



## Indécence ? Insalubrité ? Que dit la loi ?

**Adeline FIRMIN**  
Doctorante en droit immobilier

La frontière qui sépare les différentes notions qui touchent à l'état du logement peut parfois paraître délicate. Cette présentation n'a pas comme objectif d'aborder toutes les notions qui entourent le mal logement mais bien de délimiter l'axe de travail que nous nous sommes fixés pour cette matinée : l'indécence du logement. Pour cela, il est important de revenir de façon schématique sur le terme d'habitat indigne et ce qu'il recouvre pour ensuite étudier celui de logement décent ou indécence.

### **L'habitat indigne ou le traitement administratif du mal logement :**

L'habitat indigne est défini pour la première fois par le législateur par l'article 84 de la loi du 25 mars 2009 qui modifie l'article 4 de la loi du 31 mai 1990. Il s'agit de l'ensemble des situations qui portent atteinte à la dignité humaine. Cette définition est relativement large et regroupe les notions d'habitat insalubre et de péril, dont le traitement est clairement défini par le législateur.

→ **L'insalubrité** : un danger pour la santé ou la sécurité des occupants

La définition et la procédure mettant en cause l'insalubrité d'un logement sont prévues par le code de la santé publique aux articles L. 1331-22 et suivants. Généralement, il s'agit d'installations qui mettent en danger la santé et / ou la sécurité des occupants. Le traitement de l'insalubrité provoque l'intervention du représentant de l'État dans le département qui prend un acte administratif sous la forme d'un arrêté pour exiger, soit la mise en conformité du logement, soit l'interdiction d'habiter. La procédure d'insalubrité ne sera pas abordée en détail au cours de cette matinée.

→ **Le procédure de péril** : la protection de la sécurité publique

Une autre forme de gestion administrative du mal logement prévue au code de la construction et de l'habitation relève des pouvoirs de police du maire (art. 511-1 et suivants, CCH). Il s'agit des bâtiments mettant en péril la sécurité publique. Le maire peut dès lors prendre des arrêtés de périls qui ont des conséquences diverses et nombreuses. Tout comme la procédure d'insalubrité, il s'agit bien d'une procédure administrative, qui induit en cas de contentieux la compétence du tribunal administratif.

→ **Les points communs** de la procédure d'insalubrité et de péril :

Il faut particulièrement insister sur deux points : le CCH prévoit dans le cadre de la procédure d'insalubrité et de péril, une obligation de relogement qui pèse sur le propriétaire (art. L. 521-1 CCH) et une suspension automatique des loyers dès lors qu'intervient la décision administrative (art. L. 521-2 CCH). Ce qui ne sera pas le cas lorsque l'on évoquera l'indécence du logement.

→ **Les procédures annexes** de protection du mal logement

Il existe d'autres formes de gestion administrative du mal logement tel que la mise en œuvre des

pouvoirs de police général du maire l'obligeant à veiller à la salubrité publique (art. L. 2212-1 et suiv. du code général des collectivités territoriales) et dans ce même cadre la vérification du logement au regard du règlement sanitaire départemental (RSD) dont Madame FOISIL parlera plus précisément. En outre, les rapports des services communaux participent au constat d'indécence du logement.

Comme le précise en toute logique le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, un logement insalubre est obligatoirement indécemment, en revanche un logement indécemment détient sa définition propre et n'est pas forcément insalubre.

### **L'indécence ou le traitement judiciaire du mal logement :**

La notion d'indécence du logement est particulièrement importante. La loi DALO du 5 mars 2007, garantit le droit de toute personne à un logement décent et indépendant (article L300-1 CCH). La personne qui se verrait délivrer un logement indécemment bénéficie dès lors d'un droit de recours, prévu par la loi.

#### **→ La définition du logement décent**

L'obligation de fournir un logement décent est prévue par la loi (article 1719 code civil) et son intégration à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 en fait une notion d'ordre public. Cette obligation s'étend à toute la durée du bail (CA Nîmes, 21 octobre 2010) et le bailleur ne peut s'en exonérer arguant d'une connaissance de la situation par le preneur (Cour de Cassation, 3ème chambre civile, 20 septembre 2006). Cette obligation s'applique à tout type de réglementation que le logement dépende du secteur privé ou public.

Les contours de la notion de décence sont délimités par le décret du 30 janvier 2002. Le logement décent est celui qui garantit la sécurité publique et la santé des locataires en assurant par exemple, le clos et le couvert, les réseaux d'électricité, les dispositifs d'ouverture et de ventilation et détermine une surface minimum habitable... Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive mais bien d'une grille de lecture utilisée par les différents acteurs intervenants dans la lutte contre le logement indécemment, dont le juge. Ce dernier précise, au fil de ses décisions, la notion de décence. Le juge aura parfois, pour rôle de déterminer la provenance des désordres et ainsi le responsable de l'indécence du logement. A titre d'exemple, un logement peut être humide en raison de l'utilisation qu'en fait le locataire ou en raison d'un mauvais état du logement. Seule la dernière hypothèse induit la responsabilité du bailleur et l'obligation de mise en conformité.

#### **→ Le traitement de l'indécence**

le traitement de l'indécence, à la différence des notions d'indignité, relève du champ contractuel et des rapports de droit privé entre le locataire et le bailleur. Une information du bailleur, quant au mauvais état de son logement ; est primordiale et la conciliation souhaitable. Le constat de l'indécence entraîne une première phase amiable. En revanche, l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 n'impose pas de saisir la commission de conciliation en préalable à celle du juge.

Devant le juge, la preuve des désordres devra être rapportée. Le mode de preuve est libre, cependant le juge aura besoin d'un certains nombres d'éléments pour déterminer si le logement est indécemment. A la différence du traitement administratif de l'habitat indigne, aucune obligation de relogement ne pèse sur le bailleur et seul le juge peut diminuer ou suspendre le loyer.