

Habitat indigne pour les propriétaires bailleurs

VOS OBLIGATIONS

L'article 1719 du code civil et l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 font peser sur le propriétaire de locaux à usage d'habitation **l'obligation de délivrer un logement décent** ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité ou à la santé du locataire, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le propriétaire doit entretenir le logement à l'usage prévu, et pour cela faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

La répartition des réparations entre le locataire et le bailleur est définie par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.

LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

L'article 1728 du code civil pose les 2 obligations principales du locataire : user de la chose en bon père de famille et payer le loyer et les charges aux termes convenus.

L'article 7 de la loi de 1989 précise que le locataire devra répondre des dégradations et des pertes de son fait survenant pendant la durée du contrat.

Il doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement, effectuer les menues réparations et les réparations locatives et s'assurer contre les risques locatifs.

Il ne doit pas transformer les locaux sans l'accord écrit de son bailleur.

Quelles sanctions pour la délivrance d'un logement non décent ?

Votre locataire peut obtenir par jugement du Tribunal d'Instance :

- une mise en conformité du logement, c'est-à-dire l'exécution des travaux nécessaires sous astreintes,
- une diminution du loyer ou sa suspension,
- des dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Vous n'avez pas en principe d'obligation de relogement ou d'hébergement sauf si votre logement est considéré par le service enquêteur comme insalubre ou en état de péril.

La démarche contentieuse devant le Tribunal d'Instance est le dernier recours.

Le conflit peut se résoudre :

- au moment de la mise en demeure adressée par votre locataire si vous vous engagez à faire les travaux,
- devant la **commission de conciliation** qui peut être saisie gratuitement soit par le bailleur soit par le locataire en vue de trouver un accord amiable.

Tant qu'un jugement du TI n'a pas prononcé la suspension du loyer, le locataire est tenu de payer intégralement son loyer et ses charges

S'agissant des aides au logement :

La non décence du logement entraîne la suppression du tiers payant, les allocations logement sont versées directement au locataire.

Le locataire qui est à l'origine des désordres, du fait du mauvais entretien de son logement, ne peut agir en non décence contre son bailleur.



Quelles sanctions pour la délivrance d'un logement insalubre ou en péril ?

Lorsqu'un arrêté touche le logement dont vous êtes propriétaire il y a :

- **obligation d'effectuer des travaux dans un délai déterminé,**

- **suspension du paiement du loyer par le locataire,**

Le loyer cesse d'être dû à partir du 1^{er} jour suivant notification ou affichage de l'arrêté d'insalubrité ou de péril. Les loyers seront à nouveau redevables à compter du 1^{er} jour du mois suivant l'arrêté de mainlevée d'insalubrité.

Seul le loyer est suspendu, **l'occupant reste redevable des charges**

Les aides au logement sont suspendues

- **interdiction d'habiter, soit temporaire, soit définitive,**

- **suspension de la durée du bail et prorogation,**

Le bailleur ne peut délivrer aucun congé à compter de la notification de l'arrêté

- **obligation d'hébergement ou de relogement,**

Lorsqu'il s'agit d'une obligation d'hébergement, le propriétaire doit héberger à ses frais son locataire pendant la durée des travaux.

Lorsqu'il s'agit d'une obligation de relogement, le propriétaire doit proposer une offre effective de relogement et doit verser une indemnité égale à 3 mois du nouveau loyer.

L'autorité à l'origine de la procédure peut assurer l'hébergement ou le relogement des occupants **à vos frais** si vous n'avez pas rempli votre obligation au terme du délai fixé dans l'arrêté.

De même le maire a la possibilité de faire exécuter des **travaux d'office** et vous demander ensuite remboursement du montant des travaux.

Vous pouvez bénéficier de subventions pour financer les sorties d'insalubrité ou de péril :

Des organismes peuvent vous accompagner dans vos démarches et dans la constitution
D'un dossier de demande de subvention :

PACT du Tarn dans le cadre du projet d'intérêt général (PIG)

163 avenue François Verdier à ALBI

05 63 48 10 80

**Communauté d'agglomération de Castres Mazamet dans le cadre de l'opération
programmée d'amélioration de l'habitat**

Le Causse Espace d'Entreprises à CASTRES

05 63 73 51 32

