

**EN CAS DE NON RESPECT DE VOS OBLIGATIONS, VOUS ENCOURREZ DES SANCTIONS PÉNALES**

- ▶ Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants, est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 €.
- ▶ Le fait de ne pas répondre à la mise en demeure du préfet de faire cesser la mise à disposition de locaux dans des conditions manifestes de surpeuplement est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 €.
- ▶ Le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 €.

Indépendamment des sanctions pénales spécifiques liées à l'habitat indigne prévues au Code de la construction et de l'habitation et au Code de la santé publique, vous êtes également passible de sanctions pénales de "droit commun" (confiscation des biens, interdiction d'achat immobilier pendant 10 ans) :

- ▶ Hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine,
- ▶ Acte d'intimidation après arrêté.

Sachez, qu'en règle générale, vous n'avez pas le droit d'interdire à votre locataire l'accès à son logement, de changer les serrures, de lui couper l'eau, de le menacer, de le harceler, de lui donner congé ou encore de l'expulser sans décision de justice. De même, il vous est interdit de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de telles mesures.

**SACHEZ ENFIN QU'IL EXISTE DES AIDES POUR RÉALISER LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT, DE SORTIE D'INSALUBRITÉ OU DE PÉRIL. POUR EN SAVOIR PLUS, CONTACTEZ : [www.anah.fr/contact/](http://www.anah.fr/contact/)**

**POUR TOUS RENSEIGNEMENTS SUR VOS DROITS ET VOS OBLIGATIONS, CONSULTER :**



**La CAF 76**  
Caisse d'Allocations Familiales

**Sur la décence du logement**

65 avenue Jean Rondeaux  
CS86017 - 76100 ROUEN  
Tel. : 3230  
[caf76.fr](http://caf76.fr)



**L'ADIL 76**  
Agence Départementale  
d'Information sur le Logement

**Sur l'aspect juridique :** droit des occupants, obligations des propriétaires et des locataires, appui aux recours civils et pénaux.

86 rue Léon Blum  
76300 SOTTEVILLE-LES-ROUEN  
Tel. : 02 32 18 29 05



**L'ARS de Normandie**  
Délégation Départementale  
de la Seine-Maritime

**Sur l'habitat indigne :** immeuble insalubre, locaux impropres à l'habitation.

Espace Claude Monet  
CS55035 - 2 place Jean Nouzille  
14050 CAEN cedex 4  
Tel. : 02 32 18 32 18



**La DDTM 76**  
Direction Départementale des  
Territoires et de la Mer  
Mission de Lutte contre l'Habitat Indigne

**Sur l'habitat indigne :** dangereux pour la sécurité publique, péril. Commission de conciliation des rapports locatifs.

2 rue Saint-Sever  
76032 ROUEN cedex  
Tel. : 02 32 18 10 63



**PÔLE DÉPARTEMENTAL  
DE LUTTE CONTRE  
L'HABITAT INDIGNE**



**SEINE-MARITIME**  
LE DÉPARTEMENT

**LOGEMENTS NON DÉCENTS,  
INSALUBRES, DANGEREUX,  
LOCAUX IMPROPRES  
À L'HABITATION...**

**VOS OBLIGATIONS ?  
VOS SANCTIONS ?**

**PROPRIÉTAIRES  
BAILLEURS,  
GESTIONNAIRES,  
EXPLOITANTS**



**SEINE-MARITIME**  
LE DÉPARTEMENT



En tant que propriétaire, vous avez des droits mais également des devoirs. En cas de non respect de vos obligations, vous pouvez être sanctionné.

## LE LOGEMENT LOUÉ N'EST PAS DÉCENT

Vous êtes tenu de remettre à votre locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la santé ou à la sécurité et répondant aux caractéristiques définies par le décret du 30 janvier 2002 modifié par le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021. Ce décret a été adopté et sera applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Ainsi par exemple, votre logement est susceptible de ne pas être décent lorsque :

- ▶ le chauffage est défaillant énergétiquement ou inexistant,
- ▶ un élément d'équipement et de confort est manquant : absence d'un coin cuisine ou d'un équipement pour la toilette corporelle,
- ▶ les fenêtres laissent rentrer la pluie,
- ▶ la pièce principale mesure moins de 9 m<sup>2</sup> et sa hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m.

Si le logement n'est pas décent, **vous devez procéder à la réalisation des travaux de mise en conformité** demandés par votre locataire. À défaut de réponse ou en cas de refus de votre part, votre locataire a la possibilité de saisir la commission départementale de conciliation de Seine-Maritime à la DDTM 76 (saisine facultative) ou bien de saisir le tribunal judiciaire pour vous y contraindre.

En cas de non décence, les organismes payeurs (CAF et MSA) ont mis en place un dispositif de conservation des aides au logement pour leurs allocataires. Votre locataire est tenu de continuer à payer uniquement son loyer résiduel et ses charges.

## LE LOGEMENT LOUÉ EST PEU DÉGRADÉ OU INDIGNE

(insalubre, dangereux, impropre à l'habitation)

Rappel de la procédure

Si votre locataire vous a signalé des désordres dans son logement (absence de ventilation, fenêtre abîmée, forte humidité...) sans que vous les ayez traités, il peut solliciter l'intervention du Maire de sa commune afin qu'il effectue un contrôle des règles d'hygiène et d'habitabilité. Ce dernier transmet le signalement au dispositif territorial, le comité local habitat dégradé (CLHD), qui coordonne l'action et évalue la situation. Le dossier est alors transmis aux acteurs compétents.

Si le logement est peu dégradé et ne respecte pas le règlement sanitaire départemental (RSD), le Maire peut prescrire, dans un délai qu'il fixe, tous travaux mettant fin aux désordres constatés, en application de ses pouvoirs de police, par le biais d'un arrêté municipal qui vous sera adressé.

S'il s'agit d'un habitat indigne, les pouvoirs publics (Maire, Président d'EPCI ou Préfet) peuvent prescrire par voie d'arrêtés, des travaux d'urgence ou la remise en état du bien dans un délai déterminé, accompagnés selon les situations d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive.

## CONSÉQUENCES D'UN HABITAT INDIGNE

Suspension du loyer

Le loyer cesse d'être dû, sauf en cas de procédure d'insalubrité due au saturnisme. Si vous avez continué à percevoir les loyers, votre locataire sera en droit de vous en réclamer le remboursement. L'allocation logement est suspendue pendant tout le temps où le loyer cesse d'être dû.

Hébergement

Vous êtes tenu d'assurer à votre locataire un hébergement temporaire correspondant à ses besoins si l'exécution des mesures prescrites par l'arrêté le rend nécessaire. **Le coût de cet hébergement ainsi que les frais afférents sont intégralement à votre charge.**

Les travaux prescrits

Vous êtes tenu d'entreprendre les travaux prescrits par l'arrêté. La réalisation des travaux est suivie par les services de l'autorité compétente ou de l'État. Une astreinte journalière peut être appliquée à partir du moment où la carence a été constatée. De plus, **des travaux d'office peuvent être engagés par les autorités compétentes et à vos frais.**

Une fois les travaux réalisés et contrôlés par l'autorité administrative compétente, votre locataire devra réintégrer le logement. Il devra reprendre le paiement de son loyer.

Votre locataire est tenu de laisser exécuter les travaux dans le logement : il ne peut s'y opposer.

Relogement

Si les locaux font l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, **vous êtes tenu de faire par écrit à votre locataire une offre de relogement définitif correspondant à ses besoins et à ses possibilités**, notamment financières. Vous devrez en outre lui verser une indemnité égale à trois mois de son nouveau loyer.

Si votre locataire refuse un relogement définitif adapté à ses besoins et capacités, vous pourrez engager une procédure d'expulsion à son encontre.

Si vous ne respectez pas votre obligation d'hébergement ou de relogement, il incombe à la collectivité publique qui a pris l'initiative de la procédure, d'assurer l'hébergement ou le relogement de votre locataire à **vos frais**. Vous êtes alors tenu de verser à l'organisme qui assure le relogement une indemnité égale à un an du loyer prévisionnel.