

FICHE N°4 : LES LOCAUX INHABITABLES PAR NATURE

Texte de référence : article L. 1331-22 du code de la santé publique

« Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.

Il peut prescrire, le cas échéant, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation, au fur et à mesure de leur évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office¹.

Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues par l'article L. 521-3-1 du même code; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables. »

Autorité compétente : le préfet (rapport de la DDASS ou du SCHS).

Cas d'application : caves, sous-sols, combles, locaux dépourvus d'ouvertures sur l'extérieur et plus généralement, ceux qui sont manifestement « impropres par nature à l'habitation », (*ni destinés, ni aménagés aux fins d'habitation*).

Procédure:

- Un agent de la commune concernée ou de la DDASS, établit un rapport très explicite sur le caractère impropre à l'habitation des locaux qu'il a visités. Le rapport doit démontrer en quoi, la nature des locaux, leur configuration, leur absence d'aménagement, le cas échéant, les rend inhabitables par nature.

Cette visite et le rapport qui la suit peut également être effectué dans le cadre de l'instruction d'une demande de relogement effectuée au titre du DALO et motivée par le caractère « impropre à l'habitation » (ou insalubre ou dangereux) du logement occupé, en application du VII de l'article L.441-2-3 du CCH².

L'occupant doit être présent lors de la visite et consentir à celle-ci³. La présence du propriétaire, ou de la personne qui a mis ces locaux à disposition d'habitation, « le logeur », n'est pas requise.

Le rapport est transmis à la DDASS, s'il y a lieu.

- Parallèlement, le propriétaire (ou « le logeur ») peut utilement être informé⁴ des conclusions de la visite et de leur transmission au préfet, en vue de l'édition d'un arrêté fondé sur l'article L1331-22 du CSP. Il ne s'agit pas d'une obligation juridique dont la source serait le respect du « contradictoire » en application de l'article 24 de la loi de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, dans la mesure où la

¹ Disposition introduite par l'article 94 de la loi MOLLE.

² Introduit par l'art 75 de la loi MOLE du 25 mars 2009 (JO du 27/03/09)

³ Sinon, autorisation à solliciter du Juge des référés (TGI).

⁴ Lettre simple ou lettre remise contre signature, sachant que seule cette dernière a valeur juridique.

jurisprudence considère que lorsque le préfet constate le caractère impropre à l'habitation des locaux, il a compétence liée et est tenu de prendre l'arrêté⁵.

- Sans intervention du CODERST, le préfet prend un arrêté mettant en demeure le logeur qui a mis à disposition les locaux visés par le rapport, (*propriétaire, locataire, exploitant, tiers quelconque*) de faire cesser l'occupation dans un délai précis⁶.

Si la nature des locaux le rend possible et que cette mesure soit nécessaire pour empêcher toute réoccupation, le préfet peut prescrire au propriétaire (ou à la personne qui a l'usage des locaux) les mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation. Si ces mesures n'ont pas été prescrites dans la mise en demeure du préfet, le maire, agissant au nom de l'État peut les prescrire à tout moment. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.

Ces dispositions sont identiques à celles qui figurent au I de l'article L.1331-28 pour les logements déclarés insalubres irrémédiables et ont été introduites par l'article 94 de la loi MOLLE.

Il faut prendre garde à ne pas empêcher l'accès de caves, combles ou sous-sols d'immeubles d'habitation qui ont leur usage propre... Cette nouvelle disposition se justifie pour les « autres locaux impropres par nature à l'habitation », qui peuvent faire l'objet de telles mesures.

Si ces mesures sont exécutées d'office, elles sont récupérables comme en matière de contributions directes (art L.1331-30 du CSP)

- L'arrêté rappelle l'obligation pour le logeur d'assurer le relogement des occupants, l'interdiction de percevoir toute somme au titre de l'occupation (*loyer, redevance et toute charge*) et l'interdiction définitive d'utiliser les locaux aux fins d'habitation. Les dispositions des articles L521-2, L. 521-3-1 et L. 521-3-2 du CCH sont reproduites ou annexées.
- L'arrêté est notifié au(x) personnes concernées (propriétaire(s), bailleur, autres et aux occupants). Il est affiché sur l'immeuble en cas de difficulté d'identification de ces derniers.
- Il est transmis au maire, à la CAF (et CMSA), au gestionnaire du FSL, au procureur de la république **et, utilement, à la chambre départementale des notaires.**
- A compter de la notification de l'arrêté, les locaux vacants ne peuvent, évidemment, pas être reloués ou mis à disposition aux fins d'habitation : **ces faits sont pénalement sanctionnés.**
- La division de l'immeuble par appartements ou de la partie de l'immeuble visé par l'arrêté rappelant toute interdiction d'habiter est interdite (art L.111-6-1 du CCH) sauf si le ou les immeubles font l'objet d'une prescription de travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application des articles L.314 et suivants du code de l'urbanisme.
La notion de division a été précisée par l'article 86 de la loi MOLLE en ces termes : « qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, ». (Voir aussi [fiche n°20](#) relative aux divisions d'immeubles).

⁵ Voir jurisprudence citée dans la note technique intitulée : « [Les locaux par nature impropres à l'habitation, visés à l'article L.1331-22 nouveau du code de la santé publique](#) »

⁶ La loi ne précise pas de limites minimales ou maximales. Le délai doit être apprécié en cohérence avec la gravité de la situation. Ce délai devant être bref, sauf cas particulier, la loi n'impose pas de fixer dans l'arrêté un délai pour que le « logeur » fasse connaître au préfet l'offre de relogement qu'il fait à l'occupant. Mais rien n'interdit d'ajouter cette précision.

- La publication au fichier immobilier de ces arrêtés n'est pas formellement prévue : elle est évidemment possible lorsque l'on veut explicitement prévenir une mutation de ces locaux aux fins d'habitation.

Protection des occupants :

Les occupants sont protégés en application des articles L521-1 et suivants du CCH:

- Toute somme perçue en contrepartie de l'occupation (loyer, redevance, y compris les charges) cesse d'être due à compter de l'envoi de la notification de l'arrêté comportant la mise en demeure de faire cesser l'occupation⁷.
- Le logeur qui a mis les locaux à disposition est tenu d'assurer le relogement définitif des occupants dans les conditions du II de l'article L521-3-2 du CCH. Cette obligation consiste à proposer un nouveau logement, décent, et correspondant aux besoins et possibilités de l'occupant.
- Il est également tenu de payer, en tout état de cause, à l'occupant, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.
- Faute pour le logeur de respecter son obligation de relogement⁸, le préfet (ou le maire s'il est délégataire des réservations de logements, ou encore, dans le cadre d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, la personne à l'initiative de cette opération) est tenu de se substituer, c'est-à-dire de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants dans les meilleurs délais possibles.

En application des articles L.521-3-3-3 et L.441-2-3-4 nouveaux du CCH, introduits par l'article 83 de la loi MOLE, le préfet et le maire peuvent désigner à un bailleur social les occupants à reloger et, en cas de refus de l'organisme, attribuer un logement à ces occupants. Ces dispositions mettent fin aux ambiguïtés de la Loi « DALO » qui vise, parmi les catégories de personnes prioritaires, celles qui sont « logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre et dangereux », susceptibles de saisir la commission de médiation du DALO pour être relogées, alors même que les textes spécifiques issus de l'ordonnance du 15/12/2005, ratifiée, prévoient des obligations spécifiques de relogement.

L'art L.521-3-3 nouveau du CCH (et l'art L.441-2-3-4 qui est une disposition de coordination) donne les mêmes prérogatives au préfet - et au maire, ce qui est une novation - qu'au préfet en procédure « DALO », pour reloger les occupants des locaux sous interdiction définitive d'habiter. Dès lors aucune demande de relogement des occupants de locaux sous arrêté de police bénéficiant, à ce titre, d'un droit à relogement, ne sera recevable devant la commission de médiation.

En cas de refus par les occupants de trois offres de relogement faites par la collectivité publique ou pour le compte de celle-ci, leur expulsion peut être poursuivie.

- La personne publique ou l'organisme qui a assuré le relogement, perçoit une indemnité forfaitaire égale à douze mois du nouveau loyer de l'occupant, à la charge de la personne qui avait mis les locaux à disposition. Cette créance est recouvrée comme en matière de contributions directes. L'organisme à but non lucratif et hors comptabilité publique, qui a assuré

⁷ Différent du cas général qui prévoit que seul le paiement du loyer en principal cesse d'être dû, et que la date de prise d'effet est le premier jour du mois qui suit la notification.

⁸ Afin d'éviter toute difficulté de recouvrement de la créance publique, il convient de constater préalablement la défaillance de la personne tenue au relogement en lui demandant de justifier des démarches qu'elle a effectuées à ce titre.

le relogement peut faire certifier sa créance par le préfet (ou le maire) pour la rendre exécutoire aux fins de recouvrement forcé⁹.

- Le bail ou le contrat d'occupation poursuit ses effets, sauf pour ce qui concerne le paiement du loyer et des charges, jusqu'à son terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté.
Le fait pour l'occupant de rester dans les lieux au delà de cette date faute d'avoir reçu une offre de relogement ne peut justifier, en lui-même, l'expulsion ou la résiliation du bail ou du contrat d'occupation

PIECES JOINTES en ANNEXE :

Modèle d'arrêté

Des modèles de notification pour les différents cas de figure, ainsi que des modèles d'autres actes juridiques utiles sont disponibles sur le [site du PNLHI](#).

Pour en savoir plus :

Consulter sur le site internet du Pôle :

- [une note technique, incluant des éléments de jurisprudence, intitulée : « Les locaux par nature impropres à l'habitation, visés à l'article L.1331-22 nouveau du code de la santé publique »](#) (combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres).

et aussi :

- un « [Questions/Réponses à caractère général relative au droit des occupants](#) »
- un « [Questions/Réponses](#) » relatif au [droit des occupants après l'ordonnance du 15 décembre 2005](#).
- une note technique intitulée : « [La notion d'occupant à prendre en compte dans les différents dispositifs de lutte contre l'insalubrité](#) ».
- une note technique intitulée : « [La notion d'occupant de bonne foi au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation](#) ».
- une note juridique de l'ANIL intitulée « [La protection des locataires ou des occupants des logements frappés d'une mesure de police](#) ».
- une note technique intitulée : « [L'obligation d'hébergement et de relogement des occupants d'immeubles impropres à l'habitation ou insalubres, en péril, ou des établissements d'hébergement dangereux \(hôtels meublés\) - Aspects généraux et jurisprudence](#) ».
- une note de jurisprudence intitulée : « [Eléments de jurisprudence récente relative au droit des occupants en insalubrité ou péril](#) ».

⁹ Voir dans « modèles d'actes juridiques du Pôle » qui [sont disponibles ci-après](#).

- un « Questions/Réponses » sur [« Le recouvrement des créances publiques au regard des mécanismes de l'ordonnance du 11/01/2007 »](#)

Circulaires, guides juridiques et techniques :

- le [guide pratique relatif à la publicité foncière des arrêtés de police](#).
- les circulaires du **2 juin 2006** et du **22 juin 2007** du ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales relative aux modalités d'attribution du fonds d'aide pour le relogement d'urgence. (FARU)
- le [guide de l'hébergement et du relogement](#) dans les situations d'habitat indigne
- [instruction de la DGCP du 13 novembre 2007](#) adressée à tous les comptables publics. (Lutte contre l'habitat indigne – Intervention des collectivités territoriales - Pièces justificatives de la dépense et de la recette)
- [instruction 10 D - 07 N° 103 publiée au Bulletin officiel des impôts \(BOI\) du 10 septembre 2007 relative à l'inscription du privilège spécial immobilier à la conservation des hypothèques](#).