

	NON DECENCE	SALUBRITE PUBLIQUE	INSALUBRITE / PERIL
LA NOTION	<p>→ Absence d'équipements permettant un usage normal du bien → Non respect des surfaces et volumes des pièces → Atteinte manifeste pour la sécurité physique et la santé des occupants</p> <p><i>Exemples : fils électriques dénudés, prises détériorées, pièce sans éclairage naturel</i></p> <p>Action privée relevant des relations bailleur / locataire</p>	<p>→ Infractions aux règles prescrites par le RSD → Manquements à des règles d'hygiène qui n'entraînent pas un danger grave et imminent</p> <p><i>Exemples : ventilation défectueuse, problème d'humidité, présence d'insectes</i></p> <p>Police de salubrité publique relevant du maire</p>	<p>Insalubrité → désordres présentant un danger pour la santé <i>Exemples : saturnisme, absence de desserte en eau potable, développement de moisissures</i></p> <p>Péril → désordres présentant un danger pour la sécurité, il y a atteinte à la solidité de l'immeuble <i>Exemples : risque d'affaissement d'un plancher, risque d'effondrement d'un mur, marches d'escalier décelées</i></p> <p>Police relevant des pouvoirs du préfet ou du maire</p>
LA PROCEDURE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Informer son bailleur 2. Le mettre en demeure par lettre RAR d'effectuer les travaux nécessaires Etape importante, elle permet au locataire <ul style="list-style-type: none"> - de constituer la preuve de la connaissance par le bailleur des désordres - de faire courir un délai pour le calcul et la durée de son préjudice 3. Saisir la commission de conciliation départementale (facultatif) 4. A défaut de conciliation, saisir le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble Devant le tribunal d'instance, il est possible de demander : <ul style="list-style-type: none"> - l'exécution des réparations ou des travaux urgents - la diminution ou suspension du loyer - des dommages et intérêts Apporter les preuves de la non décence du logement : preuve par constat d'huissier, rapport de la DDASS, constat d'assurance ... contenant une description des désordres, leurs causes et les travaux à réaliser 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Informer son bailleur et le mettre en demeure d'effectuer les travaux nécessaires, à défaut : 2. Informer le maire, compétent en matière de salubrité publique. 3. Le maire fait intervenir les services compétents pour constater une infraction aux règles d'hygiène 4. Le maire adresse une mise en demeure au responsable des désordres pour effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité du logement 5. S'il ne remédie pas à la situation, il dresse un procès verbal d'infraction au titre de son pouvoir de police 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Informer au préalable le bailleur + mise en demeure, à défaut : 2. Informer le maire (si SCHS) ou la DDASS qui fait intervenir les agents compétents pour constater le danger pour la santé 3. La DDASS ou le SCHS établit un rapport d'insalubrité qui est transmis au préfet 4. Le préfet demande l'avis du CODERST 5. Le préfet prend un arrêté d'insalubrité Si l'insalubrité est remédiable, le logement est frappé d'une interdiction temporaire d'habiter, si elle est irréremédiable l'interdiction d'habiter est définitive <p>Face à un danger pour la sécurité :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Informer le maire : intervention des services compétents pour constater le danger pour la sécurité 2. Le maire prend un arrêté de péril, soit ordinaire si le danger n'est pas imminent, soit imminent en cas de danger susceptible d'intervenir dans un avenir immédiat
LA PROTECTION DES OCCUPANTS	<p>Sont protégés : les titulaires d'un droit d'usage, les locataires et sous locataires, les occupants de bonne foi, les résidents des foyers et ceux des établissements d'hébergement (hôtels meublés)</p> <p>La protection concerne l'habitation principale de ces personnes</p>		
	<p>→ Le bailleur n'a pas d'obligation d'hébergement du locataire pendant la durée des travaux → Le locataire est tenu de payer son loyer (sauf jugement TI), à défaut le bailleur peut obtenir la résolution du bail pour impayés de loyers</p> <p>Le juge du tribunal d'instance peut décider :</p> <p>→ La dérogation au préavis légal si le locataire apporte la preuve de la non décence → Une indemnisation pour trouble de jouissance → Une indemnisation lorsque l'état de l'appartement affecte la santé de l'occupant → La mise en conformité du logement et la condamnation du propriétaire sous astreinte à effectuer des travaux → La réduction ou la suspension du loyer</p>	<p>→ Les loyers restent dus → Il n'est pas prononcé d'interdiction d'habiter donc pas de droit à l'hébergement ou au relogement</p> <p>Le propriétaire est condamné pénalement s'il n'exécute pas les travaux. Avantage de la procédure : permet la constitution d'une preuve solide pour ensuite agir en non décence</p>	<p>→ Principe de la poursuite des contrats en cours, protection de l'occupant contre les mesures d'expulsions. → Prorogation du bail : du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification ou de l'affichage jusqu'au premier jour du mois suivant la notification de la main levée de l'arrêté → Le bailleur ne peut délivrer aucun congé à compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou péril. Le locataire peut lui donner congé sans avoir à respecter de préavis. → La cessation des loyers : à compter du premier jour du mois suivant la notification ou l'affichage de l'arrêté. Seules les charges restent dues. → Hébergement et relogement : une obligation d'hébergement du locataire en cas d'interdiction temporaire d'habiter ou une obligation de relogement lorsqu'il s'agit d'une interdiction définitive d'habiter</p>