

**UN OCCUPANT À TITRE GRATUIT D'UN
LOGEMENT EN PÉRIL, DONT LA
SUCCESSION N'EST PAS RÉGLÉE : DES
ENJEUX FORTS EN TERMES DE
RELOGEMENT ET DE PROCÉDURES
JURIDIQUES À SUIVRE**



Somme

Profil et statut de l'occupant

- Personne âgée
- Occupant à titre gratuit

Caractéristique de l'habitat et du propriétaire

- T2 individuel
- année de construction : 1930
- Propriétaire décédé, succession non réglée

Repérage et signalement

- Repéré par les travailleurs sociaux de secteur, dans le cadre d'un accompagnement
- Signalé par le Maire pour évaluer la pertinence de mettre en place une MOUS insalubrité (après effondrement d'une grange attenante)

Qualification et orientation

- Non-conformité
- Traitement amiable
- Arrêté de péril , interdiction d'habiter
- Inscription aux hypothèques

Issue

- Arrêté de péril et interdiction d'habiter prononcés
- Relogement de l'occupant dans un logement issu d'une réhabilitation sociale gérée par l'AIVS
- Pas d'inscription aux hypothèques : le logement peut-être mis en vente, sans autre notification à l'acquéreur

Formulaires de la publicité foncière

Mise à jour le 13.02.2013 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

 **Accéder au Formulaire** 
Ministère en charge des finances

Pour accomplir une démarche auprès du Service de publicité foncière (ex-Conservations des hypothèques), accédez aux imprimés suivants cerfa n° 11187*02 (3236) et sa notice n°50534#01 (3241), 11196*02 (3265), 11197*01 (3267-C et 3268), 11198*01 (3267-P et 3268-C), 11199*01 (3267-R), 11272*03 (3230), 11273*02 (3231), 11194*02 (3233), 11194*01 (3234), 11195*03 (3240), 11982*01 (3264).

L'échec des négociations par la MOUS conduit à présenter rapidement le dossier en CDML

- Le Maire tente de prendre un arrêté de péril sur une grange en mauvais état attenante à une maison. La procédure n'aboutit pas pour vice de forme. La grange s'écroule avant le renouvellement de la procédure. Le Maire craint que le bâtiment attenant n'ait été fragilisé.
- Compte-tenu de son état, le logement peut justifier d'un arrêté d'insalubrité, mais l'opérateur préfère proposer un arrêté de péril, considérant que le péril prend le pas sur la non-conformité dans cette situation.
- Le traitement amiable dure 6 mois, sans résultat. Le propriétaire est décédé, sa succession n'est pas réglée. Les 4 ayants droits ne souhaitent pas faire de travaux. Ils envisagent de vendre, mais la présence de l'occupante le leur interdit.
- Dans le cadre du comité de suivi de la MOUS, la DDT prend connaissance de la situation, et se ressaisit du dossier pour le présenter en Comité Départemental du Mal Logement.

La mobilisation des acteurs sociaux lève les réticences au déménagement de la locataire

- L'occupante arrive dans ce logement avec son mari, décédé depuis. Ce logement leur est proposé en contrepartie des travaux effectués par le mari. Après le décès de son mari, la dame reste dans les lieux, sans bail et sans payer de loyer.
- L'occupante ne souhaite pas quitter son logement. Elle est déjà en contact avec les services sociaux, qui sont invités à prendre contact avec elle au moment de la procédure. Elle bénéficie également de l'appui d'un « conseiller insertion habitat » dans le cadre de la CDML pour opérer un diagnostic partagé de la situation du logement et formuler un projet de relogement.
- Elle laisse plusieurs fois passer des offres de relogement. C'est la mobilisation des acteurs autour de sa situation, l'évocation répétée du péril, sa concrétisation par un arrêté qui ont finalement permis de trouver une solution: elle est relogée dans une opération de réhabilitation de logements privés conventionnés, gérés par l'AIVS.
- L'accompagnement s'est poursuivi après le relogement, le temps que la nouvelle locataire recompose son budget.

Au départ de l'occupante, le logement est interdit d'habiter, l'inscription aux hypothèques demande de la persévérance.

- En l'absence du propriétaire, il faut déterminer à qui adresser les notifications. Le pôle national est alors consulté et la situation est clarifiée: le destinataire est le dernier propriétaire connu. Les ayants droits sont concernés, lorsque la succession est réglée.
- Ces préalables réglés, la qualification de péril prend le pas sur celle d'insalubrité. La DDT rencontre le Maire de la commune avec l'opérateur de la MOUS, afin que celui-ci s'engage. Son implication est hésitante, la situation devant se régler humainement au relogement de l'occupante, et à la revente du bien. D'autres élus de la communauté de communes se sont en outre montrés réticents à intervenir.
- L'arrêté de péril a finalement été pris, accompagné d'une interdiction d'habiter. Il devait s'accompagner d'une inscription aux hypothèques dans la perspective de la vente du bien. Cette démarche d'inscription aux hypothèques s'est avérée très compliquée: elle est payante et très formelle. Ce dernier point de la procédure n'a donc toujours pas abouti. Le logement peut aujourd'hui être mis en vente sans que l'acquéreur ne soit informé du statut du bien.

Points forts :

Le suivi des situations traitées en MOUS par la DDT

Points de vigilance :

La durée de la phase amiable et limites du champ de compétences des opérateurs

Points forts :

La convergence des efforts permettant de lever progressivement les réticences des personnes à changer de logement

Points de vigilance:

L'attention à porter aux droits et réticences des occupants face aux risques que représente le changement de situation

Points forts :

La capacité du secrétariat du CDML à consulter juridiquement pour consolider sa stratégie d'action

Points de vigilance:

Le suivi des personnes logées, mais aussi des logements, pour éviter de recréer des situations de mal logement