



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles insalubres

Question écrite n° 60693

## Texte de la question

M. Pierre Lang attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur une disposition incohérente, issue de la loi SRU du 13 décembre 2000. Cette loi a introduit dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 521-2, qui dispense les locataires du paiement de leur loyer en cas d'arrêté d'insalubrité ou de péril visant l'immeuble. Cependant, un tel arrêté est susceptible d'être annulé par une décision de justice, statuant sur l'existence, réelle ou supposée, de l'insalubrité ou du péril. Face à la lenteur des procédures, la privation de loyers résultant de l'article L. 521-2 peut durer des années. Or comment justifier une disposition légale qui autorise les locataires à ne plus payer, avant même qu'un tribunal n'ait eu à connaître du litige ? Le propriétaire est sanctionné a priori, alors que l'enquête permettant la prise d'un arrêté d'insalubrité n'a pas de caractère contradictoire, et qu'aucun jugement n'est encore intervenu sur l'état de son appartement. L'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation ne semble donc pas conforme aux principes de la présomption d'innocence et du débat contradictoire. En vertu de ces principes, il lui demande s'il entend revoir l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, afin que seul un jugement définitif prononçant l'insalubrité d'un bien immobilier puisse dispenser le locataire du paiement des loyers dus, à compter de cette décision de justice.

## Texte de la réponse

L'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, a profondément modifié les obligations du bailleur dont l'immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. L'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit, en effet, que le loyer ou toute redevance équivalente, à l'exception des charges, cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou son affichage. Ce dispositif s'inscrit dans le cadre d'une politique publique d'éradication de l'habitat indigne. Il est destiné à lutter contre les pratiques de propriétaires bailleurs indécents qui louent des logements dont l'état nuit gravement à la santé ou à la sécurité des occupants, souvent des ménages en situation de grande fragilité sociale, économique voire sanitaire. Cet article du code de la construction et de l'habitation ne fait que consacrer au plan législatif une jurisprudence établie selon laquelle un locataire peut être exonéré du paiement du loyer lorsque le logement est devenu inhabitable, ou difficilement habitable, du fait de son état, et que le bailleur n'a lui-même pas respecté son obligation de délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation ou de l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Cette exception pour inexécution était déjà reconnue par les tribunaux civils, pour lesquels un arrêté d'insalubrité ou de péril est analysé comme la perte de la chose louée. Les arrêtés d'insalubrité ou de péril sont des mesures de police prises pour assurer le respect de l'ordre public, dont font partie la salubrité et la sécurité publiques. Les mesures de police ne sont pas nécessairement prises après une procédure contradictoire. Cependant, en insalubrité et en péril, les arrêtés sont pris après des procédures formalisées, partiellement ou totalement contradictoires, au cours desquelles les propriétaires sont invités à faire connaître leurs observations ou à contester l'analyse des faits ou du risque. La loi précitée a renforcé en matière d'insalubrité le principe du contradictoire : le préfet doit aviser les propriétaires au moins trente jours à l'avance, délai qui était auparavant

de 8 jours, de la tenue de la réunion la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques dont l'avis fonde l'arrêté du préfet. Les propriétaires ont la faculté de produire leurs observations ainsi que d'être entendus par cette commission. La pratique administrative montre que les propriétaires, plus que les locataires, utilisent grandement cette faculté. Depuis l'institution de référé devant le juge administratif, procédure d'urgence, les propriétaires ont les moyens de droit de contester un arrêté d'insalubrité ou de péril qu'ils estimeraient infondé, par un « référé suspension » ; si le juge suspend l'arrêté, les effets de droit en sont suspendus - dont le non-paiement des loyers - jusqu'au jugement au fond de la légalité de l'arrêté par le tribunal. Dans ces conditions, un propriétaire n'a pas à attendre des années de procédure pendant lesquelles il serait privé de loyers s'il a des motifs sérieux de contester le fondement de l'arrêté. Il faut toutefois souligner que l'annulation d'un arrêté d'insalubrité pour absence ou insuffisance d'éléments de fait est très rare. D'une part, la mise en oeuvre de ces mesures de police intervient après l'échec de mises en demeure préalables ou de procédures amiables. Dans le cadre du programme de lutte contre l'habitat indigne, des moyens humains et financiers ont été, en effet, spécialement dégagés pour faciliter le traitement amiable de l'habitat indigne et améliorer les conditions d'habitat. Dans ces conditions, les propriétaires de bonne foi ont toute possibilité de faire valoir leurs droits et de bénéficier d'aides publiques. De plus, dans le cas de présomption d'insalubrité, les propriétaires peuvent bénéficier d'aides majorées de l'ANAH pour entreprendre les travaux nécessaires. D'autre part, la menace de suspension des loyers s'est avérée être un efficace outil de pression vis-à-vis de propriétaires négligents ou défaillants, pour qu'ils réalisent les travaux. Enfin, en cas d'annulation d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, le bailleur est en droit d'exiger de son locataire le paiement des loyers depuis le premier jour du mois qui suit la notification.

## Données clés

**Auteur :** [M. Pierre Lang](#)

**Circonscription :** Moselle (6<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 60693

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** logement et ville

**Ministère attributaire :** emploi, cohésion sociale et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 22 mars 2005, page 2909

**Réponse publiée le :** 4 octobre 2005, page 9216