

Les procédures de traitement de l'habitat indigne:

**rappel des fondamentaux,
présentation des novations**



**Objectifs: connaître, maîtriser et exploiter
l'ensemble des outils juridiques**

- **En tant qu'acteur public**
- **En tant que conseiller des autres acteurs
compétents**

Objectifs: connaître, maîtriser et exploiter
l'ensemble des outils juridiques

- Choisir la procédure adéquate
- L'appliquer de manière sécurisée
- Utiliser ses effets positifs

1. Savoir distinguer les procédures, connaître leurs évolutions récentes

- L'insalubrité et ses déclinaisons (police spéciale du Préfet)
- La police générale du Maire (RSD ou cas d'urgence)
- Le péril (police spéciale du Maire)
- La sécurité des équipements communs (police spéciale du Maire)
- La sécurité des ERP(police spéciale du Maire)

Même si ces procédures peuvent être mise en œuvre de manière conjuguée, elles répondent à des règles de compétence, de procédure et à des objectifs différents

La police spéciale de l'insalubrité: les novations (CSP)

- article L1311-4 du CSP (traitement en urgence du danger sanitaire ponctuel/RSD): Possibilité d'exécution d'office par le Maire + recouvrement
- article L1331-22 du CSP (locaux inhabitables par nature) : interdiction quasi-immédiate
- article L1331-23 du CSP (locaux surpeuplés à l'initiative du bailleur)
- article L1331-24 du CSP (utilisation dangereuse/CODERST)
- article L 1331-26-1 du CSP (danger imminent mis en évidence dans le rapport d'insalubrité) : traitement des désordres avant l'avis du CODERST
- articles L 1331-26 à L1331-29 du CSP (déclaration d'insalubrité réparable ou irréparable/CODERST): formalisme rigoureux, nouvelle définition de l'insalubrité irréparable

Le péril : articles L 511-1 à L511-3 du CCH

- **La nouvelle procédure du péril ordinaire ou non imminent**
 - allègement de la phase contradictoire
 - suppression de l'homologation préalable (exécution après MED)
 - possibilité d'expropriation en Loi Vivien
- **La réforme du péril imminent:**
 - désignation de l'expert judiciaire par le TA (au lieu du TI)

La sécurité des ERP : article L 123-3 du CCH

- Application des règles de protection contre les risques d'incendie et de panique aux établissements d'hébergement (dont hôtels meublés)
- Police spéciale du maire / commission de sécurité
- Exécution d'office renforcée: nouvelles garanties de la créance publique à l'égard, notamment, du propriétaire des murs (notification des actes).

La sécurité des équipements communs: articles L.129-1 et suivants du CCH

- Equipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation (ventilation, éclairage, distribution d'eau chaude et d'eau froide, chauffage collectif, alimentation en énergie, canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales), systèmes de sécurité contre l'incendie, ascenseurs.
- ...présentant un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants
- Procédure similaire à celle du péril (en urgence ou ordinaire).

Stéphanie JACQ-MOREAU
sjmoreau.avocat@free.fr

2. Maîtriser les procédures: assurer leur sécurité juridique

- Le rapport initial : élément déterminant de la procédure (statut de l'immeuble, diagnostic, rigueur des qualifications, nouvelle définition de l'insalubrité irrémédiable etc..)
- Le contrôle des notifications (notification incomplète = risque d'annulation de la procédure)
- La publication des arrêtés (conditionne les garanties de recouvrement et l'opposabilité des effets de l'arrêté)

3. Exploiter les outils nouveaux : faire aboutir les procédures

- Exécution des travaux d'office
- Recouvrement des créances
- Application des sanctions

Exécution des travaux: le renforcement de la capacité d'action

- **Étendue des travaux** (nouvel article L1331-28, l'ouverture à la décence)
- **Adaptation du code des marchés publics** (régime dérogatoire pour l'engagement des travaux d'office urgents : marchés négociés sans publicité préalable et sans mise en concurrence)
- **Substitution dans les copropriétés** (de nature strictement financière: permet d'éviter l'exécution d'office)

Recouvrement des créances: de nouvelles garanties

- **La créance publique** (son contenu / donne lieu à l'émission d'un titre de recouvrement par l'ordonnateur de la commune ou de l'Etat, qui le transmet au comptable public, lequel poursuit directement le débiteur)
- **Le nouveau privilège spécial immobilier**
Inscription de l'arrêté ou de la MED comportant l'évaluation sommaire
Et/ou Inscription du titre de recouvrement auprès du SH aux frais du débiteur.
- **La solidarité entre propriétaires et exploitants successifs de locaux insalubres ou dangereux:**
 - solidarité entre propriétaires successifs
 - solidarité entre les exploitants successifs de fonds de commerce utilisés aux fins d'habitation
 - solidarité croisée entre le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce
- **Recours non suspensif de la procédure de recouvrement**

Le renforcement des sanctions contre les propriétaires défaillants

- **Sanctions financières:**
en cas de relogement d'office par une collectivité, un EP ou un organisme privé (certification de la créance)
- **Sanctions pénales: (CSP/Code pénal)**
toute infraction à un arrêté d'insalubrité ou de péril peut faire l'objet de poursuites pénales sur la base d'un PV d'infraction (agent assermenté) ou d'un simple rapport de constat transmis au procureur.

Régime protecteur des occupants

- **Suspension du loyer:** dès le 1^{er} jour du mois suivant la notification de l'arrêté d'insalubrité ou dès la notification de la mise en demeure, jusqu'au 1^{er} jour suivant la notification de l'arrêté de mainlevée, s'il y a lieu, ou de la constatation de l'exécution des mesures prescrites. Les charges restent dues (sauf art. L 1331-22).
- Poursuite du contrat et prorogation de sa durée
- Hébergement ou relogement