régionale de santé (ARS) qui interviennent pour visiter le logement et réaliser un rapport concluant ou non à l'insalubrité.

Une fois saisi du rapport concluant à l'insalubrité, le préfet consulte dans les 2 mois une commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques.

Le préfet en informe le propriétaire concerné, par lettre recommandée avec avis de réception, qu'une réunion va se tenir avec cette commission.

Cette lettre doit lui être parvenue au minimum 30 jours avant la tenue de cette réunion afin qu'il puisse produire ses observations.

Après avis de la commission, le préfet prend un arrêté d'insalubrité réparable ou irréparable.

* **Cas 1** : Arrêté d'insalubrité réparable

L'arrêté d'insalubrité réparable est pris lorsqu'il existe un moyen de remédier à l'insalubrité du logement. Le préfet peut assortir l'arrêté d'insalubrité réparable d'une interdiction temporaire d'habiter dans les lieux.

Cet arrêté prescrit au propriétaire les travaux à effectuer ainsi que le délai pour leur réalisation.

Lorsque ces mesures n'ont pas été exécutées dans les délais, le propriétaire est mis en demeure par le préfet de les réaliser dans le délai d'1 mois. À défaut, les travaux peuvent être

effectués d'office par le maire ou le préfet, aux frais du propriétaire et majorés d'intérêts.

Le propriétaire peut également faire l'objet :

- de poursuites pénales (particuliers),
- et se voir infliger une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard.

* **Cas 2** : Arrêté d'insalubrité irrémédiable

L'arrêté d'insalubrité irrémédiable est pris :

- lorsqu'il n'existe aucun moyen de mettre fin à l'insalubrité,
- ou lorsque les travaux de résorption de l'insalubrité sont plus coûteux que la reconstruction du logement.

Le préfet accompagne son arrêté d'insalubrité remédiable d'une interdiction temporaire d'habiter dans les lieux.

Si le logement présente un danger immédiat pour la santé ou la sécurité des occupants, le préfet peut également prendre d'office certaines mesures (par exemples, faire réaliser des travaux urgents, démolir le logement insalubre et prononcer l'évacuation immédiate des occupants).

Notification de l'arrêté d'insalubrité

Le préfet Formalité par laquelle un acte de procédure ou une décision est porté à la connaissance d'une personne (particuliers) l'arrêté d'insalubrité au propriétaire.

Cet arrêté est affiché en mairie.

Loyer

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, le loyer versé par les occupants cesse d'être dû à compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie.

Le loyer sera de nouveau dû à partir du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté mettant fin à l'interdiction d'habiter dans les lieux.

Relogement

Le propriétaire doit assurer le relogement des occupants. Le nouveau logement doit être

décent et correspondre aux besoins des occupants.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : en cas de défaillance du propriétaire, le préfet prend les dispositions nécessaires pour reloger les occupants aux frais du propriétaire et majorés d'intérêts. Le propriétaire peut également faire l'objet de poursuites pénales (particuliers).

* **Cas 1** : En cas d'interdiction définitive d'habiter dans les lieux

Le propriétaire doit assurer le relogement définitif des occupants.

* **Cas 2** : En cas d'interdiction temporaire d'habiter dans les lieux

Le propriétaire doit proposer un hébergement temporaire aux occupants.

▣ **SITUATION 2 : PARTIES COMMUNES**

De quoi s'agit-il ?

L'insalubrité implique une appréciation qui associe la dégradation des parties communes d'un immeuble à des effets sur la santé des occupants.

Critères permettant de caractériser l'insalubrité

L'insalubrité s'analyse au cas par cas et après visite des lieux, en se référant à une liste de critères d'évaluation.

L'évaluation de l'état d'insalubrité est notamment appréciée au regard :

- des éléments extérieurs à la propriété (aspect ou nuisances de l'environnement), et des éléments sur la propriété (disposition générale, aspect des espaces extérieurs immédiats, sources de nuisances),
- de l'éclairage,
- de la salubrité et sécurité du bâtiment (structure, étanchéité et isolation thermique),
- des risques sanitaires particuliers et de la sécurité (plomb, amiante, réseau électricité, gaz, chutes de personnes, d'ouvrages, prévention de la propagation incendie, accès, évacuation),
-

des équipements collectifs (dispositifs d'évacuation des déchets, des eaux usées et raccordement),

- de l'usage et de l'entretien (usage des lieux, activités nuisibles, propreté, maintenance légère, présence d'animaux nuisibles (insectes, rongeurs...)).

Procédure d'insalubrité

Tout occupant (locataire ou propriétaire) d'un immeuble insalubre doit le signaler à la mairie.

* Cas 1 : Cas général

Mairie

<https://lannuaire.service-public.fr/>

* Cas 2 : À Paris

Paris - Mairie d'arrondissement

<http://meslieux.paris.fr/mairies-d-arrondissement>

En principe, c'est le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) ou des agents d'une agence régionale de santé (ARS) qui interviennent pour visiter l'immeuble et réaliser un rapport concluant ou non à l'insalubrité.

Une fois saisi du rapport concluant à l'insalubrité, le préfet consulte dans les 2 mois une commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques.

Le préfet informe le syndic de copropriété (particuliers), par lettre recommandée avec avis de réception, qu'une réunion va se tenir avec cette commission.

Cette lettre doit lui être parvenue au minimum 30 jours avant la tenue de cette réunion afin qu'il puisse produire ses observations.

Après avis de la commission, le préfet prend un arrêté d'insalubrité réparable ou irréparable.

* Cas 1 : Arrêté d'insalubrité réparable

L'arrêté d'insalubrité réparable est pris lorsqu'il existe un moyen de remédier à l'insalubrité de l'immeuble. Le préfet peut assortir l'arrêté d'insalubrité réparable d'une interdiction temporaire d'habiter dans les lieux.

Cet arrêté prescrit au syndic de l'immeuble les travaux à effectuer ainsi que le délai pour leur réalisation.

Lorsque ces mesures n'ont pas été exécutées dans les délais, le syndic est mis en demeure par le préfet de les réaliser dans le délai d'1 mois. À défaut, les travaux peuvent être effectués d'office par le maire ou le préfet, aux frais du syndic et majorés d'intérêts.

Le syndic peut également faire l'objet :

- de poursuites pénales (particuliers),
- et se voir infliger une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard.

* **Cas 2** : Arrêté d'insalubrité irrémédiable

L'arrêté d'insalubrité irrémédiable est pris :

- lorsqu'il n'existe aucun moyen de mettre fin à l'insalubrité,
- ou lorsque les travaux de résorption de l'insalubrité sont plus coûteux que la reconstruction de l'immeuble.

Le préfet accompagne son arrêté d'insalubrité remédiable d'une interdiction temporaire d'habiter dans les lieux.

Si l'immeuble présente un danger immédiat pour la santé ou la sécurité des occupants, le préfet peut également prendre d'office certaines mesures (par exemples, faire réaliser des travaux urgents, démolir l'immeuble insalubre et prononcer l'évacuation immédiate des occupants).

Notification de l'arrêté d'insalubrité

Le préfet Formalité par laquelle un acte de procédure ou une décision est porté à la connaissance d'une personne (particuliers) l'arrêté d'insalubrité au syndic de l'immeuble qui doit en avertir dans les plus brefs délais l'ensemble des copropriétaires.

Cet arrêté est affiché en mairie et sur la façade de l'immeuble concerné.

Loyer

Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, le loyer versé par les occupants cesse d'être dû à compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

Le loyer sera de nouveau dû à partir du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté mettant fin à l'interdiction d'habiter dans les lieux.

Relogement

Le syndic doit assurer le relogement des occupants. Les nouveaux logements doivent être décents et correspondre aux besoins des occupants.

Image not found
A noter http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : en cas de défaillance du syndic, le préfet prend les dispositions nécessaires pour reloger les occupants aux frais du syndic et majorés d'intérêts. Le syndic peut également faire l'objet de poursuites pénales (particuliers).

* **Cas 1** : En cas d'interdiction définitive d'habiter dans les lieux

Le syndic doit assurer le relogement définitif des occupants.

* **Cas 2** : En cas d'interdiction temporaire d'habiter dans les lieux

Le syndic doit proposer un hébergement temporaire aux occupants.

Pour en savoir plus

- Guide pratique concernant l'habitat indigne - 0 - Information pratique - Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

Voir aussi...

- Habitat en péril (particuliers)

Où s'adresser ?

Références

- Code de la santé publique : articles L1331-1 à L1331-31 - L1331-24 à L1331-31





**Mairie
de Nargis**

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/demarches-administratives/extrait-dacte-de-naissance?publication=F16158>