dihal
délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement

les guides
du pôle national de lutte
contre l'habitat indigne

Lutter contre l'habitat indigne :

Vade-mecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux »

méthodes, choix et conduite des procédures

réédition septembre 2014

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Premier ministre

Ministère du Logement,
de l'Egalité des territoires
et de la Ruralité

Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal)
Premier ministre
Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

AGIR CONTRE L'HABITAT INSALUBRE OU DANGEREUX

Méthodes, choix et conduite des procédures

VADE-MECUM

L'édition initiale a été rédigée en 2008
par **Stéphanie JACQ-MOREAU,** avocat
et
Alain MELLET, Fédération des PACT
Sous la coordination de **Nancy BOUCHE**

***

Cette mise à jour a été établie
par **Stéphanie Jacq-Moreau** et **Alain Mellet**
en 2013
Sous la coordination
de la DIHAL / Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

septembre 2014

Dihal – 244, boulevard Saint Germain - 75007 Paris
contact.dihal@developpement-durable.gouv.fr

www.dihal.gouv.fr

AGIR CONTRE L'HABITAT INSALUBRE OU DANGEREUX

Méthodes, choix et conduite des procédures

VADE-MECUM

© soupstock - Fotolia.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION 7

Objectifs et contenu du vade-mecum 8

I. STRATÉGIES D'INTERVENTION

1 - SAVOIR ANALYSER DES SITUATIONS 13

1.1 - Les désordres liés au bâtiment ou au logement 14
1.1.1 - Les désordres portant atteinte à la santé des occupants 15
1.1.2 - Les désordres portant atteinte à la sécurité 17
1.2 - Les désordres liés à l'utilisation des locaux ou à leur occupation 20
1.3 - Les désordres liés à l'environnement de l'immeuble 22
1.4 - La démarche de diagnostic 23

2 - TRAITER L'HABITAT INDIGNE 31

LA DÉMARCHE DE PROJET 32

2.1 - La définition du projet et le choix de la procédure 32

2.2 - La démarche 33
2.2.1 - La cause des désordres 34
2.2.2 - Les logiques et les capacités des propriétaires 35
2.2.3 - La protection et la réponse aux besoins des occupants 35
2.2.4 - Responsabilité des acteurs publics 36

2.3 - Exemples de situations et procédures utilisables 37

3 - MAÎTRISER LES PROCÉDURES 41

3.1 - Les pouvoirs de police générale du maire en matière de salubrité et de sécurité 41
3.2 - Les pouvoirs de police du maire en matière de déchets 44
3.3 - Le traitement d'urgence du danger sanitaire ponctuel par le préfet (article L 1311-4 du CSP) 45
3.4 - Les locaux inhabitables par nature (article L1331-22 du CSP) 46
3.5 - Les locaux manifestement suroccupés (article L1331-23 du CSP) 48
3.6 - Les locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite (article L1331-24 du CSP) 49
3.7 - Le périmètre insalubre (L 1331-25 du CSP) 50

3.8 - La déclaration d'insalubrité (L 1331-26 à L1331-29 du CSP) 51
3.8.1 - L'enquête d'insalubrité 52
3.8.2 - La notion d'insalubrité irrémédiable 52
3.8.3 - Le danger imminent mis en évidence dans le rapport d'insalubrité (article L1331-26-1 du CSP) 53
3.8.4 - La procédure de déclaration d'insalubrité 55
3.8.5 - Les effets de l'arrêté 56

3.9 - Le Traitement du risque de saturnisme (articles L. 1334-1 à L. 1334-12 du CSP) 58

3.10 - Les procédures de péril (L511-1 à L511-3 du CCH) 60
3.10.1 - Les situations visées 60
3.10.2 - La procédure du péril ordinaire ou non imminent (L 511-2 du CCH) 60

3.10.3 - La procédure du péril imminent (L511-3 du CCH) 61
3.10.4 - Effets communs 62

3.11 - La sécurité des établissements recevant du public utilisés aux fins d'hébergement (article L 123-3 du CCH) 63
3.11.1 - Intervention de la commission de sécurité 63
3.11.2 - Mise en demeure du maire 63
3.11.3 - Effets de l'arrêté portant mise en demeure 63

3.12 - Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (article L.129-1 et suivants du CCH) 64
3.12.1 - Procédure contradictoire 65
3.12.2 - Arrêté du maire 65
3.12.3 - Procédure d'urgence 66

3.13 - L'expropriation des immeubles dangereux ou insalubres (loi « Vivien » du 10 juillet 1970) 67
3.13.1 - Le champ d'application de la procédure « Vivien » 67
3.13.2 - Le déroulement de la procédure 67
3.13.3 - L'évaluation des indemnités 68
3.13.4 - Le relogement des occupants 68

3.14 - La procédure de l'état de carence dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation 69
3.14.1 - Champ d'application 69
3.14.2 - Procédure d'expertise judiciaire 70

3.15 - La division illégale de logement 71
3.16 - Les immeubles à l'abandon 72

3.17 - Les sanctions pénales 75
3.17.1 - Les dispositions spécifiques du CSP et du CCH (en cas d'arrêté) 75
3.17.2 - La mise en œuvre des sanctions pénales par les collectivités publiques 77

II. DÉROULEMENT DES PROCÉDURES ET MODÈLES D'ACTE

1 - POLICES GÉNÉRALES DE SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUES 79

1.1 - La police sanitaire et la police générale du maire 79
1.2 - Le traitement du danger sanitaire ponctuel 82

2 - POLICES SPÉCIALES DE SALUBRITÉ PUBLIQUE 85

2.1 - Les locaux inhabitables par nature 85
2.2 - Les locaux suroccupés du fait du logeur 89
2.3 - Les locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite 93
2.4 - Le périmètre insalubre 97
2.5 - Le traitement d'urgence de situations d'insalubrité présentant un danger ponctuel imminent 104
2.6 - La procédure d'insalubrité remédiable 107
2.7 - La procédure d'insalubrité irrémédiable 122
2.8 - Le traitement du risque de saturnisme 132

3 - POLICES SPÉCIALES DE SÉCURITÉ PUBLIQUE 141

3.1 - La procédure du péril ordinaire ou non imminent 141
3.2 - La procédure du péril imminent 154
3.3 - La sécurité des établissements recevant du public (ERP) utilisés aux fins d'hébergement 159
3.4 - Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation 169

4 - MISE EN ŒUVRE DES PROCÉDURES DE SUBSTITUTION DE LA PUISSANCE PUBLIQUE 179

4.1 - L'exécution d'office des mesures prescrites par les arrêtés 179
4.2 - La procédure de substitution financière dans les copropriétés 186
4.3 - Les garanties des créances publiques liées à l'exécution d'office des arrêtés 194

POUR en savoir plus 199

Vade Mecum

INTRODUCTION

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des logements, immeubles et locaux utilisés aux fins d'habitation et dont la suppression ou la réhabilitation, au titre de l'insalubrité ou de la sécurité, relève des pouvoirs de police administrative exercés par les préfets et les maires.

Ces pouvoirs de police sont généralement exercés à l'encontre des propriétaires ou des personnes qui mettent à disposition ces locaux. Toutefois, les propriétaires occupants ne sont pas exclus des dispositifs dans la mesure où leur sécurité doit être assurée au même titre que celle de toute personne exposée à un risque identifié.

L'habitat indigne peut renvoyer également à la notion d'atteinte à la dignité humaine qui est alors sanctionnée pénalement.

Aux termes de l'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite *MLLE*), promulguée le 25 mars 2009 :

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

De cette référence au risque manifeste pour la sécurité et la santé, il faut déduire que certaines non-conformités ponctuelles ou anomalies constitutives d'inconfort ne rendent pas nécessairement l'habitation « indigne » dès lors qu'il n'y a pas de risque avéré pour la santé ou la sécurité.

Cela n'empêche pas les autorités compétentes d'intervenir, au titre, notamment, du contrôle de la réglementation sanitaire et le cas échéant d'adresser des injonctions aux personnes tenues d'assurer les mises en conformité utiles.

Les polices de l'habitat indigne concernent aussi bien les parties privatives que communes des immeubles collectifs, qu'ils soient en copropriété ou pas. S'il s'agit d'une copropriété, il convient d'être attentif à faire porter la charge des obligations sur le(s) copropriétaire(s) concerné(s) ou sur la copropriété elle-même en fonction des désordres.

La loi du 13 juillet 2006 a, par ailleurs, renforcé l'obligation de prise en compte effective de l'habitat indigne dans les documents de cadrage et de programmation des politiques locales de l'habitat (Programmes Locaux de l'Habitat) et dans les conventions de délégation des aides à la pierre. Elle a renforcé le rôle et le contenu des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)[1] qui doivent explicitement prévoir les modalités de repérage de l'habitat indigne en lien avec un observatoire nominatif national ainsi que les actions territorialisées nécessaires à sa résorption.

Par ailleurs, les Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) se chargent de coordonner et de mettre en synergie les services dédiés.

1. La loi ALUR regroupe le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion et le PDALPD pour donner naissance au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

La lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux constitue un véritable enjeu des politiques publiques en matière de santé, de sécurité, de droit à un logement décent.

Dès lors et compte tenu des outils et moyens existants et régulièrement renforcés, les responsables publics doivent mener leur action avec une double obligation : **l'obligation d'agir** et **l'obligation d'aboutir**.

▶ L'obligation d'agir et l'obligation d'aboutir

Cette double obligation incombe à la fois au maire et au préfet ainsi qu'aux agents placés sous leur autorité au titre de leurs compétences en matière de protection des personnes.

Elle signifie que ces derniers, dès lors qu'ils sont informés d'une situation de risque, se doivent de mettre en œuvre les moyens utiles.

À défaut, leur responsabilité pénale pourrait être recherchée, indépendamment de la responsabilité administrative de la collectivité.

Au-delà de cette obligation légale d'assurer la sécurité des personnes, il faut également comprendre que les situations d'habitat dégradé sont le plus souvent « bloquées » et ne peuvent trouver de réponses que par l'intervention publique.

La nécessité d'agir vient ainsi des causes mêmes des mécanismes de dégradation qui sont en général dus à une incapacité des propriétaires de réaliser des travaux par eux-mêmes ou à une volonté délibérée de leur part de ne rien faire

Dès lors, seule une intervention extérieure est susceptible de débloquer la situation soit par l'accompagnement, soit par la contrainte.

Ne pas agir, c'est donc laisser perdurer des situations qui, par nature, continueront à s'aggraver en exposant les occupants à des risques toujours plus importants et en les laissant s'enfermer dans un processus de précarisation.

Enfin, à défaut d'être enrayée, la dégradation progressive d'un bâtiment peut induire la dévalorisation des immeubles voisins et avoir des répercussions à l'échelle d'un quartier.

Engager une action sans la faire aboutir, et donc renoncer à l'exécution des mesures nécessaires :

- décrédibilise l'action de la puissance publique ;
- conforte les propriétaires indélicats dans leurs pratiques en favorisant un sentiment d'impunité ;
- expose les administrations compétentes à une recherche de responsabilité dès lors que les mesures de substitution aux propriétaires ne sont pas engagées à l'issue des délais prescrits.

Objectifs du vade-mecum

Il vise à guider les acteurs concernés par la Lutte contre l'Habitat Indigne, depuis l'analyse de la situation jusqu'à l'aboutissement final de la procédure adéquate.

Il faut préciser que ne seront pas traitées ici :

- Les obligations et recours spécifiques en matière de logement non décent[2], qui ne relèvent pas directement de la compétence des autorités administratives. Toutefois le champ de la décence est en grande partie couvert par les prescriptions contenues dans les règlements sanitaires départementaux (RSD) dont le contrôle relève des maires et des préfets. Par ailleurs, l'arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable peut prescrire, au-delà de la mise en sécurité des logements, des travaux permettant de satisfaire les normes du logement décent pour ce qui concerne les équipements de base.

- La répartition particulière des compétences en matière de santé et de sécurité à Paris ni les spécificités du droit d'Alsace-Moselle.

- Les problématiques spécifiques aux départements d'outre-mer (DOM) telles que les constructions précaires sur sol d'autrui qui font l'objet de procédures adaptées prévues par la Loi « Letchimy », étant observé que les outils de traitement de l'habitat indigne sont applicables de la même manière sur l'intégralité du territoire français, DOM compris.

Sans avoir l'ambition de répondre à la totalité des situations rencontrées et à toutes les difficultés, e vade-mecum vise à orienter les acteurs dans le choix des procédures, en les aidant à qualifier les situations rencontrées et à définir une stratégie d'intervention leur permettant de prendre ensuite les mesures adéquates et d'assurer leur exécution de manière sécurisée et efficace.

2. Le bailleur qui met à disposition un logement dans le cadre d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 a une obligation de délivrer un logement conforme aux caractéristiques de la décence fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Le non respect de cette obligation peut être sanctionné par le tribunal d'instance saisi par le locataire, ou une association habilitée à le représenter, dans les conditions prévues par les dispositions de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989. La commission départementale de conciliation peut également être saisie pour rendre un avis sur ces litiges.

   Le contrôle de la décence ne relève donc pas directement de la compétence des autorités de police administrative, sauf dans les cas graves où sont en jeu la sécurité ou la salubrité du logement. Par ailleurs, tout logement insalubre ou soumis à des risques sérieux de sécurité est, par définition, non décent.

Contenu du vade-mecum

La première partie du vade-mecum présente successivement :

- la méthode d'analyse des situations d'habitat dégradé ou dangereux
- l'élaboration du projet (méthode, outils, partenariats)
- le déroulement des procédures et leurs effets
- l'expropriation et les travaux d'office
- les sanctions pénales

La deuxième partie du vade-mecum présente le déroulement de chaque procédure ainsi que des modèles d'actes afin de faciliter le travail des services et des acteurs de l'habitat indigne

AVANT-PROPOS

Le vade-mecum est le principal guide du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne. Il est destiné à tous les acteurs et praticiens de l'habitat indigne : agents de l'Etat, agents des collectivités locales, magistrats, ingénieurs sanitaires. Il se veut un outil concret et opérationnel. Il insiste, en particulier, sur les modalités de la démarche, et sur le choix des procédures en fonction des situations et des responsabilités des autorités publiques.

Cette nouvelle version du vade-mecum tient compte des dernières évolutions de la doctrine, par exemple concernant l'emploi de l'article L.1311-4 du code de santé publique qui doit désormais être privilégié pour traiter la question des déchets à l'intérieur d'un logement ou encore concernant l'emploi de la police des «locaux impropres à l'habitation» qui a, par ailleurs, fait l'objet d'une publication spécifique au regard de la jurisprudence en la matière.

Cette nouvelle version tient également compte des dernières évolutions réglementaires et législatives, en particulier de la loi ALUR (les parcelles à l'abandon manifeste, l'hébergement en cas d'urgence en procédure d'équipements communs ….) du 24 mars 2014.

Cette loi a, notamment, pour objectif de faire émerger une autorité compétente unique dans l'exercice des pouvoirs de police spéciale de l'habitat en confiant cette tâche au président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), qui selon les cas, pourra recevoir transfert de compétence de polices spéciales de maires ou le même transfert complété d'une délégation des polices spéciales du préfet.

Cette version du vade-mecum ne reprend cependant pas toutes les consignes de la loi ALUR. L'application des dispositions de la loi étant liée d'une part aux négociations locales, d'autre part à la sortie de décrets.

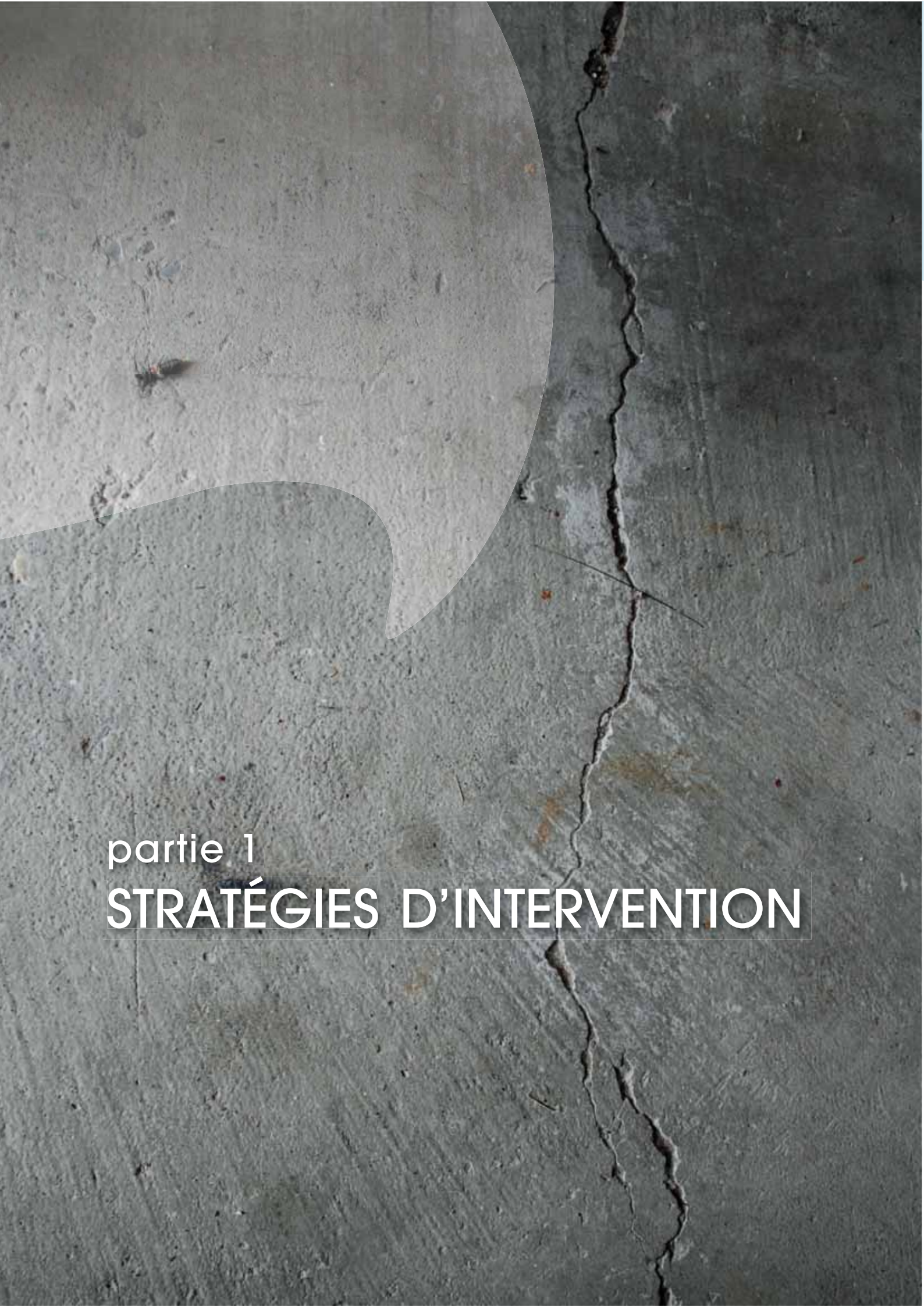
La prochaine édition prévue pour la fin 2014 prendra acte de l'ensemble des changements liés à la loi ALUR.

Enfin, nous avons fait le choix d'extraire de ce Vade-mecum le sujet des copropriétés qui fait l'objet d'une publication spécifique de juin 2014.

Le PNLHI reste à votre disposition pour toute question que vous pouvez vous poser dans votre action au quotidien

Alain Régnier

préfet, Délégué interministériel pour l'hébergement
et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées



partie 1

STRATÉGIES D'INTERVENTION

1. SAVOIR ANALYSER DES SITUATIONS

L'habitat insalubre et/ou dangereux rassemble les situations d'immeubles qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des personnes, quelle que soit la situation juridique de ces dernières.

Le partage des pouvoirs de police entre le maire et le préfet, et donc des procédures applicables, oblige à distinguer les effets des désordres afin d'identifier le service et l'autorité habilités à agir.

Toutefois, il faut envisager cette répartition avec réserve car il n'est pas rare qu'une même situation relève de ces deux champs de compétences, à savoir, la sécurité et la santé publiques.

Le cas échéant, la procédure d'insalubrité sera le plus souvent privilégiée car elle permet de couvrir un champ plus large de désordres que les polices qui sont spécifiquement du ressort du maire.

Sont considérés comme relevant de la santé publique, et donc de l'insalubrité, les désordres qui ont pour effet de porter atteinte au bien-être physique, mental ou social[3] des occupants.

Sont ainsi concernés, outre les risques pour la santé corporelle (saturnisme, intoxication au CO, électrocution, allergies…), le mal-être lié à l'isolement, la suroccupation, l'absence d'éclairement naturel, l'exiguïté, l'insuffisance de hauteur sous plafond qui peuvent conduire à des comportements violents, la perte de l'estime de soi, la dépression, des retards psychomoteurs, l'échec scolaire…

La sécurité publique fait, elle, référence aux menaces pour l'intégrité physique des personnes, menaces pouvant être dues à des chutes d'éléments bâtis ou de matériaux, à des défauts de protection (absence de garde-corps, rambarde descellée…), aux risques d'incendie et de panique.

Le choix de la police mise en œuvre et des mesures prescrites doit, d'autre part, tenir compte de l'urgence liée à la dangerosité de la situation.

On distinguera entre :

- une urgence immédiate qui peut par exemple motiver une évacuation sans attendre ;
- un danger imminent qui nécessite d'agir dans un temps très court mais sans obliger la prise de mesures immédiates ;
- un danger réel ou potentiel aux effets sur la santé ou la sécurité à plus long terme permettant ainsi d'agir avec des délais moins contraints.

Le « temps de l'action » qui en résulte peut alors être modulé par l'utilisation de procédures de police distinctes : par exemple la procédure de péril imminent permettra de mettre fin par des mesures provisoires à l'imminence du danger et sera suivie par la mise en œuvre d'une procédure de péril ordinaire pour traiter définitivement les risques encourus.

3. Selon la définition de l'organisation mondiale de la santé (OMS)

Ces atteintes à la santé ou à la sécurité sont la conséquence de désordres que l'on peut répertorier selon trois origines :

- l'état du bâtiment ou du logement lui-même ;
- l'utilisation qui est faite du bien ;
- l'environnement de l'immeuble.

L'utilisation d'une méthodologie rigoureuse doit permettre de repérer les situations, de décrire et qualifier les désordres pour élaborer un projet de traitement et choisir la procédure la plus adéquate.

1.1 - Les désordres liés au bâtiment ou au logement

Il s'agit des situations dans lesquelles le bien lui-même est source de danger pour la santé ou la sécurité des occupants, ou du voisinage, du fait de son état et/ou de celui de ses équipements.

Deux critères essentiels déterminent la procédure de police administrative qu'il conviendra de mettre en œuvre pour traiter les désordres constatés :

Analyser s'ils portent, pour l'essentiel, atteinte à la santé ou à la sécurité. Dans le premier cas, la procédure relève du code de la santé publique (CSP), dans le second, plus généralement du code de la construction et de l'habitation (CCH) :

EXEMPLE : une ventilation défectueuse ou des réseaux d'évacuation fuyards relèvent de la salubrité, une cheminée ou un plancher qui menace de tomber, de la sécurité.

Ne pas oublier que les désordres portant sur la sécurité peuvent être traités dans le cadre d'une procédure d'insalubrité.

Déterminer si les désordres constituent un simple risque ou une urgence. Dans le premier cas, les mesures à prendre pourront l'être dans un délai adapté à la situation, dans le second il conviendra d'agir au plus vite pour éviter tout accident ou intoxication.

1.1.1 - Les désordres portant atteinte à la santé des occupants

Outre les critères précédemment cités, le code de la santé publique prévoit deux champs d'intervention en matière de salubrité de l'habitat, répondant à des problématiques propres et aux effets différents.

- **Le premier est celui du règlement sanitaire départemental** (RSD) qui reste en vigueur tant que les décrets prévus par l'article L 1311-1 du CSP ne sont pas publiés.
- **Le second est celui de l'insalubrité** qui concerne les situations plus graves ou plus complexes.

L'importance et la gravité des désordres marquent la frontière entre les deux :

si un désordre ponctuel peut constituer une infraction au RSD, la conjonction de plusieurs désordres relève en général de l'insalubrité.

La différence essentielle entre insalubrité et infraction simple au RSD est que l'insalubrité constitue toujours un risque pour la santé des occupants, ce qui n'est pas toujours le cas d'une simple non conformité aux prescriptions du RSD.

À noter que l'injonction de mettre fin à un désordre en application du RSD ou au titre de la procédure d'urgence de l'article L 1311-4 du CSP peut être adressée au propriétaire ou à l'occupant (lorsque le problème est lié à un défaut d'entretien ou d'usage du logement : obturation des ventilations par exemple), alors qu'en matière d'insalubrité, il s'agira toujours du propriétaire.

Désordres ponctuels

EXEMPLES	PROCÉDURES
Défaut de ventilation dans un logement tout électrique (sans risque manifeste). Présence d'une fenêtre vétuste provoquant des infiltrations.	Procédure ordinaire Infraction au RSD. Arrêté du maire enjoignant de mettre en conformité avec le RSD.
Une chaudière mal raccordée à un conduit d'évacuation des gaz brûlés source d'un danger d'intoxication au monoxyde de carbone. Une installation électrique qui présente un grave danger d'électrocution.	Procédure d'urgence (L 1311-4 du CSP) Désordre qui présente un danger ponctuel et imminent pour les occupants et nécessite une intervention urgente. Cette procédure relève des pouvoirs de police spéciale du préfet.

Désordres multiples

EXEMPLES	PROCÉDURES
Présence d'une chaudière qui ne fonctionne pas à laquelle s'ajoutent des désordres liés à des réseaux sanitaires défectueux, une forte humidité de condensation, une installation électrique très vétuste et une toiture non étanche.	Procédure ordinaire (articles L 1331-26 et suivants du CSP). Relève des pouvoirs de police spéciale du préfet. **L'insalubrité peut être qualifiée :** • de remédiable si des travaux de remise en état peuvent être réalisés.
Si, en plus, existent des problèmes de stabilité du bâtiment, un manque d'éclairement structurel, ou la nécessité de reprendre à la fois les planchers, la toiture, les installations techniques, ou d'effectuer des modifications de murs porteurs.	• d'irrémédiable s'il n'existe aucun moyen de mettre fin aux désordres constatés ou si les travaux rendus nécessaires pour résorber l'insalubrité sont plus coûteux que la reconstruction.
Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) lié à un appareil de chauffage dangereux et/ou à une mauvaise ventilation, électricité dangereuse avec risque d'électrocution…	**Procédure d'urgence (article L 1331-26-1)** Si le danger est imminent et qu'il est constaté dans le cadre de la procédure d'insalubrité, le préfet prend un arrêté prescrivant la mise en sécurité de l'installation électrique etc. À défaut d'exécution, il les réalise d'office. Comme toujours en cas d'urgence immédiate le maire peut toujours agir sans attendre, au titre de la police générale.

Lorsque le maintien sur place des occupants présente un danger pour leur santé ou leur sécurité, les logements sont interdits à l'habitation, soit de manière temporaire, en cas d'insalubrité remédiable, soit de manière définitive en cas d'insalubrité irrémédiable.

Désordres spécifiques

Peinture contenant du plomb rendu accessible par la dégradation du support et présence d'enfants mineurs. (La présence de plomb peut aussi être traitée dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité sans que ces 3 conditions soient nécessaires).	L'article L 1334-1 du CSP institue une procédure d'urgence dans la lutte contre le saturnisme infantile qui permet au préfet d'imposer des travaux palliatifs visant à rendre inaccessible le plomb contenu dans les peintures.
Non réalisation des mesures visant à supprimer un risque d'exposition à l'amiante. La présence d'amiante peut être traitée dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité.	L'article 1334-15 du CSP donne au préfet la possibilité d'obliger les propriétaires à réaliser les diagnostics obligatoires et de réaliser les mesures prescrites en cas de présence d'amiante.

1.1.2 - Les désordres portant atteinte à la sécurité

Il s'agira de savoir si les désordres observés sur une propriété sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité physique des occupants, des voisins ou de toute personne susceptible d'approcher ou de pénétrer dans l'immeuble.

Trois types de désordres sont susceptibles de relever de cette approche :

- L'instabilité du bâtiment ou de ses éléments constitutifs du gros œuvre ou du second œuvre qui composent la structure ou assurent la protection des occupants ;
- Le dysfonctionnement ou le mauvais entretien d'équipements communs ;
- Les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (hôtels meublés notamment).

▶ Désordres portant sur la stabilité du bâtiment ou de ses éléments

EXEMPLES	PROCÉDURES
Souche de cheminée fissurée, garde-corps descellé, affaissement d'un plancher sans risque d'effondrement rapide.	**Arrêté de péril non imminent** ou « ordinaire » prescrivant les mesures à engager pour circonscrire de façon durable le risque. (article L 511-2 du CCH) Relève des pouvoirs de police spéciale du maire. Pour les immeubles les plus dégradés, la démolition du bâtiment peut être prescrite.
Chute d'éléments de façades en béton par éclatement des fers, menace d'effondrement d'un plancher ou d'un mur, marches d'escalier descellées…	**Procédure d'urgence (L 511-3 du CCH)** Arrêté de péril imminent qui permet au maire de prescrire les mesures **conservatoires et provisoires** à prendre pour garantir la sécurité des personnes (étaiement, purge des enduits décollés, évacuation…). À la suite ou concomitamment, un arrêté de péril ordinaire sera instruit pour assurer un traitement durable du désordre. *NB : Face à l'immédiateté du danger, le maire peut sans attendre, mettre en œuvre toutes mesures nécessaires, telles que l'évacuation en se basant sur l'article 2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).*

Désordres relatifs aux équipements communs des immeubles collectifs

EXEMPLES	PROCÉDURES
Chaudière d'un chauffage collectif défectueuse sans présenter de menace immédiate, réseau d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux usées fuyard, moteur de VMC en panne, réseau électrique vétuste, ascenseurs ne fonctionnant pas dans un bâtiment aux nombreux étages…	Arrêté non imminent ou «ordinaire» (article L129-1 du CCH) qui relève des pouvoirs de police du maire et lui permet de prescrire les mesures nécessaires à la remise en état des installations. S'applique tout aussi bien à des immeubles en copropriété qu'en monopropriété.
Raccordement à l'égout cassé, réseau électrique dangereux, locaux techniques non sécurisés…	En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire peut prescrire, par arrêté, les mesures conservatoires et provisoires à prendre pour garantir la sécurité des personnes. (article L 129-3 du CCH) Cette procédure imminente doit être suivie d'une procédure ordinaire pour assurer la réfection ou le remplacement de l'installation concernée.

Désordres relevant de la seule protection contre les risques d'incendie et de panique :

Sont ici visés les désordres constatés par les commissions de sécurité dans les établissements recevant du public (ERP). Pour le champ qui nous concerne, il s'agit principalement des hôtels et hôtels meublés, classés en 5° catégorie.

EXEMPLES	PROCÉDURES
Absence de porte coupe-feu, système d'alarme défectueux, encombrement des parties communes, stockage de bouteilles de gaz…	**Arrêté fondé sur l'article L 123-3 du CCH** Le maire prescrit, par arrêté, les mesures nécessaires pour assurer la sécurité des occupants contre les risques d'incendie. Ces prescriptions peuvent être assorties d'une interdiction d'habiter et édictées sous peine de fermeture de l'établissement.

Les procédures de péril et celles relatives à la sécurité des ERP peuvent comporter une interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

En cas d'urgence avérée, l'évacuation des locaux doit être ordonnée par le maire, dès lors qu'il n'existe pas d'autre solution permettant d'assurer la sécurité des personnes.

Il convient donc, pour les situations complexes, de veiller à la cohérence des interventions sur un même immeuble par une coordination entre les services municipaux et ceux de l'Agence régionale de santé (ARS) – (ou du Service communal d'hygiène et de santé - SCHS - de la même commune) afin d'éviter une juxtaposition inutile de procédures répondant à des objectifs parallèles, mais engagées par des autorités différentes, voire prescrivant des mesures différentes et dans des délais différents, entraînant alors un renvoi de responsabilités entre autorités ou services, facteur d'inefficacité et de perte de crédibilité de l'action publique.

En dehors des cas précités, le maire peut toujours mettre en œuvre son pouvoir de police générale, en cas de danger grave et imminent devant être traité sans attendre la mise en œuvre d'une procédure spécifique.

L'usage du pouvoir de police générale est notamment adapté en cas de nécessité d'évacuer un immeuble dans l'urgence ou de mettre en place un périmètre de sécurité.

Parallèlement, le préfet a toujours la possibilité de se substituer au maire en cas de défaillance de sa part dans l'exercice de ses pouvoirs propres de police et après mise en demeure.

1.2 - Les désordres liés à l'utilisation des locaux ou à leur occupation

On distinguera entre les locaux occupés qui sont impropres à l'habitation (caves, combles…) et l'utilisation non conforme de logements.

Occupation aux fins d'habitation de locaux impropres par nature à cette destination

EXEMPLES	PROCÉDURES
Caves ou sous-sols, combles non ou mal aménagés, cabanons, garages, ou autres locaux ne présentant pas les caractéristiques minimales pour être considérés comme des logements.	L'article L 1331-22 du CSP permet au préfet de faire injonction à la personne à l'origine de l'occupation de tels locaux d'y mettre fin et de reloger les occupants.

Problème d'utilisation d'un logement, ou suroccupation

EXEMPLES	PROCÉDURES
Occupation de logements, constituant un accessoire de locaux d'activité pouvant être sources de nuisances pour le logement (émanations de produits chimiques, ateliers de coutures…). **EXEMPLE :** logement annexé au local d'activité de boulangerie.	**Problème d'utilisation de locaux ou installations présentant un danger pour les occupants.** Procédure de l'article L 1331-24 du CSP conduite par le préfet aux fins de prendre les mesures nécessaires à la mise en conformité de l'utilisation des locaux ou installations.
Locaux loués en suroccupation : exemple des chambres individuelles d'hôtels meublés occupés par plusieurs personnes, de logements divisés et loués à plusieurs ménages.	La procédure de l'article L 1331-23 du CSP s'applique dans les situations où la suroccupation est le fait du « logeur ». Elle est inapplicable lorsque la suroccupation est le fait de ménages occupant un logement trop petit ne répondant à leurs besoins ou le fait de colocataires qui décident de leur propre initiative d'occuper ensemble un logement et de partager le loyer.

Les mesures de police relatives à ces articles du CSP visent à rétablir une occupation normale.

1.3 - Les désordres liés à l'environnement de l'immeuble

Les problèmes viennent de causes extérieures au bien lui même et ne peuvent être traités que dans le cadre d'une intervention plus globale.

EXEMPLES

- surdensité des îlots limitant tout accès à la lumière naturelle ou à un éclairement minimum nécessaire des logements ;
- zones d'habitat précaire ou constructions de fortune assimilables à des bidonvilles ;
- bâtiments situés dans des zones fréquemment inondées ;
- immeubles isolés dans des secteurs voués à l'activité industrielle ;
- présence de nuisances importantes à proximité.

Traiter ces désordres relève souvent d'une approche d'urbanisme, plus large que le seul traitement ponctuel des immeubles concernés, et nécessite alors de faire appel à des outils spécifiques d'aménagement. Dans certaines de ces situations, les propriétaires ne peuvent en être tenus pour totalement responsables, sauf s'ils utilisent pour l'habitation des locaux qui ne devraient pas l'être.

La mise en place d'une opération d'aménagement n'empêche, évidemment pas, l'utilisation des procédures de police administrative, qui peuvent, au contraire, s'avérer indispensables pour mener à bien les objectifs opérationnels, ou assurer des conditions d'occupation décentes, en attendant un traitement d'ensemble plus durable des îlots ou quartiers.

On rappelle que la « loi Vivien » permet l'expropriation d'immeubles déclarés insalubres irrémédiables ou sous arrêté de péril, assortis d'une interdiction définitive d'habiter (articles L 1331-25,L.1331-26 et suivants du CSP et L.511-2 du CCH) afin de traiter les îlots ou immeubles inhabitables.

1.4 - La démarche de diagnostic

Toute intervention en matière d'habitat insalubre ou dangereux est déclenchée par une plainte écrite ou orale, un signalement ou une auto-saisine du service concerné (ARS, SCHS, service de la commune…).

La plainte n'est pas nécessaire pour engager une enquête : nombre d'occupants ne signalent jamais l'état indigne de leur logement, (et pas seulement les propriétaires occupants) par crainte des réactions de leur propriétaire, de perdre leur logement ou redoutant diverses conséquences préjudiciables.

De telles situations sont surtout connues par des signalements émanant de tiers ou suite à des travaux de repérage engagés qui justifient alors l'initiative et l'intervention des services.

Il s'ensuit une visite sur place qui a pour objet d'évaluer la nature et la cause des désordres et d'en proposer le traitement par la procédure la plus adaptée.

Le fait que l'occupant soit propriétaire de son habitation ne limite pas l'obligation des services de vérifier les dangers qu'il encourt et de chercher à y porter remède sans exclure l'emploi des polices de l'habitat indigne.

Une autre source de signalements est liée à la procédure d'examen par la commission de médiation du « Droit Au Logement Opposable » (Dalo) des recours en relogement fondés sur l'état impropre, insalubre ou dangereux des locaux occupés par le requérant.

La commission de médiation doit statuer au vu d'une évaluation de l'état du logement qui, lorsqu'elle conclue au caractère impropre à l'habitation ou à sa dangerosité doit amener les autorités publiques compétentes, préfets ou maires selon le cas, à, instruire sans délai les procédures de police adéquates[4].

Quelle que soit la qualification professionnelle de l'inspecteur - ou de l'opérateur- appelé à effectuer un premier diagnostic, celui-ci ne doit pas présupposer de la procédure à suivre[5] .

Quand bien même l'ARS ou le SCHS constaterait que la nature des désordres ne relève pas de l'insalubrité, ce n'est pas pour autant que l'immeuble n'est pas dangereux.

De la même manière, si le service communal chargé de la sécurité n'observe pas de péril, l'électricité et l'installation de chauffage peuvent nécessiter, néanmoins, une intervention.

Un logement visité peut être salubre, mais les parties communes de l'immeuble suffisamment dégradées pour nécessiter une action.

Dans tous les cas, il conviendra donc de faire le constat de l'ensemble des désordres pour saisir à la suite l'autorité administrative compétente selon leur nature.

4. VII nouveau de l'art L. 441-2-3 du CCH
5. Pour les cas présentant une multiplicité de désordres

La démarche de diagnostic proposée ci-après :

- n'est pas une enquête d'insalubrité, laquelle implique que les désordres soient déjà qualifiés comme défauts de salubrité et s'inscrit dans une procédure administrative formalisée et ultérieure, le cas échéant ;
- n'est pas une expertise, qui fait appel à des compétences spécialisées, en général extérieures aux services, lorsque les problèmes constatés s'avèrent techniquement complexes à analyser ;
- Mais c'est une évaluation de l'état d'un immeuble, préalable au lancement d'une action et d'une ou de procédure(s).

1 - Fixer la date et les conditions de la visite

Avant la visite des logements, les occupants seront contactés (par courrier, par un intermédiaire, éventuellement par affichage…) en sollicitant leur présence, et leur accord s'agissant de leur domicile, pour visiter les lieux.

En cas de refus d'accès et en absence des faits démontrant l'urgence d'agir dans les logements par les occupants, l'entrée dans les lieux peut être autorisée par le juge judiciaire des référés (Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble).

Contrairement à une idée reçue, cette visite n'a pas à être contradictoire.

La présence du propriétaire (ou de l'exploitant) peut fausser la visite (bricolages effectués pour camoufler l'état des lieux par exemple) ou entraîner des mesures d'intimidation ou des menaces vis à vis des occupants.

Un courrier peut néanmoins lui être adressé l'informant de la démarche entreprise, ou l'invitant, après la première visite effectuée, à être présent lors d'une nouvelle visite, si l'occupant en est d'accord. Ces précautions prises, cette rencontre peut alors être l'occasion de comprendre les raisons de la dégradation et d'entamer des démarches amiables de traitement.

Si les désordres affectent, a priori, les seules parties communes ou les équipements d'utilisation collective, un courrier est adressé au propriétaire (ou au gérant de la SCI…) lorsqu'il possède l'ensemble du bâtiment, au syndic de la copropriété ou à l'exploitant commercial de l'établissement d'hébergement (hôtel ou hôtel meublé, notamment), selon les cas.

2 - Déterminer la nature et l'importance des désordres

L'agent doit faire, de manière exhaustive, un examen visuel de l'ensemble des locaux (bâtiment et logement(s)). Il peut s'appuyer pour cela sur les grilles d'évaluation de l'insalubrité (bâtiment, logement ou maison individuelle) élaborées en 2003 par la direction générale de la santé et la direction générale de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction*, en ce qu'elles évitent d'oublier une partie ou une installation quelconque de l'immeuble du fait de son exhaustivité.

Cet examen visuel des lieux peut, si besoin, être complété par des diagnostics faisant appel à des professionnels spécialisés (stabilité, plomb, amiante, termites, sécurité de certains équipements…).

Les principales mesures (longueur, largeur et hauteur des pièces) seront prises pour vérifier leur conformité avec les prescriptions du règlement sanitaire départemental lorsqu'elles sont applicables et dresser un plan sommaire en accompagnement du rapport de visite. Des photos serviront à présenter les principaux désordres constatés et à appuyer les conclusions du rapport.

Les éléments suivants doivent être examinés pour préciser la nature et l'importance des désordres et permettre, à la suite, de préciser la ou les procédures devant être mises en œuvre :

SALUBRITÉ

SÉCURITÉ

* Annexe de la circulaire DGS/DGUHC/SD7/IUH4 N°293 du 23 juin 2003 relative à la grille d'évaluation

Repères schématiques

Diagnostic « **immeuble** »				
	SALUBRITÉ		**SÉCURITÉ**	
	RISQUE	URGENCE	RISQUE	URGENCE
Environnement du bien	X		X	
Destination du bien et utilisation	X		X	
Occupation de la parcelle (aspect des espaces extérieurs, nuisances sur la parcelle…)	X			
Conditions générales d'éclairement	X	X		
État de la structure (fondations, murs, planchers…)	X	X	X	X
Étanchéité et isolation (couverture, croisées, isolation thermique…)	X	X	X	X
Risques spécifiques (peinture au plomb, amiante, radon…)	X	X		
Prévention des chutes (garde-corps, rambarde…)			X	X
Propagation incendie et risques de panique			X	X
Équipements communs (électricité, gaz, eau, évacuations, chauffage, WC communs…)	X	X	X	X
Usage et entretien des lieux	X	X	X	X
Diagnostic « logement »				
Conditions d'éclairement naturel	X			
Surfaces et hauteurs du logement et des pièces	X			
Isolation thermique et phonique	X			
État de la structure (murs, cloisons, planchers…)	X		X	X
Risques spécifiques (CO, plomb, amiante…)	X	X		
Prévention des chutes (garde-corps…)			X	X
Aération des pièces et présence d'humidité	X	X		
État des équipements (réseaux (électricité, gaz, eau, évacuation…), cuisine, salle d'eau , WC…)	X	X	X	X
Usage et entretien des lieux	X	X	X	X

Il est toutefois rappelé que les arrêtés d'insalubrité, fondés sur des risques sanitaires, doivent également intégrer les désordres relatifs à la sécurité des personnes

Préciser la nature et les conditions d'occupation des logements ou du bâtiment :

Mentionner les éléments utiles suivants :

Diagnostic d'un logement :

- statut d'occupation ;
- taille des logements, éventuelles divisions ;
- composition familiale des ménages occupants, éventuelle suroccupation ;
- ancienneté d'occupation ;
- montant des loyers (ou redevances) perçus par le propriétaire et des charges locatives ou de copropriété ;
- durée et date de fin contractuelle du bail ;
- ressources du ménage ;
- rapports avec le propriétaire ;
- et tout élément permettant de comprendre la situation du ménage, ses besoins et ses attentes.

Diagnostic d'un immeuble collectif :

- statuts de propriété, nombre de logements, éventuelles divisions ;
- types d'occupation (y compris locaux et logements vacants) ;
- taille moyenne des logements ;
- niveau moyen des loyers, des charges ;
- nombre d'occupants, âges, niveau moyen des ressources ;
- repérage de ménages particulièrement défavorisés, copropriétaires défaillants…

Relever les conditions de gestion du logement ou du bâtiment :

Pour les propriétaires occupants : statut de la propriété (unique, indivision, viager, usufruit …).

Pour les propriétaires bailleurs : nature de la propriété (unique, indivision, SCI…), gestion directe ou présence d'un gérant professionnel, entretien courant effectué ou non, existence de « filières » de peuplement…

Pour les copropriétés : présence ou non d'un syndic, bénévole ou professionnel, existence d'un conseil syndical, type de difficultés rencontrées par la copropriété, coupures d'eau ou d'électricité périodiques…

Pour les hôtels : présence ou non d'un café-restaurant, statut de l'exploitant (gérant, propriétaire du fonds de commerce, propriétaire des murs), avis de la dernière commission de sécurité, existence de plaintes fréquentes, type de clientèle et montant des redevances, taille des chambres, nombre d'occupants, qualité du mobilier, type de chauffage, installations sanitaires, services hôteliers offerts, rémunération des services (télévision, douche, électricité…).

Partant de l'ensemble des informations recueillies, un rapport-diagnostic peut, si besoin, être réalisé comportant :

- une première partie présentant l'immeuble, les statuts d'occupation et les caractéristiques des ménages ainsi que les données recueillies sur la propriété et la gestion ;
- une deuxième partie, présentant la description des désordres constatés ;
- un exposé de la problématique générale reprenant l'ensemble des informations et proposant une stratégie d'intervention ;
- enfin, en dernière partie, les propositions de mesures à prendre pour traiter la situation (insalubrité, péril, prescription portant sur les équipements communs, sécurité - incendie en cas d'hôtel meublé, degré d'urgence…).

▶ Quinze « bonnes questions » pour choisir la procédure la plus adaptée :

1. Y a t-il des désordres dans le logement ou l'immeuble ?
2. Présentent-ils un risque pour les occupants ou les voisins ?
3. Quel est leur degré d'urgence (immédiat, imminent ou sans urgence) ?
4. Les occupants sont-ils propriétaires de leur logement ?
5. Les désordres portent-ils majoritairement sur des questions de salubrité ou de sécurité publique ?
6. Si problèmes de sécurité, concernent-ils le bâti lui-même ou ses équipements ?
7. Si problèmes sanitaires, sont-ils liés à l'environnement ?
8. Si oui, sont-ils une cause essentielle des dysfonctionnements constatés ?
9. Si non, les problèmes viennent-ils de l'état ou des caractéristiques du bien ou sont-ils liés à une utilisation non conforme à sa destination d'origine ?
10. S'ils sont dus à une mauvaise utilisation, quelle en est la nature (locaux impropres à l'habitation, logements surexploités par le propriétaire…) ?
11. S'ils sont dus aux caractéristiques ou à l'état du bien, y a t-il un ou plusieurs désordres ?
12. Existe-t-il une suspicion de risque plomb et/ou amiante ?
13. Si accessibilité au plomb, des enfants mineurs fréquentent-ils le bâtiment ou le logement ?
14. Compte tenu de l'ensemble des désordres existants, l'hébergement temporaire des occupants est-il nécessaire ?
15. Le comportement du bailleur parait-il relever d'une logique de « marchand de sommeil » (absence volontaire d'entretien, suroccupation, divisions abusives…) ?

Synthèse des procédures

SALUBRITE PUBLIQUE			
		CSP	autorité
Désordres liés à l'environnement			
Désordres liés à l'utilisation du bien			
Locaux impropres à l'habitation		L.1331-22	préfet
Suroccupation organisée par le bailleur		L 1331-23	préfet
Utilisation non conforme		L 1331-24	préfet
Désordres du bâti			
Désordres ponctuels	Procédure ordinaire Infraction au RSD		maire
	Procédure d'urgence	L 1311-4	préfet
Désordres multiples	Procédure ordinaire Insalubrité remédiable ou irrémédiable	L 1331-26 et suivants	préfet
	Si urgence	L.1331-26-1	préfet
Désordres spécifiques	Procédure d'urgence saturnisme	L 1334-1	préfet
	amiante	L 1334-15	préfet
Les divisions abusives	Divisions interdites : Idem sécurité	L.111-6-1 du CCH	procureur

SÉCURITE PUBLIQUE		
	CCH	autorité
Stabilité du bâti ou de ses éléments		
Procédure ordinaire Péril ordinaire	L 511-2	maire
Procédure d'urgence Péril imminent	L 511-3	maire
Sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation		
Procédure ordinaire	L 129-1	maire
Procédure d'urgence	L 129-3	maire
Protection contre les risques d'incendie et de panique		
Commission de sécurité	L.123-3	maire

Divisions interdites aux fins d'habitation : immeubles sous arrêté de péril, de grande hauteur, création de logements inférieurs à 14 m² ou dépourvus de certains équipements.

2. TRAITER L'HABITAT INDIGNE

Le diagnostic de la situation ayant été réalisé, les modes d'intervention dépendent de différents critères à prendre en compte avant d'engager l'action.

Le premier des critères sera évidemment de vérifier si les désordres constatés sont de nature à porter atteinte à la santé ou la sécurité et de déterminer la ou les procédure(s) de police administrative à même d'être utilisée(s) pour les résorber.

Dès lors que les désordres entrent dans le champ de compétence du maire ou du préfet, deux types de suites peuvent être donnés :

L'engagement d'une procédure coercitive visant à résorber les facteurs de risques pour la santé ou la sécurité.

La mise en place d'une démarche de projet dans le cadre d'un partenariat existant (rôle des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne) avec l'objectif de traiter la situation dans sa globalité pour éviter toute répétition dans le temps.

Une procédure coercitive a vocation à mettre en sécurité les personnes par des prescriptions adaptées à cet effet.

Il s'agira, soit de faire réaliser des travaux par le propriétaire, voire les exécuter d'office si nécessaire, soit de reloger les occupants.

La procédure en elle-même ne suffira pas à résoudre les dysfonctionnements de l'immeuble et les causes des désordres.

On ne traite pas de la même façon une copropriété, un hôtel meublé, le logement d'un propriétaire occupant, d'un bailleur âgé et de bonne foi ou d'un bailleur indélicat.

La démarche de projet vise à agir en profondeur sur les situations d'habitat indigne pour permettre leur requalification durable. Il s'agira, par exemple, d'assainir la gestion d'un syndicat de copropriétaires ou de régulariser une situation juridique complexe (succession, séparation…), comme condition préalable à la réalisation de travaux par les intéressés.

Si ce mode d'intervention est pertinent, notamment, dans les situations complexes, il n'y a pas lieu d'en faire un usage systématique. Selon les désordres constatés, il sera parfois préférable d'engager directement la procédure de police la plus adaptée sans l'inscrire nécessairement dans une approche plus globale.

On retiendra trois types de désordres :

L'urgence qui appelle une réponse immédiate quels que soient les statuts (y compris les propriétaires occupants), situations et les enjeux. La procédure d'urgence n'empêchera pas, si besoin, de poursuivre, ensuite ou concomitamment, le traitement de la situation dans le cadre d'une démarche de projet plus durable.

- Les désordres ponctuels tels que les infractions mineures au RSD ou les périls très circoncis dans la mesure où il n'existe pas d'autres signes de dégradation.
- Les locaux impropres par nature à l'habitation qui ne peuvent trouver de réponse que par la mise en œuvre de la procédure coercitive correspondante.

En dehors de ces cas et notamment lorsque le diagnostic révèle une pluralité de désordres du bâti, les réponses à apporter relèveront plutôt d'une démarche de projet, généralement inscrite dans une démarche opérationnelle telle que Programme d'intérêt Général (PIG), Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Opération de Restauration Immobilière (ORI), Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) etc...

LA DÉMARCHE DE PROJET

2.1 - La définition du projet et le choix de la procédure

L'essentiel des situations d'habitat insalubre ou dangereux met en jeu des relations entre propriétaire(s), occupant(s) et logement(s) et/ou immeuble(s) qui incluent des composantes juridiques, sociales, financières, techniques, etc. ; plus ou moins complexes selon les cas. Traiter une situation nécessite d'en cerner tous les contours pour identifier la cause des désordres et être en capacité de définir des objectifs d'action en conséquence.

Le fait que l'immeuble soit inhabité, momentanément inoccupé, ou qu'il ait été libéré, ne justifie pas l'inaction des services chargés de la mise en œuvre des procédures : C'est la notion de risque pour la santé et/ou la sécurité qui implique une action publique, et ce risque peut être provoqué par des logements vacants.

Selon les cas, l'octroi de subventions s'avérera suffisant, alors que dans d'autres, il conviendra d'accompagner techniquement le propriétaire, d'héberger ou de reloger les occupants avec les mesures de suivi social appropriées ou de lever les dysfonctionnements de la propriété (indivision, copropriété…) avant de parvenir à la réalisation de travaux.

Dans d'autres situations, seule l'expropriation permettra de traiter une situation devenue inextricable (état de carence de la copropriété, anciens hôtels meublés mis en copropriété impossibles à restructurer pour rendre les lieux habitables, bâtiment occupé en déshérence…).

Dans tous les cas, l'objectif recherché se doit d'être pérenne pour éviter toute répétition des causes de dégradation à court et moyen termes.

Traiter nécessite donc des approches interdisciplinaires et l'utilisation d'outils diversifiés permettant d'apporter la meilleure réponse aux besoins repérés.

Il pourra s'agir, par exemple, de coupler procédure de police administrative, recherche de financements pour les propriétaires, accompagnement social des occupants en cas de relogement ou de l'hébergement, accompagnement technique des travaux… etc. Dans tous les cas, seule l'association de compétences multiples permettra de construire un projet cohérent dans lequel chacun s'inscrira évitant ainsi toutes démarches contradictoires pouvant bloquer le processus souhaité.

Cette complémentarité doit se retrouver à tous les niveaux de l'intervention :

- À la prise de décision entre préfet et maire du fait, notamment, de leurs pouvoirs de police complémentaires ;
- Entre l'État, l'ARS et les collectivités territoriales ;
- Dans les relations inter-services des collectivités et de l'État ;
- Entre maître d'ouvrage de l'intervention et les opérateurs ou experts associés à sa définition et sa mise en œuvre ;
- Le cas échéant, par signalement au procureur, de faits ou situations paraissant contraires à la dignité humaine ou pouvant mettre la vie d'autrui en danger.

Selon la complexité des situations à traiter ou de leur nombre, notamment dans le cadre d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne ou d'un Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, des réunions partenariales seront mises en place pour assurer la nécessaire coordination et le suivi commun des actions.

2.2 - La démarche

Traiter l'habitat indigne, c'est inscrire l'action dans une démarche qui doit aboutir. Elle passe par la construction de stratégies différenciées en fonction des statuts, des logiques des propriétaires concernés, de l'occupation ou non des locaux… etc. On retiendra 5 modes opératoires principaux :

- L'incitatif ;
- L'accompagnement technique et financier ;
- Le coercitif (procédures de police administrative) ;
- La substitution (travaux ou relogement d'office) ;
- La maîtrise publique par acquisition amiable ou expropriation.

L'utilisation des outils de police n'est donc pas l'unique approche et certaines situations peuvent être réglées par des contacts directs avec les propriétaires. Cependant, en cas de risque avéré, de danger pour les occupants (y compris propriétaires), en cas de vulnérabilité des occupants, une procédure doit être enclenchée sans attendre car elle est protectrice et, en outre, son absence pourrait engager la responsabilité publique.

D'une manière générale deux types d'approches sont possibles :

- Traiter les seuls désordres techniques en utilisant les outils coercitifs pour contraindre à faire, et réaliser d'office si nécessaire, les mesures prescrites (exemple : substitution aux seuls copropriétaires défaillants dans une copropriété en difficulté) ;

- Tenter de traiter l'ensemble des difficultés et des blocages de la situation, qu'ils soient relatifs au bien, au propriétaire ou à l'occupant (exemple : mise en œuvre des mesures de redressement de la copropriété préalablement à la réalisation des travaux par la copropriété).

Ces approches ne sont pas contradictoires et peuvent être, complémentaires et à mener simultanément.

Les procédures coercitives ont ainsi une efficacité certaine sur les causes d'ordre structurel car elles permettent de mettre fin à une situation inacceptable (démolition, interdiction d'habiter, adéquation entre usage et destination) et sur les désordres qui présentent un réel danger pour les occupants et n'autorisent pas à accorder de délais pour leur traitement. Elles ont aussi une grande efficacité contre les « marchands de sommeil ».

En revanche, quand les désordres tiennent à d'importantes incapacités financières ou à la carence avérée de structures collectives (copropriété) la seule procédure coercitive est insuffisante et des outils et/ou missions complémentaires doivent alors être mis en place.

▶ 2.2.1 - La cause des désordres

On retiendra deux types de causes essentielles menant à des situations d'habitat indigne :

Les causes structurelles

- les problèmes liés au bâtiment lui-même (surface de l'immeuble ou des logements inadaptée, mauvaise qualité des matériaux de construction, dégradation trop importante…)
- les désordres liés à l'environnement (problèmes de surdensité, défaut d'éclairement naturel), localisation (difficultés d'accès…), nuisances de l'environnement…

La réponse à ces situations passe le plus souvent par un traitement public, soit à l'immeuble soit à l'îlot, car les propriétaires concernés sont en général dans l'incapacité d'apporter des améliorations réelles. L'intervention publique se justifie également lorsqu'elle peut permettre d'apporter une réponse plus globale et plus qualitative par des restructurations immobilières ou foncières, des réaménagements d'espaces privés et publics, la production d'une offre sociale ou très sociale, etc.

Les causes liées à des défauts d'entretien par le propriétaire

Les désordres relèvent d'une absence d'entretien des locaux ou des équipements.
Cela résulte :

- soit d'une incapacité à réaliser les travaux pour des raisons financières et/ou juridiques (indivision bloquée, usufruit, copropriété en situation de carence, tutelle ou curatelle…) ;
- soit d'une volonté de ne pas les faire (logique d'exploitation d'un propriétaire, d'un exploitant commercial d'établissement d'hébergement, d'un copropriétaire) ;
- Il s'agit alors de déterminer la nature des travaux à réaliser et les stratégies et moyens à mettre en œuvre pour aboutir à leur réalisation soit par les propriétaires eux-mêmes (intervention amiable ou coercitive) soit en substitution.

Dans les deux cas, la démolition peut parfois s'avérer être la solution la plus satisfaisante.

▶ 2.2.2 - Les logiques et les capacités des propriétaires

On n'aborde pas de la même manière les problèmes d'un propriétaire occupant en capacité d'assurer l'entretien courant de son immeuble, mais non la charge de travaux lourds, ceux d'une copropriété vétuste confrontée à d'importants problèmes de gestion qui interdisent toute possibilité d'action, et les pratiques d'exploitation d'un « marchand de sommeil ».

Dans le premier cas, la question est de savoir comment aider ce propriétaire à réaliser les travaux qui permettront de rétablir sa situation, sans exclure pour autant l'emploi de polices.

Dans le second cas, la copropriété est, en revanche, confrontée à des dysfonctionnements, facteurs de dévalorisation, qui ne pourront être durablement résolus par la seule réalisation de travaux. La réponse à terme, passe par un accompagnement de la copropriété pour l'aider à assainir durablement une gestion déficiente, en vue de réaliser les travaux indispensables. Cette nécessité d'agir sur l'ensemble des dysfonctionnements n'empêche évidemment pas de contraindre à exécuter, sans attendre, les travaux qui peuvent s'avérer urgents.

Vis à vis d'un « marchand de sommeil », les procédures sont indispensables, car elles seules permettent de le contraindre à faire, tout en assurant la protection des occupants avec la possibilité, in fine, d'une substitution de la collectivité publique, voire de poursuites pénales, si l'injonction s'avère insuffisante. Dans ces cas, il ne faut pas hésiter à signaler ces situations au procureur de la République, y compris avant l'aboutissement de la procédure, car le procureur peut engager les poursuites sur le fondement du code pénal.

L'incapacité des propriétaires à entretenir ou à améliorer leur bien peut également être due à des situations juridiques complexes, qu'il s'agisse du statut de la propriété ou de la situation personnelle des personnes concernées : indivision bloquée, succession non réglée, nu-propriétaires et usufruitiers démunis, propriétaires disparus, lots vacants, tutelle ou curatelle, etc.

Dans ces cas, une assistance juridique, ou d'autres mesures d'accompagnement, sont nécessaires liées ou non à la mise en œuvre de procédures coercitives pour assurer la sécurité des occupants ou du public sans attendre le dénouement des situations juridiques.

Enfin, les situations complexes, de fait ou organisées pour échapper à toute obligation, ne doivent pas paralyser l'action publique : les différentes mesures prises pour faciliter la réalisation de travaux d'office et sécuriser les créances publiques ont pour objectif de pouvoir rendre effective l'intervention publique.

▶ 2.2.3 - La protection et la réponse aux besoins des occupants

La prise en compte des besoins et des attentes des occupants constitue un point essentiel de la stratégie de traitement de l'immeuble.

Toute intervention suscite, le plus souvent, à la fois crainte et espoir :

- crainte des réactions du propriétaire ; la mise en œuvre des procédures de police administrative assure une protection renforcée des droits des occupants et permet d'obtenir de la part du juge des sanctions pénales à l'encontre des propriétaires qui ne se conforment pas à la loi ;
- espoir quant à l'évolution de leurs conditions de logement, soit par la réalisation de travaux soit par un relogement.

Prendre en compte ces attentes, c'est les intégrer comme un des éléments du diagnostic pour pouvoir y répondre soit positivement ou en partie, soit négativement, compte tenu du champ d'actions possibles. Elle s'inscrit dans la démarche de projet comme l'un des objectifs à confronter aux autres enjeux et aux stratégies et moyens disponibles pour traiter la situation.

C'est, in fine, être en capacité d'expliquer aux intéressés les raisons qui conduisent à satisfaire, en tout ou partie, ou ne pas satisfaire leurs attentes. C'est aussi assurer autant que nécessaire un accompagnement social des publics les plus fragiles. Ce travail en commun des services est une mission essentielle des PDLHI.

Les outils coercitifs de la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, notamment, ont pour objet premier d'assurer la santé et la sécurité des occupants et non pas de pourvoir systématiquement à leur relogement, à l'exception des situations où l'état du bâti est tel que son utilisation n'est pas possible de façon définitive ou provisoire.

Il est rappelé que :

- Il est possible d'exiger du propriétaire, dans le cadre des arrêtés d'insalubrité remédiable, l'installation des équipements visés à l'article 3 du décret « décence » du 30 janvier 2002 (notamment création d'une salle d'eau, chauffage…).
- Les ménages en suroccupation de leur propre fait peuvent être relogés de manière définitive par l'autorité publique lorsque leur logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité remédiable et après réalisation des travaux.

▶ 2.2.4 - Responsabilité des acteurs publics

Au regard de la responsabilité des acteurs publics, l'inaction engage tout autant que l'engagement non maîtrisé de procédures.

Prises de contact, courriers, rendez-vous, sollicitations d'un opérateur sont autant de signes d'une prise en charge des plaintes ou signalements. Cependant, en cas d'accident, l'absence de mesures suffisantes au regard de la dangerosité de la situation peut être sanctionnée par la mise en cause de la responsabilité de la collectivité publique pour ne pas avoir traité les désordres avec la pertinence nécessaire.

En outre initier une procédure sans réel suivi ne saurait dégager la responsabilité du maire ou du préfet. Prendre un arrêté, c'est, le cas échéant, s'obliger à réaliser d'office les mesures prescrites (travaux, hébergement ou relogement…).

Il est rappelé que pour l'exécution d'office des mesures prescrites, les communes peuvent bénéficier d'aides spécifiques de l'Anah pour les travaux et de l'État (FARU) pour l'hébergement et le relogement. À retenir également que l'Anah subventionne les communes pour les opérations de résorption de l'habitat indigne (RHI : traitement des immeubles en insalubrité irrémédiable ou en péril avec interdiction définitive d'habiter) et les ORI ou immeuble insalubre remédiable ou sous péril ordinaire.

2.3 - Exemples de situations et procédures utilisables

1er exemple

Soit un immeuble collectif locatif de trois logements appartenant à un bailleur unique : l'un, de deux pièces, ne dispose ni d'un WC intérieur, ni de salle d'eau; un autre est en bon état et confortable, le troisième présente d'importants problèmes d'humidité dus à un chauffage défectueux et à une ventilation inadaptée, ainsi qu'une installation électrique dangereuse. Les parties communes sont très vétustes : marches d'escalier usées, rambarde partiellement descellée, colonne de gaz dangereuse, absence d'éclairage de sécurité des escaliers et présence de peintures au plomb.

Le préfet pourra, sur rapport d'enquête de l'ARS ou du SCHS :

- prescrire la remise en état urgente des désordres présentant un danger pour les occupants (rambarde, réseau gaz, traitement des problèmes de chauffage et de ventilation, installation électrique du troisième logement…) concomitamment à la mise en œuvre de la procédure d'insalubrité (art 1331-26-1du CSP) ;
- puis prendre un arrêté d'insalubrité remédiable classique prévoyant le traitement de l'ensemble des désordres ainsi que la mise en conformité du premier logement avec les caractéristiques du logement décent en ce qui concerne les équipements, ainsi que le traitement des peintures au plomb de la cage d'escalier.
- engager, indépendamment de la déclaration d'insalubrité, la procédure de l'article L 1334-2 du CSP pour rendre inaccessible le plomb contenu dans les peintures anciennes si ce plomb est accessible (dégradation des peintures) et si l'immeuble accueille des enfants mineurs (en l'absence d'enfants mineurs, le traitement du plomb accessible peut être inclus dans l`arrêté d'insalubrité).

Le maire pourrait :

- faire une injonction au propriétaire (ou à l'occupant) pour les désordres en infraction avec le RSD : problèmes de ventilation et de chauffage ;
- prendre un arrêté de péril ordinaire pour le descellement de la rambarde de l'escalier ;
- prendre un autre arrêté pour la réfection des équipements communs défectueux (éclairage de sécurité des escaliers, réseau gaz).

Dans cette seconde approche, on ne traiterait ni l'installation sanitaire du premier logement, ni l'électricité dangereuse du second, ni le plomb des parties communes, et le maire aura dû instruire et prendre trois arrêtés différents dont aucun ne permet de traiter efficacement l'ensemble des désordres. Il y a donc intérêt à traiter la totalité des désordres sur la base de la 1ère hypothèse pour ne pas multiplier inutilement les procédures.

La procédure d'insalubrité doit donc être ici privilégiée.

2ème exemple

Soit un immeuble en copropriété de dix logements, sans difficulté de gestion et occupé par six copropriétaires occupants et quatre locataires.

- Un des locataires, personne âgée aux faibles ressources, n'entretient plus son logement et stocke chez lui divers cartons et journaux présentant des risques d'incendie, situation aggravée par une chaudière à bois à proximité dont le raccordement au conduit de fumée est qui plus est défectueux ;
- Un des logements locatifs est très humide du fait de l'absence de ventilation et d'un chauffage électrique utilisé ponctuellement au regard des coûts engendrés pour la famille ;
- Une installation fuyarde dans la salle d'eau d'un logement occupé par son propriétaire a provoqué la chute partielle du plafond de la pièce située en-dessous, laissant apparaitre des risques de rupture ponctuelle du plancher ;
- L'électricité des parties communes est défectueuse et présente des risques d'électrocution.

Le maire pourra, en tenant compte du degré d'urgence de la situation :

Dans le cadre de ses pouvoirs de police générale, s'il n'y a pas urgence :

- mettre en demeure le locataire âgé de nettoyer son logement ;
- faire injonction au propriétaire de remédier aux risques d'intoxication liés au mauvais raccordement de la chaudière, et, en cas d'échec, de saisir le préfet pour que celui-ci prenne un arrêté d'urgence (art L 1311-4 du CSP) afin que les services municipaux puissent effectuer les travaux d'office ;
- mettre en demeure le propriétaire bailleur d'installer les ventilations nécessaires dans l'autre logement locatif. Il informera l'occupant des désordres occasionnés par une absence de chauffage ;
- mettre en demeure le propriétaire occupant de mettre en conformité l'installation sanitaire défectueuse.

Dans le cadre de ses pouvoirs de police spéciale :

- prendre un arrêté de péril imminent pour conforter le plafond et le plancher ;
- instruire un arrêté de péril ordinaire pour prescrire leur réfection ;
- prendre un arrêté portant sur la sécurité des équipements collectifs pour faire remettre en sécurité l'installation électrique.

Pour ce qui concerne les parties communes, ces trois arrêtés seront notifiés au syndic en sa qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires et autant que nécessaire affichés en mairie et dans l'immeuble.

Dans les deux exemples ci-dessus on a privilégié des procédures qui permettaient de traiter au mieux les désordres constatés, et si possible par une seule procédure, à tout le moins par une seule autorité administrative.

Quels que soient les choix de procédures effectués en fonction de la situation à traiter, et surtout si l'état des lieux impose d'en utiliser deux, il importe de coordonner les interventions pour éviter l'accumulation contre productive de procédures visant le même objectif, à savoir la sécurité et/ou la santé des occupants. Même si l'autorité administrative est identique pour mener deux procédures, il faut aussi veiller à la coordination des interventions, y compris à celle des services éventuellement chargés de chacune d'elles.

Par ailleurs, chaque procédure répond à un formalisme bien spécifique qu'il importe de bien maîtriser afin d'éviter tout blocage et le risque de contentieux.

Quel que soit le modus operandi retenu, le point majeur à prendre en compte est le « temps de l'action » en fonction de la gravité des désordres et de l'urgence à les traiter.

3. MAÎTRISER LES PROCÉDURES

Les principales procédures relevant des pouvoirs de police des maires et des préfets permettant de lutter contre l'habitat insalubre ou dangereux ont été pour l'essentiel réécrites depuis la Loi SRU du 13 décembre 2000, dans le sens d'un renforcement des contraintes et des sanctions pesant sur les propriétaires d'immeubles en question.

Elles sont fondées sur diverses sources législatives et règlementaires codifiées soit au CSP, soit au CCH, soit au CGCT.

Exposées ci-après dans leurs grandes lignes, elles font l'objet en deuxième partie, d'une présentation détaillée par procédures.

3.1 - Les pouvoirs de police générale du maire en matière de salubrité et de sécurité

Le maire est traditionnellement l'autorité de police de droit commun au niveau local.

La salubrité et la sécurité publique font partie de l'ordre public au sens de l'article L 2212-2 du CGCT qu'il appartient au maire de faire respecter sur le fondement de son pouvoir propre de police (le conseil municipal n'intervient pas).

Par ailleurs, le maire est également chargé de veiller au contrôle de la règlementation sanitaire applicable aux habitations et à leurs abords en application de l'article L1421-4 du CSP.

Ce pouvoir de police se concrétise surtout par un pouvoir de contrôle et de prescription.

La possibilité d'exécuter de manière forcée les mesures prescrites est réservée aux cas d'urgence ou de péril.

En revanche, le non respect de l'arrêté du maire pourra faire d'objet d'un procés verbal d'infraction et sera passible d'une ou plusieurs peines d'amende (cf ci-après, les procédures pénales).

Au titre de ce pouvoir, il appartient au maire de :

RAPPELER aux administrés leurs obligations en matière de salubrité publique ou de sécurité et notamment, celles contenues dans le règlement sanitaire départemental (RSD).[6]

6. L'article L.2542-8 du CGCT rappelle cette obligation générale du maire. Il peut s'agir de rappeler une norme prescrite par le RSD ou toute autre norme.

PRESCRIRE les actions utiles à la disparition des causes d'insalubrité ou d'insécurité, soit par référence aux normes prévues par les textes législatifs ou réglementaires, et notamment par le RSD, soit, en cas de menace grave et imminente, en édictant toute mesure adaptée aux circonstances.

▶ Exemple :

Un locataire se plaint du défaut de raccordement (ou d'un raccordement défectueux) de son logement au réseau d'évacuation des eaux usées, le propriétaire n'a pas réagi à ses sollicitations.

Un agent communal, constate les non conformités sur place et consigne ses observations dans un rapport signé.

Le maire adresse un courrier et ce rapport au propriétaire en rappelant la réglementation applicable et en demandant la mise en conformité du logement.

Le maire pourrait procéder de même en cas de responsabilité de l'occupant/locataire, y compris en cas de propriétaire occupant.

Si le caractère défectueux des évacuations d'eaux usées est dû à un défaut d'entretien des installations sanitaires, l'injonction est directement adressée à l'occupant.

- **Les situations rencontrées peuvent parfois relever de plusieurs champs réglementaires**

▶ Exemple :

Le mauvais fonctionnement des équipements sanitaires, qui, au demeurant, rend le logement non conforme aux caractéristiques du logement décent, prive les occupants d'alimentation en eau potable, ce qui constitue également une non-conformité au règlement sanitaire départemental.
Cette situation relève à la fois du champ de la décence et de celui du règlement sanitaire départemental. Le maire n'agira que sur le fondement de ce dernier, la décence n'entrant pas dans son champ de compétences[7].

- **L'exécution d'office n'est pas prévue par les textes[8]**

N'étant pas prévue par les textes, l'exécution d'office des arrêtés de police général du maire est réservée aux cas d'une exceptionnelle gravité.

---

7. Le locataire peut saisir la commission de conciliation ou le tribunal d'instance sur le fondement du non respect du décret relatif aux normes de la décence.
8. Cf CAA DOUAI, 10 juin 2010, n° 08DA01282

- **<u>L'évacuation peut être ordonnée par le maire en cas d'urgence</u>**

En cas d'urgence et de danger imminent ne laissant pas le temps d'engager une procédure, même urgente (péril imminent), le maire peut, sur le fondement de son pouvoir de police générale, faire évacuer un immeuble.

▶ Exemple 1 :

Des émanations toxiques provenant d'une chaudière défectueuse provoquent un danger imminent d'intoxication des occupants

Le maire peut ordonner l'évacuation de l'immeuble s'il n'existe pas de solution moins contraignante, sur le fondement d'un arrêté visant l'article L 2212-2 du CGCT, motivé par l'urgence et la gravité de la situation.

▶ Exemple 2 :

À la suite d'intempéries exceptionnelles ayant généré un glissement de terrain, un pavillon menace de s'écrouler. La situation ne relève pas de la procédure de péril dans la mesure où la cause du risque est exclusivement naturelle.

Le maire prend immédiatement un arrêté d'évacuation fondé sur les dispositions de l'article L 2212-2 du CGCT.[9]

- **<u>Les occupants ne bénéficient d'aucune protection particulière</u>**

À la différence des arrêtés pris en matière de péril et d'insalubrité, les arrêtés fondés sur le pouvoir de police générale du maire ne sont pas accompagnés d'un régime de protection des occupants.

Cette procédure n'étant assortie ni de l'exécution d'office de droit et aux frais du contrevenant, ni d'un régime de protection des occupants, les procédures de police spéciale prévues par le CSP ou le CCH, en complément de la police générale, ou de manière autonome, doivent être privilégiées lorsque leurs conditions d'application sont réunies.

9. Quand bien même la procédure de péril serait applicable, le maire pourrait néanmoins, dans l'urgence, prescrire l'évacuation sur le fondement de ses pouvoirs de police générale et engager parallèlement une procédure de péril en vue de prescrire des mesures de mise en sécurité.

3.2 - Les pouvoirs de police du maire en matière de déchets

La compétence du maire au titre des « déchets » s'entend le plus souvent dans le sens de la règlementation de la collecte des déchets ménagers d'une part et du contrôle des dépôts sauvages, d'autre part.

En matière d'habitat indigne, le maire est également confronté à des situations d'occupants qui accumulent des déchets à l'intérieur de leurs habitations au point de générer des risques sanitaires graves.

L'article L.541-3 du code de l'environnement donne compétence au maire pour faire assurer le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives aux déchets.

Conformément à ces dispositions, lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du code de l'environnement et des règlements pris pour leur application, « *l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé* ».

Cette procédure qui vise pour l'essentiel les cas de dépôts sauvages de déchets et modifiée par l'ordonnance du 11 janvier 2012, ne paraît pas toujours adaptée pour traiter un problème sanitaire dans la mesure où elle institue une procédure contradictoire relativement longue.

En revanche, l'article 23-1 du Règlement sanitaire départemental type prévoit que :

« Dans les logements et leurs dépendances, tout occupant ne doit entreposer ou accumuler ni détritus, ni déjections, ni objets ou substances diverses pouvant attirer et faire proliférer insectes, vermine et rongeurs ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie, d'accident ou d'incendie.

Dans le cas où l'importance de l'insalubrité et les dangers définis ci-dessus sont susceptibles de porter une atteinte grave à la santé ou à la salubrité et à la sécurité du voisinage, il est enjoint aux occupants et propriétaires de faire procéder d'urgence au déblaiement, au nettoyage, à la désinfection, à la dératisation et à la désinsectisation des locaux et de procéder à tous travaux afin d'éviter tout nouveau dépôt.

En cas d'inobservation de cette disposition et après mise en demeure adressée aux occupants et aux propriétaires, il peut être procédé d'office à l'exécution des mesures nécessaires dans les conditions fixées par le code de la santé publique. »

Cependant, les seules dispositions du code de la santé publique permettant d'exécuter d'office des prescriptions assurant la mise en conformité avec le RSD sont celles prévues à l'article L1311-4.

L. 1311-4 peut donc être mis en œuvre pour traiter les situations d'accumulation dangereuse de déchets à l'intérieur d'une habitation dès lors qu'un danger sanitaire est constaté (cf ci-après).

3.3 - Le traitement d'urgence du danger sanitaire ponctuel par le préfet (article L 1311-4 du CSP)

Indépendamment des procédures plus lourdes visant à déclarer un immeuble insalubre remédiable ou irrémédiable, l'article L 1311-4 du CSP permet au maire et au préfet d'intervenir conjointement pour traiter en urgence des dangers sanitaires ponctuels.

- **En cas d'urgence et de non respect des règles d'hygiène de l'habitat, notamment celles prévues par le RSD, le préfet prescrit par arrêté les mesures nécessaires à l'attention du contrevenant.**[10]

L'intervention préalable du maire pour constater la situation d'urgence n'est plus obligatoire.

À défaut d'exécution dans le délai imparti, le maire est autorisé à exécuter d'office les travaux aux frais du contrevenant (contrairement au cas d'un arrêté pris sur le fondement du pouvoir de police générale).

- Toutefois, les occupants ne bénéficient d'aucune protection particulière : ce dispositif n'est pas assorti du régime protecteur des occupants applicable en cas d'arrêté d'insalubrité ou de péril dans la mesure où il s'agit de traiter un risque ponctuel dans des délais brefs.

Dès lors, les désordres constatés ne peuvent être traités en présence des occupants et s'avèrent plus complexes, il conviendra de privilégier la procédure de l'article L1331-26-1 du CSP, laquelle permet une intervention dans l'urgence, tout en prenant en compte la situation des occupants.

▶ Exemple 1 :

Un exploitant d'hôtel meublé a déposé l'alimentation en eau potable des chambres louées. Les occupants ne disposent d'aucun moyen de s'alimenter en eau dans des conditions d'hygiène satisfaisantes.
Le maire adresse une mise en demeure sur le fondement du RSD et de l'article L2212-2 du CGCT, en vain (ce préalable peut se présenter mais n'est pas une étape obligatoire).
Il demande en conséquence au préfet de mettre en œuvre la procédure L 1311-4 du CSP.
Le préfet prend un arrêté prescrivant la remise en eau potable de l'ensemble des chambres sous 24 heures.
Un agent se rend sur place et constate que rien n'est fait.
En application de cet arrêté le maire procède à l'exécution d'office de la prescription en faisant intervenir les prestataires utiles pour assurer la remise en eau, aux frais avancés de la commune. Les frais seront ensuite recouvrés contre l'exploitant.

▶ Exemple 2 :

Un propriétaire occupant, psychologiquement fragile, accumule des déchets à l'intérieur de son habitation au point que celle-ci est manifestement la cause de prolifération de nuisibles tels que rongeurs ou blattes menaçant les habitations voisines.

11. Il peut s'agir de l'occupant, de l'exploitant de l'établissement, et non du propriétaire, selon la cause du danger.

Après visite des lieux, une première mise en demeure du maire est adressée sur le fondement de l'article 23-1 du RSD (cf ci-avant), mais reste sans effet.

Le maire saisit l'ARS dans l'objectif de la prise d'un arrêté préfectoral prescrivant sans délai le déblaiement, le nettoyage et la désinsectisation.
Cet arrêté préfectoral sera suivi d'une exécution d'office aux frais avancés de la commune en cas de blocage persistant.

NB : dans ce type de situation, il peut être pertinent de se rapprocher du procureur en vue d'une mesure de protection telle qu'une curatelle si l'occupant est manifestement dans l'incapacité d'assurer les règles minimales d'hygiène et risque de réitérer une situation identique de danger sanitaire.

3.4 - Les locaux inhabitables par nature[11] (article L1331-22 du CSP)

Il s'agit d'une procédure spécifique visant les locaux qualifiables de caves, sous-sols et combles, ou ceux qui sont dépourvus d'ouvertures sur l'extérieur et plus généralement, ceux qui s'avèrent impropres par nature à l'habitation.

Cette procédure ne permet pas d'interdire l'utilisation desdits locaux mais rend illégale leur mise à disposition d'autrui à des fins d'habitation.

- **La qualification des locaux est essentielle :**

En cas de doute sur la qualification du local au sens de l'article L1331-22 du CSP, et si les lieux présentent d'autres facteurs d'atteintes à la santé, il est préférable d'instruire une procédure formalisée visant la déclaration d'insalubrité sur le fondement de l'article L1331-26 du CSP.
Les critères de qualification font l'objet d'une jurisprudence abondante. Une étude spécifique sur ce thème a été publiée.

- **L'interdiction de mise à disposition est quasi immédiate :**

Sur la base du rapport de l'agent enquêteur de l'Ars ou du SCHS, le préfet prend un arrêté de mise en demeure de faire cesser l'occupation dans un délai qu'il fixe.
L'arrêté rappelle que ces locaux sont impropres à l'habitation par nature, et fixe un délai pour assurer le relogement des occupants.

11. Voir le guide de la DIHAL « Les locaux impropres par nature à l'habitation de mars 2013 »

- **Faut-il informer le bailleur de la procédure en cours avant de prendre l'arrêté ?**

Le déroulement de la procédure ne faisant l'objet d'aucune indication légale ou règlementaire, l'obligation de respecter un préalable contradictoire, conformément aux dispositions de l'article 24 de la Loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administartions, s'applique[12].

Il est donc recommandé aux agents de transmettre un courrier informant le bailleur de la procédure envisagée avec un délai pour produire ses observations préalables, avant de prendre l'arrêté, sauf en cas d'urgence.

Dans certaines situations, il peut être pertinent de procéder à la visite des lieux en présence du propriétaire et de l'occupant.

- **Peut-on empêcher l'accès par prescription ou travaux d'office :**

Le préfet peut compléter l'arrêté de prescriptions pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux. Ces mesures peuvent être exécutées d'office, par le maire ou le préfet.

- **Les occupants sont protégés**

Comme pour tous les locaux déclarés insalubres, en application des articles L521-1 et suivants du CCH :

- le loyer, ou toute autre somme perçue en contrepartie de l'occupation, cesse d'être dû à compter de la notification de la mise en demeure du préfet. Dans ce cas précis, l'occupant est également exonéré du paiement des charges.
- la personne qui a mis à disposition les locaux (ce n'est pas nécessairement le propriétaire) est tenue d'assurer le relogement définitif des occupants et ne peut demander leur expulsion, sans avoir proposé un relogement.

▶ Exemple :

À la demande d'un occupant, un inspecteur du SCHS se rend dans un logement situé au dernier étage d'un immeuble d'habitation.

Le logement, d'une superficie au sol d'environ 18 mètres carrés est situé directement sous la charpente très mal isolée. Il dispose d'une ouverture de type châssis de toit et la hauteur sous charpente est inférieure à deux mètres.

Le logement présentant les caractéristiques d'un comble, le SCHS en informe le propriétaire en lui demandant ses observations dans un délai donné, transmet le rapport à l'ARS en vue d'un arrêté préfectoral mettant en demeure de faire cesser l'occupation dans un délai de deux mois.

12 . Cf Avis du Conseil d'État, 9 mai 2011, GOMES. Toutefois, dans l'hypothèse d'une situation grave d'habitat indigne manifestement organisée par le bailleur, cette information préalable qui pourrait fragiliser la situation de l'occupant. Dans ce cas particulier, il pourra s'avérer nécessaire de prendre un arrêté sans délai en raison de l'urgence.

3.5 - Les locaux manifestement suroccupés (article L1331-23 du CSP)

- **Les locaux en état de suroccupation du fait du logeur font l'objet d'une procédure spécifique**

Cette procédure vise à faire cesser l'activité des « marchands de sommeil » qui louent des locaux en suroccupation, en toute connaissance de cause.

La suroccupation doit pouvoir être caractérisée comme étant du fait du bailleur, par exemple au regard du nombre de loyers ou redevances perçus, du bail écrit, lorsqu'il existe, ou encore de l'aménagement des pièces, s'il s'agit de locations meublées (nombre de couchages mis à disposition).

Le Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France a précisé, dans un avis en date du 11 septembre 2003, que pour évaluer la suroccupation il convenait de se reporter aux *« références et seuils minimaux actualisés dans ce domaine, soit : 9m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire »*.

Les locaux en cause peuvent être en eux-mêmes salubres et décents par leurs qualités intrinsèques. L'état de suroccupation suffit à engager la procédure.

En revanche, s'ils s'avèrent également insalubres, au sens de l'article L 1331-26, il conviendra d'engager parallèlement cette procédure.

S'ils sont inhabitables par nature et suroccupés, la procédure fondée sur l'article L1331-22 doit être appliquée, car elle permet de traiter définitivement la situation des locaux tout en protégeant les occupants.

- **Le préfet met en demeure de faire cesser l'état de suroccupation**

Sur la base du rapport établi par l'agent enquêteur, au besoin transmis à l'ARS si celle-ci n'a pas réalisé le constat initial, ainsi qu'au bailleur (sauf urgence), le préfet prend un arrêté mettant en demeure le logeur de faire cesser l'état de suroccupation manifeste.

L'arrêté précise le délai d'exécution pour mettre fin à la suroccupation. Il est pris sans avis préalable du CODERST.

Ce type de situation, caractéristique de pratiques de marchands de sommeil, doit être immédiatement signalé au procureur afin qu'il engage les poursuites pénales adéquates.

Il sera utile de compléter ce signalement par des éléments caractérisant une situation d'hébergement contraire à la dignité humaine, de mise en danger d'autrui, ou d'actes d'intimidation.

- **Les occupants sont protégés**

Dans les mêmes conditions que pour tous les locaux déclarés insalubres, en application des articles L.521-1 et suivants du CCH : suspension du paiement des loyers ou redevances, en principal (les charges

restent dues) à compter du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'injonction, les personnes en surnombre doivent être relogées par la personne qui a mis les locaux à disposition (ce peut être quelqu'un d'autre que le propriétaire).

▶ Exemples :

1 - Un exploitant d'hôtel meublé accueille plus d'une personne dans une chambre de 9 m² en connaissance de cause, les chambres sont meublées de lits superposés.

À la suite d'un rapport transmis au bailleur ; le préfet met ce dernier en demeure d'assurer le relogement de ces personnes dans un logement adapté, dans une chambre plus grande (pour un couple) ou dans plusieurs chambres (s'il s'agit de personnes isolées).

2 - Un pavillon est loué à plusieurs familles qui se partagent les installations sanitaires et la cuisine, dans une promiscuité manifeste. [13]

Sur la base d'un rapport transmis pour information au bailleur ; le préfet met en demeure le bailleur d'assurer le relogement des unités familiales en surnombre dans des logements adaptés en superficie.

Il établit par ailleurs un signalement au procureur au titre d'une situation de division illégale (cf ci-après) et de conditions d'hébergement contraire à la dignité humaine.

3.6 - Les locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite (article L1331-24 du CSP)

L'article L 1331-24 du CSP modifié par l'ordonnance du 15 décembre 2005 prévoit une procédure spécifique dans le cas où le local d'habitation est dangereux en raison des conditions dans lesquelles il est utilisé.

Cette disposition vise notamment le cas où le local servant de logement n'est pas correctement isolé d'un local professionnel ou d'installations présentant un risque pour la sécurité ou la santé.

L'avis du CODERST est requis, mais sans le formalisme prévu en matière de déclaration d'insalubrité (ni les propriétaires, ni les occupants ne sont conviés). Les personnes qui ont mis les locaux à disposition doivent cependant être informées de la procédure en cours et des suites envisagées, avant l'édiction de l'arrêté, sauf urgence, afin de respecter le caractère contradictoire de la procédure.

13. Cette procédure doit être distinguée du cas de la division

Le préfet, à la suite de l'avis du CODERST, peut ordonner la suppression des risques constatés, par l'exécution de travaux, si nécessaire accompagnée d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter[14]. L'injonction est faite à la personne qui a mis ces locaux ou installations à disposition, ou à celle qui en a l'usage (propriétaire, commerçant, artisan, professionnel à l'origine des installations, pour son propre usage ou non).

L'occupant est protégé : le régime général de protection des occupants prévu par les dispositions des articles L 521-1 et suivants du CCH est applicable.

Les mesures prescrites peuvent être exécutées d'office : si l'injonction contenue dans l'arrêté préfectoral n'est pas suivie d'effet, le préfet exécute les mesures prescrites aux frais de la personne défaillante.

▶ Exemple :

Un local situé au-dessus d'un atelier ou d'un commerce de boulangerie est loué aux fins d'habitation. Des gaines de ventilation non isolées en provenance des locaux professionnels circulent dans le logement, lequel n'est par ailleurs pas isolé contre le bruit provenant des machines à usage professionnel.

Le rapport constatant des nuisances graves pour les occupants est transmis au bailleur et à l'occupant, puis au CODERST pour avis.

Le préfet prend un arrêté ordonnant l'exécution des travaux nécessaires pour remédier aux nuisances pour les occupants. En cas d'inaction, ces mesures peuvent être exécutées d'office par le préfet aux frais du professionnel ou du commerçant, responsable des installations.

La même procédure s'applique si le logement est occupé par la famille du commerçant ou de l'artisan.

3.7 - Le périmètre insalubre (L 1331-25 du CSP)

La procédure prévue à l'article L1331-25 du CSP a vocation, depuis son origine, à permettre la résorption des bidonvilles et la démolition des îlots insalubres les plus denses et les plus importants, notamment après expropriation (mais ce n'est pas obligatoire) et éventuelle démolition.

La procédure permettant de délimiter un périmètre vise à traiter exclusivement l'insalubrité **irrémédiable** et non l'insalubrité remédiable.

À la différence de la procédure de l'article L1331-26, ni les propriétaires, ni les occupants ne sont conviés à la réunion du CODERST, et le formalisme prévu à ce même article n'est pas applicable. Il est cependant nécessaire d'assurer le caractère contradictoire de la procédure, en avertissant préalablement les propriétaires et les occupants de la procédure engagée, au besoin, par courrier recommandé, en leur demandant leurs observations.

14. Le texte prévoit la possibilité de prononcer une interdiction définitive d'habiter, ce qui peut s'appliquer, notamment s'il apparaît impossible de faire les travaux indispensables. Cependant, dans de tels cas, la procédure adéquate pourra aussi être soit celle de l'art L.1331-22 soit celle de l'art L.1331-26 du CSP.

L'arrêté est pris par le préfet après enquête d'insalubrité et avis du CODERST.

Il vaut interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux pour les immeubles qu'il désigne.

Cette procédure doit être réservée aux cas graves de locaux manifestement impropres à l'habitation et d'habitat précaire, inclus dans un périmètre susceptible d'être délimité.

Dans le cas d'un ensemble d'immeubles d'habitation, même très dégradé, il est recommandé d'utiliser la procédure prévue par l'article L1331-26 pour chaque immeuble concerné, et ce d'autant plus que le respect du formalisme prescrit aux articles L1331-26 et suivants permet de sécuriser la légalité de la procédure.

3.8 - La déclaration d'insalubrité (L 1331-26 à L1331-29 du CSP)

L'immeuble qui constitue un danger pour la santé de ses occupants, ou des voisins, du fait de son état ou de ses conditions d'occupation et qui ne répond pas aux conditions d'engagement des procédures spécifiques susvisées, peut être déclaré insalubre par arrête préfectoral à l'issue d'une procédure formalisée.

Peuvent être déclarés insalubres :

- tout immeuble à usage d'habitation ou non, occupé ou non ;
- un ou plusieurs logements ;
- un seul immeuble ou un îlot ;
- les parties privatives comme les parties communes des immeubles collectifs, notamment en copropriété;
- les hôtels et hôtels meublés ;

et plus généralement tous locaux, quelles que soient leurs conditions d'occupation ou leur affectation, dès lors qu'ils constituent un danger pour la santé de leurs occupants ou des voisins[15].

Cette procédure se caractérise à la fois par l'exigence d'une motivation rigoureuse des causes et de la nature de l'insalubrité constatée (remédiable ou irrémédiable) et par un formalisme strict visant à lui assurer un caractère contradictoire.

Le non respect de ces exigences peut conduire à l'annulation de l'arrêté.

C'est pourquoi, une attention particulière doit être accordée à l'enquête d'insalubrité et au respect des formes prescrites par les textes, notamment à l'occasion de la notification de la convocation au CODERST et de l'arrêté.

15. CAA Nancy, 31/07/1997, n° 94NC01681 : Le fait que l'immeuble soit partiellement à usage professionnel ne fait pas obstacle à ce qu'il soit intégralement déclaré insalubre.

▶ 3.8.1 - L'enquête d'insalubrité

Le rapport est établi, soit par l'ARS, soit par le SCHS de la commune où est situé l'immeuble. Il est signé de son directeur.

L'enquête comprend nécessairement la visite exhaustive des lieux par les agents de l'ARS ou du SCHS, permettant un diagnostic complet de l'immeuble (s'il n'a pas déjà été fait précédemment), comme il a été exposé dans la partie I, cf. ci- dessus.

La présence des propriétaires à la visite n'est pas requise. En revanche, les agents enquêteurs, même s'ils sont assermentés, ne peuvent visiter les locaux qui constituent le domicile d'un occupant (propriétaire ou non) sauf urgence avérée, qu'avec l'accord de ce dernier.

Cependant, le fait de refuser à un agent assermenté cette visite constitue un obstacle à l'exercice de ses missions qui est pénalement réprimé[16].

Le rapport doit contenir une argumentation technique précise permettant de justifier la qualification des désordres constatés, leur gravité et les solutions proposées (travaux de sortie d'insalubrité ou caractère irrémédiable, compte tenu des éléments d'évaluation chiffrée du coût des travaux).

L'enquête d'insalubrité doit notamment prendre en compte le facteur *« accessibilité et présence de plomb dans les revêtements pour les locaux potentiellement à risque »* (c'est à dire construits pour l'essentiel avant 1949).

Ce critère constitue un des éléments de la fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité d'un immeuble.

Si le constat réalisé pendant l'enquête d'insalubrité met en évidence la présence de plomb rendu accessible par la dégradation des revêtements et que la présence de mineurs est avérée, il convient d'engager la procédure d'urgence telle que précisée dans les articles L.1334-1 et L.1334-2.

▶ 3.8.2 - La notion d'insalubrité irrémédiable

Sur ce point précis, l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux, apporte une définition de la notion d'insalubrité irrémédiable figurant dans l'article L 1331-26 dans les termes suivants :

« L'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irrémédiable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction. »

16. En application des articles L.1312-2 et L. 1425-1 du code de la santé publique.

Un bâtiment devra donc être qualifié d'insalubre irrémédiable, soit lorsque les travaux nécessaires s'avèrent impossibles d'un point de vue technique, soit lorsque leur coût serait supérieur à celui d'une reconstruction de ce même bâtiment.

Les travaux dont le coût est pris en compte sont ceux qui sont strictement nécessaires pour supprimer les facteurs d'insalubrité.

La jurisprudence a par ailleurs précisé que les frais de maîtrise d'œuvre et d'assistance à maîtrise d'ouvrage ne peuvent a priori pas être pris en compte dans l'analyse du coût des travaux nécessaires.

Cette définition proscrit la prise en compte de la valeur vénale de l'immeuble ou sa rentabilité économique en écartant toute analyse renvoyant au marché de l'immobilier.

Le rapport d'enquête concluant à l'insalubrité irrémédiable doit donc intégrer cette analyse financière et technique. En effet, il appartient à l'ARS ou au SCHS de rapporter la preuve précise du bilan technico financier, au besoin actualisé si la situation du bien a évolué depuis la réalisation de l'enquête.[17]

▶ 3.8.3 - Le danger imminent mis en évidence dans le rapport d'insalubrité (article L1331-26-1 du CSP)

L'article L 1331-26-1 permet de traiter en urgence des situations d'insalubrité constatées en cours de procédure d'insalubrité, avant même la saisine du CODERST.

En effet, l'édiction d'un arrêté d'insalubrité remédiable ou irrémédiable résulte d'une procédure formalisée et contradictoire dont le délai d'aboutissement n'est pas toujours compatible avec la mise en sécurité urgente des occupants. Il peut donc s'avérer nécessaire d'intervenir en urgence pour assurer les conditions d'hygiène et de sécurité minimales des logements avant l'issue de la procédure engagée, à l'instar du dispositif existant en matière de péril imminent.

En application de l'article L1331-26-1 , le préfet peut, sur le fondement du rapport établi à l'occasion de l'enquête d'insalubrité, ordonner l'exécution de mesures urgentes, au besoin interdire temporairement le logement à l'habitation et en cas d'inertie du propriétaire, exécuter d'office les travaux prescrits aux frais de ce dernier.

En cas de doute sur l'imminence ou la nature du danger, il est recommandé de consulter un homme de l'art pour évaluer le risque et les mesures propres à y remédier. [18]

17. Cf notamment CAA Paris, 6/12/2012, n° 11PA02677 *« Qu'en présentant des devis, certes moins complets que ceux du STH de Paris, mais permettant de remédier aux désordres constatés par le CODERST, les requérants peuvent ainsi contredire l'estimation du STH et considérer qu'elle présente des lacunes (toutes les parties privatives n'ayant pas été visitées et l'estimation de l'administration n'étant pas justifiée) »*

18. Si le danger est effectivement imminent, l'arrêté de péril (imminent) peut s'imposer à court terme. Par ailleurs, on rappelle que le maire peut toujours, en cas d'urgence extrême, ordonner l'évacuation immédiate de l'immeuble si cette mesure s'impose, sur le fondement de son pouvoir de police générale.

L'arrêté pris sur le fondement de l'article L1331-26-1 permet la protection des occupants de la façon suivante :

- si l'arrêté prévoit l'interdiction temporaire d'habiter dès la notification ou durant les travaux, le bailleur est tenu d'assurer, à ses frais l'hébergement des occupants ;
- si l'arrêté portant mise en demeure est suivi d'un arrêté déclarant le logement insalubre, les loyers sont rétroactivement suspendus depuis le premier jour du mois qui suit la notification de la mise en demeure jusqu'au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ;
- la durée du bail est prorogée aussi longtemps que le premier arrêté, et éventuellement le second, est (sont) maintenu(s).

- **Suite de la procédure :**

Si tous les facteurs d'insalubrité ont été levés à la suite de l'arrêté préfectoral, soit parce que le propriétaire a procédé, de sa propre initiative, à tous les travaux utiles en sus des mesures prescrites, soit parce que l'ensemble des causes d'insalubrité relevait de l'urgence et était donc visé par l'arrêté (ce cas devrait rester exceptionnel), la procédure n'est pas poursuivie.

Dans ces cas, le préfet prend acte de la suppression des causes d'insalubrité[19] ; l'obligation de payer les loyers ne sera donc pas suspendue.

En revanche, si d'autres facteurs d'insalubrité que ceux visés par l'arrêté L1331-26-1 persistent, la procédure est normalement poursuivie (transmission au CODERST du rapport d'enquête et convocation des intéressés en vue de l'édiction d'un arrêté d'insalubrité remédiable ou irrémédiable).

▶ Exemple de l'utilisation de l'article L. 1331-26-1

À l'occasion d'une enquête d'insalubrité dans un immeuble présentant des désordres de nature à le déclarer insalubre, l'ARS constate que l'installation électrique est insécure et entraîne un risque grave et imminent d'incendie, voire d'électrocution pour certains des occupants de l'immeuble.

Elle saisit le préfet sur la base du rapport faisant apparaître le danger imminent lié aux désordres électriques en lui demandant de prendre un arrêté, prescrivant la mise en sécurité du système électrique sous huit jours.

Le danger encouru ou la nature des travaux à effectuer étant incompatible avec le maintien dans les lieux des occupants l'arrêté préfectoral prescrira également l'hébergement temporaire de ces occupants jusqu'à la mise en sécurité du système électrique.

19. Le constat de la levée de l'insalubrité, dans ce cas, ne requiert pas de formalisme particulier, si ce n'est le respect de la compétence préfectorale. Il peut s'agir d'un courrier adressé aux personnes destinataires de la mise en demeure les informant que la procédure n'est pas poursuivie.

L'arrêté portant mise en demeure est notifié aux propriétaires et aux occupants. Les travaux sont exécutés par le ou les propriétaire(s) des logements concernés, ou à défaut, d'office par les services du préfet.

Les propriétaires n'ayant entrepris aucun des travaux nécessaires au traitement de l'insalubrité, l'instruction est poursuivie. Le rapport motivé et définitif d'insalubrité est envoyé au préfet pour être soumis à l'avis du CODERST, dans les formes et délais précisés aux articles L.1331-26 et L.1331-27.

À la suite de l'avis du CODERST, le préfet prend un arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable. Cet arrêté entraîne la suspension rétroactive des loyers des occupants à la date de la première mise en demeure.

▶ 3.8.4 - La procédure de déclaration d'insalubrité

- **La réunion du CODERST**

Le caractère contradictoire de la procédure de déclaration d'insalubrité consiste, pour l'essentiel, à prévenir tous les propriétaires et titulaires de droits réels tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, et tous occupants, de la réunion du CODERST en les y invitant, à leur permettre de consulter préalablement le rapport d'enquête et formuler leurs observations.

Il s'agit d'une étape formalisée et substantielle de la procédure[20].

Par précaution, il est recommandé de procéder systématiquement à un affichage sur la façade d e l'immeuble.

Le CODERST doit se prononcer à la fois sur la réalité et les causes de l'insalubrité et sur les solutions permettant d'y remédier (travaux de sortie d'insalubrité, caractère irrémédiable, etc). Son avis doit être explicite et ne peut être simplement « suit l'avis du rapporteur ».

Il ne doit pas prendre en considération des aspects autres que les facteurs d'insalubrité, (éléments d'urbanisme, ou autres, y compris l'opportunité de la procédure du point de vue de la situation des occupants). Les problèmes d'occupation peuvent certes être évoqués mais ne sont pas déterminants et ne lient pas le préfet.

- **L'arrêté préfectoral**

Le préfet est tenu de suivre l'avis du CODERST sur la qualification de l'insalubrité – remédiable ou irrémédiable et, dans le premier cas, sur les mesures nécessaires à prendre pour y remédier, ainsi que leur délai de réalisation, ce qui le conduira à édicter :

20. Le juge administratif vérifie le respect de cette formalité et dans l'hypothèse où l'un des titulaires de droits n'a pas été informé, n'hésite pas à annuler la procédure. Pour une application en matière de succession non réglée, cf CAA Marseille, 12 mai 2011, n°09MA04833.

1 - Soit un arrêté déclarant l'insalubrité irrémédiable :

Dans ce cas, l'immeuble est interdit définitivement à l'habitation et/ou l'utilisation à compter d'une date précisée par l'arrêté, qui ne peut être fixée au delà du délai d'un an[21]. Ce délai doit être utilisé pour assurer le relogement.

L'arrêté peut prescrire des mesures d'urgence pour assurer la santé ou la sécurité des occupants avant leur relogement. Le préfet peut également ordonner les mesures propres à empêcher l'accès et l'usage des lieux, au fur et à mesure de la libération des lieux. Si cela n'est pas prévu par l'arrêté, le maire, ou le préfet, pourront les prescrire par la suite.

Par ailleurs, l'arrêté peut prescrire, ou non, la démolition du bâtiment, selon son état et ceci est un pouvoir propre du préfet. Le cas échéant, l'arrêté devra expliciter les motifs justifiant cette décision.

2 - Soit un arrêté déclarant l'insalubrité remédiable :

Lorsque le conseil conclut à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prescrit les mesures adéquates précisées par celui-ci, ainsi que le délai imparti pour leur réalisation. Le préfet peut prononcer, si nécessaire l'interdiction temporaire d'habiter et, le cas échéant[22], d'utiliser les lieux.

Les mesures visant à remédier à l'insalubrité peuvent comprendre, en tant que de besoin, l'installation des équipements nécessaires pour rendre un logement décent, c'est-à-dire ceux précisés à l'article 3 du décret du 30 janvier 2002, relatif à la décence des logements mis en location.

Le préfet peut également prescrire les travaux permettant de supprimer le risque d'accessibilité au plomb prévus par l'article L. 1334-2. Cette disposition a pour objet d'éviter de superposer des procédures, notamment en cas de réalisation de travaux d'office.

Cependant, si la présence de mineurs est avérée, il convient d'engager la procédure d'urgence telle que précisée dans les articles L.1334-1 et L.1334-2 du CSP.

▶ 3.8.5 - Les effets de l'arrêté

- **<u>Dans les immeubles déclarés insalubres remédiables :</u>**

À défaut d'exécution volontaire des travaux, le maire, ou à défaut, le préfet, y procède d'office, après avoir mis en en demeure le propriétaire de les réaliser dans un délai d'un mois.

21. cf : Art L.1331-28 du CPS.

22. L'interdiction d'utiliser peut être ordonnée si elle est utile; l'ordonnance du 15/12/2005 a clairement dissocié l'interdiction d'habiter de l'interdiction d'utiliser. Le préfet n'est pas lié par l'avis du CODERST sur la question de l'interdiction d'habiter ou d'utiliser.

- **Dans les immeubles déclarés insalubres irrémédiables :**

Le caractère irrémédiable n'interdit pas au propriétaire d'exécuter les travaux nécessaires pour lever l'insalubrité.

Par ailleurs, les mesures empêchant l'accès et l'usage des locaux libérés, ainsi que les travaux urgents pour assurer la sécurité des occupants n'ayant pas encore été relogés peuvent être exécutés d'office, aux frais du propriétaire.

La démolition peut également être exécutée d'office, mais avec l'autorisation du juge judiciaire des référés (TGI).

L'arrêté d'insalubrité irrémédiable peut être suivi d'une procédure d'expropriation en application de la « loi Vivien »

- **Travaux d'office :**

Le maire est l'autorité compétente, au nom de l'État, pour exécuter les mesures prescrites en cas de carence du propriétaire. À défaut, le préfet y procède.

L'exécution d'office des mesures prescrites doit respecter l'ensemble des règles qui régissent les marchés publics. Toutefois, en cas d'urgence, le marché peut être passé selon une procédure négociée conformément à l'article 35 II du Code des marchés publics.

Par ailleurs, dans les immeubles en copropriété, la commune, (ou l'État) peut se substituer aux copropriétaires défaillants pour répondre à leur place à l'appel de fonds correspondant à la quote-part manquante.

- **Les occupants sont protégés**

en application du régime prévu par les dispositions des articles L521-1 et suivants du CCH, commun aux procédures d'insalubrité et de péril. En conséquence, le paiement des loyers est suspendu de plein droit dès le premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité et la durée du bail est prorogée jusqu'à la levée de l'arrêté d'insalubrité.

En matière d'insalubrité remédiable, et si l'arrêté prévoit une interdiction temporaire d'habiter, ou si la nature des travaux le rend nécessaire, le bailleur doit assurer l'hébergement des occupants.

En cas d'insalubrité irrémédiable, il s'agit d'une obligation de relogement.

Dans tous les cas, le bail, ou le contrat d'occupation, poursuit ses effets, sauf pour ce qui concerne le paiement du loyer, jusqu'à son terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté. L'arrêté ne peut justifier en lui-même la résiliation du bail, ou du contrat d'occupation. Les occupants qui demeurent dans les lieux, faute d'avoir reçu une offre de relogement, ne peuvent être expulsés.

- **L'interdiction de diviser :**

La division par appartements d'immeubles frappés d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, ou déclarés insalubres, est interdite en vertu des dispositions de l'article L111-6-1 du CCH (sauf dans le cas d'opérations de restauration immobilière).

Le fait de mettre en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division ainsi interdite est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75.000 euros.

3.9 Le Traitement du risque de saturnisme (articles L. 1334-1 à L. 1334-12 du CSP)

Le saturnisme est une pathologie neurologique due à l'ingestion de plomb sous forme de particules fines ou d'écailles de peinture au plomb à laquelle sont particulièrement exposés les jeunes enfants.

La procédure de traitement de ce risque est prévue au code de la santé publique.

Elle repose sur deux modes principaux de signalements :

- la déclaration obligatoire d'un cas de saturnisme infantile. Elle est suivie d'une enquête environnementale qui recherche toutes les sources possibles d'intoxication (habitat, alimentation, sites pollués…). Le risque peut également être détecté à l'occasion d'une enquête d'insalubrité (cf ci-avant) ;

- le signalement d'un risque d'exposition au plomb lié à l'habitat. Il est suivi de la réalisation d'un diagnostic plomb.

Ce signalement peut être réalisé lors de la transmission du Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) au DG-ARS par le diagnostiqueur, lorsqu'il constate la présence de plomb à des concentrations supérieures au seuil limite de 1mg/cm2 ou la présence de facteurs de dégradations du bâti.

Injonction préfectorale

Le préfet notifie par lettre recommandée AR au propriétaire (ou au syndicat des copropriétaires ou à l'exploitant du local d'hébergement) son intention de faire réaliser sur l'immeuble des travaux nécessaires à supprimer le risque constaté, lorsque le diagnostic ou le CREP (sur accord de l'autorité sanitaire) révèle la présence de revêtements au plomb dégradés.

Ce courrier indique :

- la nature des travaux prescrits : il s'agit de travaux visant les sources de plomb (suppression de l'accessibilité des peintures au plomb…) et ceux visant à assurer la pérennité de la protection (réparation d'une fuite, aération, humidité…) ;

- le délai dans lequel les travaux doivent être réalisés : il ne peut être supérieur à 1 mois sauf si l'hébergement provisoire des occupants doit être assuré. Dans ce cas, le délai est porté à 3 mois maximum ;

- les modalités d'occupation pendant les travaux (aménagement des horaires de présence des occupants…) ou le cas échéant, les modalités d'hébergement provisoire pendant la durée des travaux.

▶ Réaction du propriétaire et exécution des travaux

Dans un délai de 10 jours à compter de la notification envoyée par le préfet, le propriétaire (ou le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement) peut :

- soit faire connaître au préfet son engagement de procéder aux travaux dans le délai fixé. Il doit préciser les modalités d'hébergement des occupants, si la nature des travaux le nécessite ;

- soit contester la nature des travaux envisagés. Le propriétaire doit alors saisir le président du TGI qui statue en référé ;

- à défaut de réponse à l'injonction préfectorale dans un délai de 10 jours, le préfet procède à l'exécution d'office des travaux, (art. L.1334-2 al. 7 du CSP).

▶ Travaux effectués dans un immeuble en copropriété

Les travaux qui sont effectués sur les parties communes de l'immeuble sont décidés par l'assemblée générale des copropriétaires (à la majorité de l'article 24[23]). Pour respecter les délais, le syndic devra réunir l'ensemble des copropriétaires lors d'une assemblée extraordinaire.

Dans tous les cas, le préfet procède, à la fin des travaux ou au plus tard à l'issue du délai indiqué dans la notification, au contrôle des lieux afin de vérifier que le risque d'exposition au plomb est supprimé. Si les travaux sont réalisés d'office, le contrôle est également effectué aux frais du propriétaire (ou du syndicat des copropriétaires).

▶ Protection des occupants

Le régime de protection des occupants prévu par les dispositions des articles L. 521-1 et suivants du CCH ne s'applique pas à cette procédure.

Toutefois, si la réalisation des travaux nécessite la libération temporaire des locaux, le bailleur prend à sa charge l'hébergement des occupants de bonne foi. L'État devra au besoin assurer cet hébergement et recouvrer les frais engagés le cas échéant.

23 Modifié par la loi ALUR

3.10 - Les procédures de péril (L511-1 à L511-3 du CCH)

Le maire est l'autorité de police chargée des mesures de sécurité en cas d'immeuble menaçant ruine.

3.10.1 - Les situations visées

La procédure de péril concerne tout élément bâti quelle que soit sa destination ou son utilisation (murs, immeuble occupé ou non, partie d'immeuble) et quelle que soit son implantation (donnant sur l'espace public ou non).

Les désordres constatés doivent porter atteinte à la solidité de l'édifice, ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs, et créer un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public.

Ils doivent par ailleurs être liés à des facteurs non naturels, c'est-à-dire qu'ils doivent trouver leur origine dans une déficience de l'immeuble lui-même, ou d'un immeuble voisin, ou encore dans toute construction, telle que des éléments de voirie ou de réseaux.

Dans le cas contraire, dès que l'origine des désordres est extérieure au bâtiment (évènements naturels, catastrophe technologiques, état des sous-sols…) c'est la procédure fondée sur les pouvoirs de police générale du maire qui devra être appliquée, laquelle permet, comme en péril, de prescrire toutes mesures utiles à la préservation de la sécurité publique, dont , en cas de nécessité, l'évacuation des lieux : cet arrêté est fondé sur le CGCT et non sur les articles L.511-1 et suivants du CCH [24]

Le bâtiment peut être vide d'occupants mais créer un risque pour les usagers des voies, les voisins, ou de toute personne susceptible de pénétrer à l'intérieur de l'immeuble.

Le péril peut être qualifié d'« imminent » ou de « non imminent ».

La procédure de péril non imminent (article L 511-2 du CCH), constitue la procédure de droit commun pour prescrire les travaux traitant de manière pérenne l'état de péril d'un immeuble

Ce n'est que dans l'hypothèse d'un danger imminent, que des mesures provisoires de sécurité pourront être au préalable prescrites par un arrêté de péril imminent, en respectant la procédure spécifique (article L 511-3 du CCH).

3.10.2 - La procédure du péril ordinaire ou non imminent (L 511-2 du CCH)

L'édiction d'un arrêté de péril non imminent est précédée d'une procédure contradictoire consistant à informer le propriétaire, ou le syndic de la copropriété, des désordres constatés, en joignant tous

24. En effet, dans ces cas, le propriétaire n'est, en règle générale, pas responsable des désordres et les mesures prescrites restent à la charge de la commune.

éléments utiles dont dispose la commune, et en l'invitant à formuler ses observations dans un délai au moins égal à un mois (deux mois en copropriété, lorsque les désordres concernent seulement les parties communes)[25].

Une fois le délai de réponse écoulé et à défaut d'engagement des travaux utiles par le propriétaire, le maire édicte un arrêté prescrivant les travaux de démolition ou de réparation. L'arrêté peut prévoir l'interdiction d'habiter, temporaire ou définitive.

À défaut d'exécution des mesures prescrites à l'échéance, la commune adressera une mise en demeure d'exécuter les travaux prescrits dans un délai précisé qui ne peut être inférieur à un mois, ou à deux mois en cas de copropriété.

Une fois ce délai écoulé, les travaux peuvent être exécutés d'office sans autorisation préalable du Juge, sauf en cas de démolition. [26].

La seule formalité préalable requise est la notification d'une mise en demeure, motivée.

De manière générale, les conditions d'exécution des travaux prescrits par l'arrêté de péril sont donc alignées sur le régime applicable en matière d'insalubrité.

▶ 3.10.3 - La procédure du péril imminent (L511-3 du CCH)

La différence majeure avec la procédure de péril non imminent tient **à l'obligation de faire intervenir un expert** désigné par le président du tribunal administratif en tout début de procédure.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité : il ne peut s'agir que de mesures provisoires (étaiement, piochage des enduits soufflés, bâchage d'une couverture…), de sorte que de manière générale, l'arrêté de péril imminent doit être complété d'un arrêté de péril non imminent **afin de prescrire des mesures définitives** de confortation du bâtiment, qui auront pu être précisées par l'expert désigné dans les conditions précitées.

Un arrêté de péril imminent ne peut, quasiment jamais[27], prescrire une démolition et ce d'autant que celle-ci ne peut pas être exécutée d'office sans autorisation du juge.

En cas de danger, le maire peut ordonner l'évacuation de l'immeuble, normalement à titre temporaire.

Le retour des occupants peut être autorisé après l'exécution des travaux d'urgence, ou des travaux définitifs si les travaux confortatifs provisoires sont insuffisants pour assurer la sécurité des occupants (ou usagers).

Dans le cas où les mesures prescrites ne sont pas exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office, **sans mise en demeure préalable**.

---

25. Art. R 511-6 du CCH

26. Dans ce cas, c'est le juge judiciaire des référés qui est compétent (TGI).

27. La jurisprudence a pu justifier dans des cas exceptionnels d'une extrême urgence la démolition prescrite par un arrêté de péril imminent.

Le cas échéant, la créance de la commune comprend la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif.[28]

▶ 3.10.4 - Effets communs

Comme en matière d'insalubrité, les occupants d'un immeuble sous arrêté de péril imminent ou non imminent, bénéficient du régime protecteur prévu par les dispositions des articles L 521-1 et suivants du CCH.

De même, et à l'instar des immeubles déclarés insalubres, la division, par appartements, d'un immeuble sous arrêté de péril, est interdite en vertu des dispositions de l'article L111-6-1 du CCH.

▶ Exemple :

Un agent communal alerté par des occupants, constate des signes d'affaissement de planchers, ainsi que des risques de chutes d'éléments de la façade. Il dresse un constat.

Le maire informe le (ou les) propriétaire(s) ou le syndicat des copropriétaires des faits constatés, et les avertit de son intention d'engager une procédure de péril imminent. Sans attendre la réponse du propriétaire, il sollicite[29] auprès du tribunal administratif, la désignation d'un expert pour établir un rapport sur l'état de péril.

L'expert désigné examine le bâtiment (en principe dans les 24 heures de sa désignation) et établit un rapport dont il ressort que :

- certains désordres relèvent du péril imminent et nécessitent une intervention immédiate ;
- d'autres (affaissement des planchers) nécessitent de reprendre les structures du bâtiment dans le cadre d'une intervention lourde assistée par un maître d'œuvre.

Le maire prend un arrêté de péril imminent prescrivant le piochage des éléments de façade menaçant de chuter, sous 48 heures et la mise en place immédiate d'un périmètre de sécurité.

Il demande également au propriétaire de présenter ses observations sur les désordres à caractère « non imminent ».

À l'issue du délai imparti, si les travaux prescrits par l'arrêté de péril imminent ne sont pas exécutés, le maire les fait réaliser d'office sans mise en demeure préalable.

À défaut de réponse du propriétaire dans le délai d'un mois sur les autres désordres, le maire édicte un (deuxième) arrêté péril non imminent Lesdits travaux ne pouvant être exécutés en présence des occupants, l'arrêté prescrit également l'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les logements concernés durant leur réalisation et rappelle que l'hébergement doit être assuré par le propriétaire.

Si cet arrêté de péril non imminent n'est pas exécuté par le propriétaire, le maire décidera l'exécution d'office, mais après une mise en demeure restée infructueuse.

---

28. L'article R 511-5 du CCH (modifié par le décret du 8 novembre 2006) précise la nature des frais recouvrables.
29. Sauf, évidemment, si le propriétaire a pris les mesures d'urgence nécessaires pour mettre fin à l'imminence du péril.

3.11 - La sécurité des établissements recevant du public utilisés aux fins d'hébergement (article L 123-3 du CCH)

Indépendamment des procédures d'insalubrité ou de péril, qui leur sont par ailleurs applicables, les établissements d'hébergement recevant du public (ERP), tels qu'hôtels et hôtels meublés, résidences, sont soumis aux dispositions des articles L 123-1 et suivants du CCH relatifs aux règles de protection contre les risques d'incendie et de panique.

Le contrôle de ces règles incombe au maire qui, de manière générale, peut contraindre l'exploitant à réaliser des travaux de mise en sécurité, et au besoin les exécuter d'office.

▶ 3.11.1 - Intervention de la commission de sécurité

Le maire a la possibilité de faire procéder à des visites de contrôle des ERP afin de vérifier si les règles de sécurité sont respectées.

Il appartient alors à la commission de sécurité de visiter les lieux et d'établir un procès-verbal sur la conformité de l'établissement, ou non, aux règles de sécurité en matière de prévention des risques d'incendie et de panique et sur les mesures devant être prescrites.

▶ 3.11.2 - Mise en demeure du maire

Lorsque la commission relève des anomalies, le maire prend un arrêté mettant en demeure l'exploitant de réaliser les travaux demandés par la commission de sécurité, dans un délai précis.

En cas de nécessité, l'arrêté peut prescrire une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux jusqu'à la réalisation des mesures prescrites.

Cet arrêté est notifié à l'exploitant et au propriétaire des murs. Si l'arrêté prescrit les mesures de sécurité sous peine de fermeture administrative ou assortit son arrêté d'une interdiction d'habiter, cet arrêté est publié au fichier immobilier.

Il est, enfin, nécessaire de le notifier aux occupants et, à tout le moins, de l'afficher sur la façade de l'hôtel ou dans celui-ci, afin que les occupants connaissent leurs droits.

▶ 3.11.3 - Effets de l'arrêté portant mise en demeure

À défaut d'exécution dans le délai précisé à l'arrêté de mise en demeure, le maire procède d'office aux travaux prescrits. Les frais consécutifs peuvent être recouvrés contre le propriétaire solidairement tenu avec l'exploitant.

La fermeture temporaire ou définitive de l'établissement, peut également être ordonnée, sous réserve d'être justifiée au regard des conditions d'exploitation de l'établissement et de la gravité des désordres constatés. Les occupants sont protégés selon le régime de droit commun prévu par les dispositions des articles L 521-1 et suivants du CCH, comme en matière d'insalubrité et de péril, (suspension du loyer etc.) l'obligation de relogement ou d'hébergement éventuels étant mis à la charge de l'exploitant ou du propriétaire solidairement tenus.

▶ Exemple :

Alerté par les occupants d'un hôtel meublé (R+4), le maire décide de faire vérifier le respect des normes de sécurité et fait convoquer la commission communale de sécurité.

Celle-ci constate que les alarmes incendie sont défectueuses et que les issues de secours sont en partie condamnées. L'évacuation de l'établissement en cas d'incendie dans des conditions normales de sécurité n'est donc plus garantie.

Compte tenu de la configuration de l'immeuble, la sécurité des occupants des 3ème et 4ème étages est particulièrement menacée.

Le maire prend un arrêté prescrivant la mise aux normes des évacuations et du système d'alarme sous 3 semaines et interdisant immédiatement l'occupation des 3ème et 4ème niveaux jusqu'à l'exécution de ces mesures. Les occupants concernés doivent être hébergés par l'exploitant.

L'exploitant ne réagissant pas à l'arrêté, le maire fait le nécessaire pour assurer l'hébergement, et, à l'issue du délai prescrit (ou antérieurement, si l'exploitant fait connaître expressément son refus d'exécuter les mesures demandées), pour remettre aux normes le système d'alarme et les issues de secours.

Les frais liés à l'hébergement et aux travaux d'office sont recouvrés contre le propriétaire ou l'exploitant.

3.12 - Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (article L.129-1 et suivants du CCH)

Les équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation font l'objet d'une procédure spécifique relevant de la compétence du maire.

Il s'agit de traiter les risques liés au fonctionnement défectueux ou au défaut d'entretien des équipements ou installations listés à l'article R 129-1 du CCH : ventilation, éclairage, distribution d'eau chaude et d'eau froide, chauffage collectif, alimentation en énergie, canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales), systèmes de sécurité contre l'incendie, ascenseurs.

Le dysfonctionnement de l'un ou l'autre de ces équipements doit créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou compromettre gravement leurs conditions d'habitation (par exemple panne d'ascenseur dans un immeuble de grande hauteur).

Ce dispositif vise tous immeubles collectifs à usage principal d'habitation, qu'ils soient sous le statut de la copropriété, ou non.

La procédure applicable est identique à celle du péril, hormis du point de vue des droits des occupants : en effet, ces derniers ne bénéficient pas du régime protecteur prévu par les dispositions des articles L 521-1 et suivants du CCH.

▶ 3.12.1 - Procédure contradictoire

La procédure contradictoire, qui précède l'édiction de l'arrêté, est codifiée à l'article R 129-2 du CCH. Elle est identique à celle qui est prévue en matière de péril non imminent.

Elle consiste simplement à informer le (ou les) propriétaire(s), ou le syndic représentant le syndicat des copropriétaires, des faits constatés en joignant tous éléments utiles dont dispose la commune et en l'invitant à formuler ses observations dans un délai au moins égal à un mois (deux mois en copropriété)[30].

Cette lettre d'information doit permettre d'établir l'incapacité des propriétaires à résoudre les difficultés constatées, c'est-à-dire à caractériser leur carence, le cas échéant, laquelle est une condition nécessaire et préalable à l'arrêté du maire.

▶ 3.12.2 - Arrêté du maire

Si les dysfonctionnements perdurent à la suite du courrier de la commune, le maire prescrit par arrêté la remise en état de fonctionnement ou le remplacement des équipements, dans un délai, au moins égal à un mois (2 mois en copropriété).

L'arrêté est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, et, en cas de copropriété, au syndic.

▶ Exemple :

Un ascenseur desservant les huit étages d'un immeuble appartenant à une société civile immobiliaire, est hors d'usage depuis plusieurs mois, en dépit des demandes d'intervention répétées adressées au propriétaire.

Un agent communal constate les faits et les consigne dans un rapport, lequel est adressé au gérant de la SCI par le maire lui demandant une réponse sous un mois.

Faute de réponse du propriétaire, le maire prend un arrêté prescrivant la remise en état de l'équipement sous un mois. L'inertie du propriétaire étant de nouveau constatée à l'issue du délai imparti, le maire adresse une mise en demeure, motivée par leur non réalisation, de faire les travaux, sous un mois.

Cette mise en demeure étant restée infructueuse, il peut alors les faire exécuter d'office aux frais de la SCI.

30. Art. R 129-5 du CCH

▶ 3.12.3 - Procédure d'urgence

Compte tenu des délais imposés par les dispositions susvisées, en cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire doit ordonner l'exécution de mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans des conditions identiques à celles prévues en matière de péril imminent, c'est-à-dire sur la base d'un rapport d'expert désigné par le président du tribunal administratif : le rapport de l'expert doit confirmer l'urgence.

Le maire, si nécessaire, peut ordonner l'évacuation de l'immeuble.

En cas d'inexécution des mesures prescrites, le maire peut les faire exécuter d'office et aux frais du propriétaire (ou de la copropriété) sans mise en demeure préalable.

Si les mesures exécutées[31] s'avèrent insuffisantes pour mettre fin à tout danger, le maire poursuit la procédure en vue d'un arrêté prescrivant des mesures définitives.

▶ Exemple :

Lors d'une visite dans un immeuble en copropriété comprenant plusieurs locaux d'habitation et un commerce en rez-de-chaussée, un agent communal constate que d'importantes fuites d'eau dues au défaut d'étanchéité de descentes d'eaux usées et d'eaux pluviales compromettent la sécurité du réseau électrique, lui-même très vétuste.

Le maire demande au tribunal administratif de désigner un expert après avoir informé le syndic. Son courrier au syndic lui demande également ses observations sur les travaux de remise en état définitive que la copropriété entend engager.

L'expert concluant à la nécessité de réparer en urgence les réseaux, le maire prend un arrêté sur la base de l'article L129-3 du CCH et ordonne les mesures urgentes (réparation des désordres affectant les descentes d'eaux usées et d'eaux pluviales et de protection du réseau électrique) à réaliser sous huit jours.

Sur le fondement de son premier courrier au syndic, il prend également un arrêté prescrivant la remise en état intégrale et définitive des réseaux d'évacuation, et la réfection du réseau électrique sous deux mois.

31. Les mesures exécutées par le maire sont nécessairement provisoires ; celles qui sont exécutées par le propriétaire peuvent être provisoires, telles que prescrites par l'arrêté imminent, mais peuvent aussi mettre fin au désordre constaté.

3.13 - L'expropriation des immeubles dangereux ou insalubres (loi « Vivien » du 10 juillet 1970)

L'expropriation des immeubles insalubres relève du régime dérogatoire au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, prévu par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, dite « loi Vivien ».

Cette procédure dérogatoire s'applique également aux immeubles d'habitation en état de péril, dans certaines conditions.

▶ 3.13.1 - Le champ d'application de la procédure « Vivien »

Peuvent être expropriés selon la procédure dérogatoire « Vivien » :

- les immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable en application des articles L 1331-25 et L 1331-28 du CSP ;
- les immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du CCH et dont la démolition est ordonnée ou qui sont interdits définitivement à l'habitation ;

à titre exceptionnel, les immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que les terrains d'assiette des immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de cet habitat.

L'expropriation peut donc être poursuivie dans le seul but de supprimer les locaux insalubres irrémédiables : il n'est pas nécessaire de justifier d'un projet de construction de logements, ou d'un projet d'intérêt général (opération d'urbanisme…) comme cela était requis par les dispositions initiales de la loi.

La procédure d'expropriation peut intégrer les locaux non affectés à l'habitation, par exemple les éventuels locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée.

▶ 3.13.2 - Le déroulement de la procédure

La procédure dite « loi Vivien » se caractérise par plusieurs dérogations au droit commun de l'expropriation. En effet, un seul arrêté préfectoral :

- déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains visés conformément au champ d'application de la loi ;
- déclare cessibles lesdits immeubles bâtis, parties d'immeubles, installations et terrains visés dans l'arrêté ;

- fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation des domaines ;
- fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins un mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique[32] ;
- mentionne les offres de relogement faites obligatoirement aux occupants y compris les propriétaires, qu'il s'agisse d'un relogement durable ou d'un relogement d'attente avant l'offre d'un relogement définitif ;

Par rapport au droit commun, la procédure est donc extrêmement simplifiée puisqu'elle exclut les enquêtes préalables d'utilité publique et parcellaire, et qu'elle permet une prise de possession anticipée.

▶ 3.13.3 - L'évaluation des indemnités

Cette procédure dérogatoire se caractérise également par une méthode spécifique d'évaluation des biens.

Compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, la valeur des biens est appréciée à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition.

Toutefois, ce mode d'évaluation ne s'applique pas aux propriétaires qui occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de l'arrêté ainsi qu'aux propriétaires dont les immeubles ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril.

L'indemnité versée aux propriétaires est, en outre réduite du montant des frais de relogement des occupants assuré par la collectivité, lorsque le propriétaire n'y a pas procédé en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque l'expropriation vise un commerce ayant pour objet l'habitation, tel qu'un hôtel meublé, aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression de celui-ci[33].

▶ 3.13.4 - Le relogement des occupants

Selon le droit commun de l'expropriation, les occupants des locaux d'habitation expropriés sont relogés par l'autorité expropriante ou le bénéficiaire de l'expropriation.

S'agissant des locataires d'immeubles insalubres irrémédiables ou en péril avec interdiction définitive à l'habiter, leur relogement incombe au bailleur, en application de l'article L. 521-3-1 du CCH, par l'effet de l'arrêté préfectoral d'insalubrité.

---

32. L'arrêté préfectoral est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels intéressés.

33. Cette disposition n'est applicable qu'aux parties de l'hôtel affectées à l'hébergement et non pour la partie café ou restaurant.

Si le bailleur ne répond pas à son obligation de relogement, conformément à ces dispositions, c'est l'autorité expropriante qui y procédera. L'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique et la cessibilité doit d'ailleurs mentionner les offres de relogement faites à l'ensemble des occupants, locataires ou propriétaires.

3.14 - La procédure de l'état de carence dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation[34]

La loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a créé un nouveau dispositif permettant au maire ou au président de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent, le cas échéant, de se substituer aux propriétaires défaillants, lorsque cette solution s'avère la seule adéquate.

Cette procédure est codifiée aux articles L 615-6 à L 615-8 du CCH.

Elle est réservée aux situations pour lesquelles le propriétaire d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, quel que soit le statut du ou des propriétaires (personne physique, SCI, en mono-propriété, syndicat de copropriétaires en copropriété) est dans l'incapacité définitive d'exercer ses missions de gestion et d'assurer la conservation de l'immeuble et/ou à la sécurité des occupants ; toutes les autres procédures publiques – prescription de remise

en état ou de remplacement des équipements communs, travaux sous déclaration d'utilité publique, plan de sauvegarde, administration provisoire - s'avérant, par ailleurs inadaptées et/ou inefficaces.

▶ 3.14.1 - Champ d'application

Cette procédure vise les situations d'immeubles répondant à plusieurs séries de conditions :

- l'immeuble doit être collectif et à usage principal d'habitation ;
- être en mono-propriété ou en copropriété, sous forme société civile immobilière, société d'attribution, société coopérative de construction… ;
- connaître de graves difficultés financières ou de gestion et nécessiter des travaux importants ;
- le propriétaire - ou la copropriété - est dans l'incapacité d'assurer la gestion et la conservation de l'immeuble, et/ou la sécurité des occupants est gravement menacée.

34. Voir aussi le document de la DIHAL : « *La mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés* »

▶ 3.14.2 - Procédure d'expertise judiciaire

Le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière de logement, qui a connaissance d'une situation répondant aux conditions ci-dessus, peut saisir le président du tribunal de grande instance par requête ou assignation en référé d'une demande d'expertise.

Après accord du maire ou du président de l'EPCI, le préfet, le syndic, l'administrateur provisoire visé à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, ou des copropriétaires représentant 15% au moins des voix du syndicat, peuvent aussi saisir le président du Tribunal de Grande Instance.

Le président du tribunal de grande instance saisi peut désigner un ou plusieurs experts chargés de constater la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre ainsi que le déséquilibre financier du ou des propriétaire(s).

Les experts doivent analyser à la fois l'état du bâtiment et les travaux nécessaires pour assurer la conservation de l'immeuble et la sécurité des occupants, et la situation financière du propriétaire, du syndicat des copropriétaires (ou de la société propriétaire).

Une fois l'expertise réalisée, les parties sont entendues en audience. À l'issue de celle-ci l'état de carence peut être déclaré.

Le cas échéant, l'expropriation de l'immeuble doit obligatoirement être engagée.

C'est la raison pour laquelle l'accord du maire ou du président de l'EPCI est requis avant saisine du juge, lorsqu'ils ne sont pas à l'initiative de sa saisine : la seule sortie juridique et opérationnelle de la carence étant l'expropriation, il faut qu'une collectivité locale (ou l'autre organisme désigné) soit effectivement disposée à exproprier.

Les articles L.615-7 et L.615-8 du CCH explicitent les conditions de cette expropriation dont la phase administrative déroge au droit commun (notamment par l'absence d'enquêtes d'utilité publique et parcellaire, l'arrêté de déclaration d'utilité publique valant arrêter de cessibilité.

Cette procédure ne doit pas être confondue avec celles fondées sur l'état d'insalubrité ou de péril.

La carence peut être prononcée, non pas parce que des travaux sont techniquement impossibles, mais parce que la situation financière de la copropriété empêche raisonnablement d'engager les travaux indispensables.

Si l'état de l'immeuble relève de l'insalubrité ou du péril, il doit être traité dans le cadre des procédures spécifiques ad hoc.

3.15 - La division illégale de logement

L'article L 111-6-1 du CCH interdit ***toute division*** *d'immeuble en vue de mettre à disposition, notamment, des locaux à usage d'habitation :*

- *d'une superficie et d'un volume habitable inférieurs à 14 m² et à 33 m³ ;*
- *ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées, ou d'un accès à la fourniture de courant électrique. (Dans ce dernier cas, il suffit qu'un seul des éléments d'équipement fasse défaut pour que la division soit illicite).*

Ce texte a été modifié de manière à viser expressément les divisions résultant du partage de locaux, notamment pour la location.

La division au sens de l'article L111-6 du CCH n'est donc pas nécessairement liée à une séparation, « physique » des logements loués, ni au statut de l'immeuble.

Le cas des locations multiples organisées par le bailleur rentrent donc dans son champ d'application, dès lors que les normes de surface, de volumes ou d'équipements susvisés ne sont pas respectées.

Ce cas doit être distingué de la « colocation », qui correspond à une situation choisie par le locataire et acceptée par le bailleur.

La distinction peut notamment se fonder sur les clauses du bail et les conditions de perception du loyer.

Ainsi dans le cas où il existe plusieurs contrats et/ou plusieurs loyers perçus mensuellement, la division est bien organisée par le bailleur et caractérise l'infraction visée par le CCH.

Les critères de superficie et de volume indiqués correspondent aux normes fixées par l'article R111-2 du CCH, lequel précise le mode de calcul applicable pour considérer un logement comme habitable.

Il en ressort notamment que :

- *« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.*
- *Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. »*

Concrètement, lorsqu'il est constaté qu'un bailleur, divise un appartement ou une maison en plusieurs unités de locations, le procureur doit être saisi en vue de poursuites pénales.

La situation constatée peut également relever d'un cas de suroccupation au sens de l'article L1331-23 du code de la santé publique, (cf ci-avant), dès lors que les logements issus de la division ne respectent pas les références d'occupation recommandées (à savoir 2 personnes /16 m² ou 1 personne / 9 m²).

Dans ce cas, l'ARS doit être saisie en vue de l'engagement de l'édiction d'un arrêté préfectoral, parallèlement à la procédure pénale, ce qui permettra d'assurer la protection des occupants et leur droit au relogement.

Exemple :

Un appartement de type F6 comportant à l'origine un séjour et cinq chambres, d'une superficie de 111 m² environ, est loué à 12 personnes issues de 5 familles distinctes.

Ce mode d'occupation est clairement organisé par le bailleur qui meuble sommairement les chambres mises à disposition à titre de location meublée. Chaque famille acquitte un loyer mensuel.

Le principe est que chaque locataire dispose d'une chambre sommairement meublée à titre privatif et d'un accès aux locaux communs qui sont de fait partagés (cuisine, sanitaires).

Il s'agit donc d'un système de location « à la découpe ».

Sur la base d'un rapport établi par un agent communal, le maire adresse un signalement au procureur en lui demandant de poursuivre sur le fondement de l'article L111-6-1 du CCH.

Par ailleurs, le même rapport est adressé à l'ARS en leur demandant d'instruire le dossier au titre de la suroccupation organisée (art. L1331-23 du CSP). L'arrêté préfectoral, permettra en parallèle des poursuites pénales, de protéger les occupants et de mettre à la charge du bailleur leur relogement.

3.16 - Les immeubles à l'abandon

Rédaction avec l'assistance de Nicole Maury de l'ANIL

Il faut distinguer :

- les parcelles en état d'abandon manifeste ;
- les biens vacants et sans maître.

Les parcelles en état d'abandon manifeste (article L2243-1 et suivants du CGCT)

Cette procédure vise les immeubles, y compris les terrains, ou parties d'immeubles, sans occupant à titre habituel, et qui ne sont manifestement plus entretenus.

La procédure est engagée par le maire à la demande du conseil municipal, en vue de l'expropriation des édifices concernés, au bénéfice de la commune.

Après avoir recherché les propriétaires ou leurs ayants droit, un procès verbal provisoire doit être pris par le maire, constatant l'état d'abandon manifeste de la parcelle et précisant la nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon.

Ce procès verbal doit :

- être affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ;
- être notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés ;
- et faire l'objet d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Trois mois après (depuis la loi ALUR), faute de cessation de l'état d'abandon, le maire peut prendre un procès verbal définitif de l'état d'abandon définitif de la parcelle. Il saisit ensuite le conseil municipal, qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune.

À défaut pour lui d'engager cette procédure dans un délais de 6 mois à compter de la déclaration d'abandon manifeste ou à sa demande, le président de l'EPCI compétant en matière d'habitat ou le Conseil général peut s'y substituer ou constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, afin de lui permettre de formuler ses observations (ALUR article 71).

▶ Biens vacants et sans maître

Les communes peuvent acquérir les biens immobiliers soit :

- **de propriétaires non connus** et pour les immeubles desquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ;
- **soit issus d'une succession d'un propriétaire non connu, disparu ou décédé depuis plus de trente ans** et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté.

La procédure diffère selon ces deux cas. Elle est conduite par le maire au profit de la commune.

L'enquête préalable : dans tous les cas, la commune doit s'assurer préalablement que les biens peuvent effectivement être qualifiés de biens sans maître.

Les informations recherchées pourront être recueillis auprès des services de l'État (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières), des notaires, du voisinage, des registres d'état civil.

▶ Immeuble sans propriétaire connu :

La situation est constatée par arrêté du maire après avoir consulté la commission communale des impôts directs.

L'arrêté pris par le maire doit ensuite **être publié** au recueil des actes administratifs de la commune dans les communes de plus de 3500 habitants, et affiché (cf art L. 2131-1 du CGCT) et notifié au propriétaire au dernier domicile connu, ainsi qu'au préfet de département.

Dans le cas où le propriétaire ne s'est pas fait connaitre dans le délai de 6 mois, à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, le bien est présumé sans maître, et peut être acquis par la commune.

Incorporation du bien présumé sans maître dans le domaine communal

Une délibération du conseil municipal doit décider d'incorporer le bien dans le domaine communal. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire.

En cas de renonciation de la commune à exercer son droit, elle doit en informer par courrier la préfecture. La propriété sera alors attribuée à l'État, et le transfert sera constaté par arrêté préfectoral.

Immeubles sans héritier connu issu d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans

Le conseil municipal prend une délibération autorisant l'acquisition par le maire, du bien revenant de plein droit à la commune. La prise de possession est ensuite constatée par un procès-verbal, affiché en mairie, qui n'a pas besoin d'être publié au fichier immobilier.

Il s'agit donc d'une incorporation immédiate et de plein droit dans le patrimoine de la commune.

Si par délibération du conseil municipal, la commune renonce à l'acquisition du bien, elle en informe par courrier la préfecture, qui constatera par un arrêté préfectoral, le transfert du bien dans le domaine de l'État. Une copie de cet arrêté sera transmise au service des domaines.

Ces deux procédures sont à distinguer des procédures relatives aux Successions vacantes ou en déshérence qui sont de la compétence de l'Etat. L'article 539 du code civil indique que « les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent à l'Etat. » Cette procédure pourra être engagée par un envoi en possession auprès du tribunal de grande instance. Cet envoi en possession permettra de transformer la succession vacante en succession déshérence.

3.17 - Les sanctions pénales [35]

Le fait de mettre à disposition un logement dangereux ou insalubre est pénalement réprimé à plusieurs titres. Les infractions constituées peuvent relever des dispositions spécifiques du code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation, dès lors qu'un arrêté a été pris.

Elles peuvent aussi relever du code pénal au titre de la mise en danger d'autrui ou des conditions d'hébergement contraire à la dignité humaine. Ces dernières infractions pouvant se cumuler avec les infractions spécifiques ci-dessous.

3.17.1 - Les dispositions spécifiques du CSP et du CCH (en cas d'arrêté)

- **Locaux sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ou relatif à la sécurité d'un établissement d'hébergement :**

En cas de refus d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté, sans motif légitime et après une mise en demeure, le contrevenant est passible d'une peine d'emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros.

Les mêmes peines sont applicables en cas de refus d'exécuter l'injonction de mise en conformité de locaux dangereux en raison de leur utilisation (article L. 1331-24 du CSP).

- **Locaux manifestement suroccupés (L.1331-23 du CSP et L.123-3 du CCH)**

Le non respect de la mise en demeure du préfet est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros.

Le fait pour un exploitant d'établissement d'hébergement de louer des chambres ou locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation est puni des mêmes peines.

- **Locaux impropres par nature à l'habitation (L 1331-22 du CSP)**

Le non respect de la mise en demeure du préfet est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 Euros.

- **Le non respect de l'interdiction d'habiter**

Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser des locaux, prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 du CSP ou L. 123-3 et 511-2 du CCH, ou de remettre à disposition de tels locaux est également puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros.

35 Voir le guide de la DIHAL « Lutter contre l'habitat indigne : Guide pénal » de septembre 2011

- **L'intimidation des occupants**

Le fait, à compter de la notification de la réunion du CODERST(L. 1331-27), de la notification de la mise en demeure prévue par les articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, d'un arrêté de péril ou encore d'un arrêté relatif à la sécurité des établissements d'hébergement, 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 de trois ans et d'une amende de 100 000 euros.

Les mêmes peines sont applicables au fait de commettre à l'égard d'un occupant tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient (suspension des baux et loyers, hébergement et relogement).

- **Percevoir un loyer**

ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, alors que celui-ci est de droit suspendu : trois ans et amende de 100 000 euros (article L.521-4 du CCH).

- **Le non relogement des occupants**

Désormais, le fait de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, rendu obligatoire en application des dispositions de l'article L 521-3-1 du CCH, bien qu'étant en mesure de le faire, est constitutif en soi, d'une infraction pénale punie de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros (article L.521-4 du CCH).

- **Les peines complémentaires**

Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes en cas d'infraction aux arrêtés de péril, d'insalubrité ou relatifs à l'insécurité d'un établissement d'hébergement :

- **1 -** La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
- **2 -** L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procurent cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les personnes morales encourent les mêmes peines.

Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, ce fonds peut être confisqué et soumis à un régime d'administration provisoire afin d'en contrôler les conditions d'exploitation, conformément aux dispositions de l'article L651-10 du CCH.

En matière de saturnisme, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende le fait de laisser un mineur, déjà atteint de saturnisme, dans une situation d'exposition à un risque d'accessibilité au plomb.

Par ailleurs, de tels faits peuvent constituer le délit d'exposition à un risque de blessures (article 223-1 du code pénal) et une violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement.

▶ 3.17.2 - La mise en œuvre des sanctions pénales par les collectivités publiques

Toute personne ayant connaissance d'une infraction doit la signaler au procureur, lequel dispose de l'opportunité des poursuites.

Les agents chargés de contrôler le respect des prescriptions en matière d'insalubrité et de péril, s'ils sont assermentés, peuvent constater les éventuelles infractions au cours de leurs interventions, et dans ce cas, doivent établir un procès-verbal d'infraction, puis le transmettre au procureur territorialement compétent (en adressant un PV d'infraction et toutes les pièces utiles).

Par ailleurs, tout fonctionnaire ou agent public qui a connaissance d'un délit à l'occasion de l'exercice de ses fonctions, qu'il soit assermenté ou non, est légalement tenu d'en informer immédiatement le procureur en lui adressant tous éléments d'information dont ils disposent [36].

Ce signalement pourra être appuyé par une plainte des occupants, mais cela n'est pas indispensable.

La collectivité qui a procédé au signalement, sera informée de l'audience et à cette occasion, pourra apporter tous éléments complémentaires d'information pour appuyer l'action publique.

Enfin, indépendamment de toute démarche spécifique, il faut rappeler l'utilité de mentionner les sanctions pénales applicables dans les arrêtés ou en annexe à ceux-ci, à la fois pour inciter les destinataires des injonctions à s'y conformer et pour informer les occupants de l'étendue de leur droits, y compris sur le plan pénal.

36. L'article 40 du code de procédure pénale pose cette obligation en matière de crimes et délits. Est un délit toute infraction que la loi punit d'une peine d'emprisonnement ou d'une amende supérieure ou égale à 3.750 €.

partie 2

DÉROULEMENT DES PROCÉDURES ET MODÈLES D'ACTE

1 - POLICES GÉNÉRALES DE SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUES

1.1 - La police sanitaire et la police générale du Maire

▶ Textes de référence :

articles L. 2212-1 et L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT), L1421-4 du code de la santé publique (CSP) :

L2212-1 du CGCT : *« Le maire est chargé, sous le contrôle administratif du représentant de l'État dans le département, de la police municipale, de la police rurale et de l'exécution des actes de l'État qui y sont relatifs. » ;*

L2212-2 du CGCT : *« La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques (…). » ;*

L1421-4 du CSP : *« Le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève : 1° De la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène fixées, en application du chapitre Ier du titre Ier du livre III, pour les habitations, leurs abords et dépendances. ».*

▶ Autorité compétente : le maire.

▶ Cas d'application :

tout trouble à l'ordre public sur le plan de la salubrité ou de la sécurité publiques, toute violation de règles dont le contrôle relève de la compétence du maire, telles que les règles d'hygiène et notamment celles contenues dans les règlements sanitaires départementaux (RSD).

▶ Procédure :

aucun formalisme particulier n'est imposé. Les mesures prescrites par le maire doivent être motivées et exactement proportionnées aux circonstances de fait constatées.

Selon la nature et la gravité des risques, le maire pourra, de sa propre initiative :

- rappeler la réglementation applicable par un courrier motivé adressé à la personne à qui elle incombe ; le cas échéant il conviendra de joindre toute information utile dont dispose la commune et notamment le rapport éventuel décrivant les risques constatés ;
- mettre en demeure les intéressés (propriétaire ou occupant selon les cas) de respecter les règles d'hygiène dont le contrôle incombe au maire, et en particulier celles contenues dans le RSD ;
- en cas de danger grave et imminent, prendre un arrêté motivé mettant en demeure le propriétaire ou l'occupant, selon les cas, d'exécuter toute autre mesure que celle prévue par la réglementation

dès lors qu'elle est adaptée aux circonstances (travaux, mesures de protection, évacuation d'un immeuble en cas de risque imminent, etc.). L'arrêté est notifié à la personne visée par la mise en demeure et transmis en préfecture au titre du contrôle de légalité. L'exécution d'office des mesures prescrites n'est en principe possible que sur autorisation du juge judiciaire (Tribunal de grande instance) saisi par assignation en référé, à moins d'un cas d'extrême urgence justifiant une exécution immédiate.

Le recouvrement des frais éventuellement engagés sur la personne concernée n'est pas prévu par les textes.

Aussi, dans la mesure du possible, il est recommandé de privilégier la procédure fondée sur l'article L 1311-4 du CSP.

▶ Droits des occupants :

ils ne bénéficient pas du régime légal de protection prévu par les articles L.521-1 et suivants du CCH (suspension du loyer, droit à l'hébergement, notamment).

Toutefois en cas de bail, le locataire peut être fondé à agir sur le fondement du droit à un logement décent ou plus généralement, du non respect des obligations civiles du bailleur (Loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

▶ Sanctions :

Le non-respect de l'arrêté du maire, est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 3e classe (450 € à ce jour).

Le procès-verbal d'infraction sera établi par un agent assermenté et transmis au commissariat de police et au tribunal de police.

Si les désordres constatés présentent un caractère de danger sanitaire urgent (électricité dangereuse, problèmes graves d'évacuation ou d'alimentation en eau, chauffage, fluides…), une procédure d'urgence sur la base du L.1311.4 du CSP sera plus adaptée.

▶ MODÈLE D'ARRÊTÉ

Le Maire de ***

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2212-1 et L.2212-2 ;

Ou, vu l'article L1421-4 du code de la santé publique ;

VU le règlement sanitaire départemental en date du*** et particulièrement son article X ***; (ou autre texte le cas échéant) ;

VU le rapport établi par X***, agent communal, en date du ***, relatant les faits constatés dans le logement sis *** (préciser l'adresse) occupé par ***, appartenant à Y***, ledit rapport étant annexé au présent arrêté ;

Considérant qu'il ressort du rapport susvisé que (préciser les désordres constatés et en quoi ils constituent une ou des violations des règles d'hygiène et/ou de sécurité) et les dangers en résultant)…

Considérant que cette situation compromet la santé ou la sécurité des occupants ou des tiers (préciser la nature et la gravité des risques).

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
M.Y *** est mis en demeure d'assurer, dans le délai de *** (préciser) à compter de la notification du présent arrêté, les mesures suivantes : (à préciser)

ARTICLE 2 :
M. Y devra rendre compte des mesures exécutées auprès du maire à l'expiration du délai visé à l'article 1.

ARTICLE 3 :
Le non-respect des prescriptions du présent arrêté est passible de sanctions pénales[1]

ARTICLE 4 :
La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le maire ainsi que d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Il est rappelé que l'absence de réponse dans le délai de deux mois au recours administratif vaut rejet implicite, lequel peut lui-même être contesté dans le délai de deux mois devant le tribunal administratif.

ARTICLE 5 :
Le présent arrêté sera transmis au représentant de l'État dans le département

Fait à ***, le ***
Le Maire

1. Selon les cas, l'article peut être complété par le renvoi au texte pénal de référence : en cas de violation des prescriptions du RSD, l'article 7 du décret n°2003-462 sanctionne le contrevenant de la peine d'amende prévue pour les contraventions de 3ème classe, soit 450 € maximum. Par ailleurs, la violation des interdictions ou le manquement aux obligations édictées par les arrêtés de police du maire sont punis de l'amende prévue pour les contraventions de la 1ère classe (38 € maximum) en application de l'article R. 610-5 du code pénal.

1.2 - Le traitement du danger sanitaire ponctuel

▶ Texte de référence : article L 1311-4 du code de la santé publique :

« En cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le représentant de l'État dans le département peut ordonner l'exécution immédiate, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène prévues au présent chapitre.

Lorsque les mesures ordonnées ont pour objet d'assurer le respect des règles d'hygiène en matière d'habitat et faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire ou à défaut le représentant de l'État dans le département y procède d'office aux frais de celle-ci. La créance de la collectivité publique qui a fait l'avance des frais est alors recouvrée comme en matière de contributions directes. Toutefois, si la personne tenue à l'exécution des mesures ne peut être identifiée, les frais exposés sont à la charge de l'État. »

▶ Autorités compétentes :

le préfet pour l'édiction de l'arrêté et le maire pour son exécution lorsque la mesure est prescrite en matière d'habitat.

▶ Cas d'application :

danger ponctuel dû à une violation des règles d'hygiène (notamment celles prévues par le RSD) et dont l'imminence nécessite une intervention urgente.

Cette procédure peut être utilisée en particulier, en cas de risque d'intoxication oxycarbonée.

▶ Procédure :

- Un agent de la commune concernée, ou de l'État, après avoir visité les lieux[2], établit un rapport expliquant la violation des règles d'hygiène, le risque en résultant, l'urgence d'une intervention et la nature des mesures à prendre. Le rapport est transmis à l'ARS.
- Sans autre formalisme préalable[3], le préfet prend un arrêté prescrivant, selon les cas, au propriétaire[4] ou à l'occupant, la mise en conformité du logement aux règles d'hygiène dans un délai précis. L'arrêté est notifié au propriétaire et à l'occupant. Il est transmis au maire pour exécution.
- À défaut d'exécution de l'arrêté, le maire exécute d'office les mesures sans mise en demeure préalable. Si le maire n'intervient pas, le préfet doit se substituer.
- Les frais correspondant aux mesures exécutées d'office sont recouvrés contre la personne à qui elles incombaient (occupant, propriétaire, exploitant…), et comme en matière de contributions directes. Si la personne ne peut être identifiée, la créance est mise à la charge finale de l'État.

---

2. L'occupant doit être présent et doit avoir autorisé la visite. En revanche, il n'est pas nécessaire que le propriétaire y participe.
3. S'agissant d'une mesure justifiée par l'urgence, il peut être dérogé à l'obligation de respecter une procédure contradictoire, sauf si cela paraît utile au cas d'espèce.
4. Ou à la personne qui y est tenue (usufruitier, preneur à bail, exploitant etc.)

- Il est nécessaire d'acter la fin des travaux à la suite du rapport de constatation par un courrier notifié au propriétaire et à l'occupant.

Le régime de protection des occupants prévu par les articles L521-1 et suivants du CCH ne s'applique pas dans ce cas précis.

▶ MODÈLE D'ARRÊTÉ

Le Préfet de ***

VU le code de la santé publique et notamment son article L 1311-4 ;

VU le règlement sanitaire départemental et particulièrement son article X ;

VU le rapport établi par X agent de (préciser le service : SCHS, ARS, services municipaux), relatant les faits constatés dans le logement/immeuble*** situé à *** (préciser l'adresse), actuellement occupé par A*** et dont Y*** est propriétaire/exploitant, autre*** le cas échéant ;

Considérant qu'il ressort du rapport susvisé que (préciser la nature du désordre et le danger sanitaire en résultant pour les occupants ou pour les tiers) ;

Considérant que cette situation présente un danger grave et imminent pour la santé des personnes occupant cet immeuble ou des tiers et nécessite une intervention urgente afin d'écarter tout risque de*** (préciser).

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
Y est mis en demeure d'exécuter les mesures suivantes : selon le cas : assurer la mise en conformité aux règles d'hygiène/de sécurité de (définir les équipements en cause), ou de rétablir l'alimentation en (eau, électricité***) du logement/immeuble, ou partie d'immeuble, situé (à préciser) ou autre mesure relevant du respect des règles d'hygiène (à préciser), dans un délai de (à préciser) à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2 :
(éventuellement en cas de risques liés au fonctionnement de l'équipement en cause ou de l'usage des lieux). L'utilisation de (à préciser) doit cesser immédiatement et jusqu'à la réalisation complète des mesures visées à l'article 1 ci-dessus.

ARTICLE 3 :
En cas d'inexécution des mesures prescrites dans le délai imparti, le Maire de *** ou, à défaut, le préfet, procèdera à leur exécution d'office aux frais de Y*** sans autre mise en demeure préalable.
La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 4 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de ***(adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

ARTICLE 5 :
Le présent arrêté sera notifié aux personnes visées à l'article 1. Il sera transmis à Monsieur le Maire de ***.

Fait à ***, le ***
Signature du Préfet

2 - POLICES SPÉCIALES DE SALUBRITÉ PUBLIQUE

2.1 - Les locaux inhabitables par nature

▶ Texte de référence :

article L. 1331-22 du code de la santé publique.

« Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.

Il peut prescrire, le cas échéant, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation, au fur et à mesure de leur évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.

Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues par l'article L. 521-3-1 du même code; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables. »

▶ Autorité compétente : le préfet

▶ Cas d'application :

caves, sous-sols, combles, locaux dépourvus d'ouvertures sur l'extérieur et plus généralement, ceux qui sont manifestement « impropres par nature à l'habitation », (non aménagés convenablement pour l'habitation aux fins d'habitation).

▶ Procédure:

- Un agent de la commune ou de l'ARS, établit un rapport très explicite sur le caractère impropre à l'habitation des locaux qu'il a visités. Le rapport doit démontrer en quoi, la nature des locaux, leur configuration, leur absence d'aménagement, le cas échéant, les rend inhabitables par nature. Cette visite et le rapport qui la suit peuvent également être effectués à l'occasion de l'instruction d'une demande au titre du dispositif « DALO » en application du VII de l'article L.441-2-3 du CCH. L'occupant doit être présent lors de la visite et consentir à celle-ci. La présence du propriétaire, ou de la personne qui a mis ces locaux à disposition d'habitation, « le logeur », n'est pas requise mais peut être utile. Le rapport est ensuite transmis à l'ARS, s'il y a lieu.

- Parallèlement, le propriétaire (ou « le logeur ») est informé des conclusions de la visite et de leur transmission au préfet, en vue de l'édiction d'un arrêté fondé sur l'article L1331-22 du CSP. Un délai lui est accordé pour faire part des observations, sauf dans le cas d'une situation grave d'habitat indigne nécessitant de protéger l'occupant.

- Sans intervention du CODERST, le préfet prend un arrêté mettant en demeure le logeur qui a mis à disposition les locaux visés par le rapport, (propriétaire, locataire, exploitant, tiers quelconque) de faire cesser la mise à disposition à fin d'habitation dans un délai précis.

- Si la nature des locaux le permet et si cette mesure est nécessaire pour empêcher toute ré-occupation, le préfet peut prescrire au propriétaire (ou à la personne qui a l'usage des locaux) les mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation. Ces mesures doivent toutefois rester exceptionnelles dans la mesure où l'accès aux locaux et leur usage ne peuvent être interdits, y compris pour l'habitation du propriétaire lui-même. L'arrêté peut seulement interdire la mise à disposition d'autrui des ces locaux à des fins d'habitation.

- L'arrêté rappelle l'obligation pour le logeur d'assurer le relogement des occupants, l'interdiction de percevoir toute somme au titre de l'occupation (loyer, redevance et toute charge) et l'interdiction définitive de mettre à disposition d'autrui les locaux aux fins d'habitation. Les dispositions des articles L521-2, L. 521-3-1et L. 521-3-2 du CCH sont reproduites ou annexées.

- L'arrêté est notifié au(x) personnes concernées (propriétaire, bailleur, autres et aux occupants). Il est affiché sur l'immeuble en cas de difficulté d'identification de ces derniers.

- Il est transmis au maire ainsi qu'aux organismes payeurs des aides au logement. Par ailleurs, dans le cas d'une situation d'hébergement particulièrement indigne, il conviendrait d'établir un signalement pénal et de l'adresser au Procureur à l'appui de cet arrêté. À compter de la notification de l'arrêté, les locaux vacants ne peuvent pas être reloués ou mis à disposition aux fins d'habitation, sous peine de sanction pénale.

- La division de l'immeuble par appartements ou de la partie de l'immeuble visé par l'arrêté rappelant toute interdiction d'habiter est interdite (art L.111-6-1 du CCH) sauf si le ou les immeubles font l'objet d'une prescription de travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application des articles L.314 et suivants du code de l'urbanisme.

- La publication au fichier immobilier de ces arrêtés n'est pas formellement prévue, mais elle est conseillée.

▶ Protection des occupants :

Les occupants sont protégés en application des articles L521-1 et suivants du CCH:

- Toute somme perçue en contrepartie de l'occupation (loyer, redevance, y compris les charges) cesse d'être due à compter de l'envoi de la notification de l'arrêté comportant la mise en demeure de faire cesser l'occupation[5].

5. Différent du cas général qui prévoit que seul le paiement du loyer en principal cesse d'être dû, et que la date de prise d'effet est le premier jour du mois qui suit la notification.

- Le logeur qui a mis les locaux à disposition est tenu d'assurer le relogement définitif des occupants dans les conditions du II de l'article L521-3-2 du CCH. Cette obligation consiste à proposer un nouveau logement, décent, et correspondant aux besoins et possibilités de l'occupant.
- Il est également tenu de payer, en tout état de cause, à l'occupant, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.
- Faute pour le logeur de respecter son obligation de relogement[6], le préfet (ou le maire dans les cas prévus par l'article L521-3-2 du CCH) est tenu de se substituer, c'est-à-dire de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants dans les meilleurs délais possibles.
- La personne publique ou l'organisme qui a assuré le relogement, recouvre une indemnité forfaitaire égale à douze mois du nouveau loyer de l'occupant, à la charge de la personne qui a mis les locaux à disposition.
- En cas de refus par les occupants de trois offres de relogement faites par la collectivité publique ou pour le compte de celle-ci, leur expulsion peut être demandée devant le Tribunal d'Instance.

Pour de plus amples informations, se reporter au guide « Mise en œuvre de l'article L.1331-22 du code de la santé publique » du PNLHI de la DIHAL

▶ MODÈLE D'ARRÊTÉ

Le Préfet de ***

VU le code de la santé publique et notamment les articles L.1331-22 et L.1337-4 ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L. 521-1 à L. 521-4 ;

VU le règlement sanitaire départemental du *** ;

Vu le rapport de (ARS, SCHS), du *** (date) ;

Vu le courrier adressé le *** à X*** (propriétaire ou autre personne ayant mis les locaux à disposition) l'informant du constat du caractère impropre à l'habitation des locaux occupés et situés*** (adresse) ;

CONSIDÉRANT que l'article L.1331-22 du code de la santé publique dispose que les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux ; que le préfet met en demeure la personne qui a mis à disposition les locaux de faire cesser la situation ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort du rapport susvisé que des locaux situés dans l'immeuble sis *** (à préciser en tant que de besoin) et occupés actuellement par *** présentent un caractère par nature impropre à l'habitation du fait notamment de leur configuration (sous-sol, combles, pièce dépourvue d'ouverture,…) ou de leur nature (cabane, garage, baraquement,…) et sont mis à disposition aux fins d'habitation par M.*** [7] domicilié à *** ;

CONSIDÉRANT qu'il convient donc de mettre en demeure M.*** de faire cesser cette situation ;

6. Afin d'éviter toute difficulté de recouvrement de la créance publique, il convient de constater préalablement la défaillance de la personne tenue au relogement en lui demandant de justifier des démarches qu'elle a effectuées à ce titre.

7. Le rapport peut mentionner en quelle qualité M. a mis à disposition des locaux – propriétaire, locataire, exploitant, autre…

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
M.***, domicilié ***, est mis en demeure de mettre fin à la mise à disposition aux fins d'habitation[8] des locaux impropres par nature à l'habitation situés comme décrit ci-après dans l'immeuble sis *** à *** (localisation, étage, description) - (croquis ou plan à joindre, si nécessaire).

le sous-sol *** la cave ***

la pièce dépourvue d'ouvrant sur l'extérieur *** autres ***

dans un délai de *** jours, semaines ou mois (préciser le temps imparti) maximum à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2 :
Dès le départ (ou, si plusieurs logements occupés, au fur et à mesure du départ) des occupants et de leur relogement dans les conditions visées à l'article 3 du présent arrêté, la personne mentionnée à l'article 1 (ou l'exploitant) est tenue d'exécuter tous travaux nécessaires (à préciser) pour empêcher toute utilisation du (des) locaux aux fins d'habitation.

À défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais de la personne mentionnée à l'article 1.

ARTICLE 3 :
M.***, est tenu d'assurer le relogement des occupants actuels dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe au présent arrêté. À cette fin, il fera connaître au service ci-dessus référencé, dans le délai de *** à compter de la notification du présent arrêté, l'offre de relogement proposée. À défaut il y sera pourvu d'office et à ses frais, dans les conditions prévues aux articles L.521-3-2 et L.521-3-3 du même code. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

À compter de l'envoi de la notification du présent arrêté à M.***, tout loyer ou toute redevance (y compris les charges) cesse d'être dû par les occupants, sans préjudice du respect de leurs droits au titre de leurs baux ou contrats d'occupation.

ARTICLE 4 :
Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 5 :
Le présent arrêté sera notifié à M.*** ainsi qu'aux occupants, à savoir à : M.*** et N.*** (si nécessaire), il sera affiché sur les murs de l'immeuble. Le présent arrêté sera transmis au Maire de la commune*** ainsi qu'aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisé du département.

ARTICLE 6 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Fait à *** le ***
Signature du Préfet,

8. Le rapport peut mentionner si cette mise à disposition est effectuée à titre gratuit ou onéreux – mention et montant du loyer, bail ou non, allocations logement ou non….

ANNEXES :

Articles L. 521-1 à L. 521-4 et suivants du CCH,
Article L. 111-6-1 du CCH
Article L. 1337-4 du CSP

2.2 - Les locaux sur-occupés du fait du logeur

▶ Texte de référence :

article L.1331-23 du code de la santé publique :

« Des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation. Le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition dans de telles conditions de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe. Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants affectés par l'exécution de cette mise en demeure dans les conditions prévues au II de l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables. »

▶ Autorité compétente : le préfet

▶ Cas d'application :

locaux sur-occupés par le fait du logeur (propriétaire, exploitant, locataire en titre, autre …). Seul est pris en compte le surnombre des personnes logées au regard de la superficie, de la configuration et éventuellement de l'aménagement des locaux et non d'autres causes d'insalubrité, (lesquelles pourraient justifier parallèlement une procédure fondée sur les articles L.1331-26 et suivants).[9]

▶ Procédure :

- Un agent de la commune concernée ou de l'État (ARS, DDT, services chargés de la sécurité des ERP ou tout autre agent compétent techniquement), constate un état de sur-occupation et établit un rapport mettant en évidence cette sur-occupation, en faisant apparaître les éléments caractérisant la responsabilité du logeur (la personne qui a mis les locaux à disposition, soit un bailleur ou l'exploitant d'un établissement d'hébergement, d'un hôtel meublé, ou une autre personne), après avoir visité les lieux : vérifier, notamment, si les redevances ou les loyers sont basés sur le nombre de personnes logées, le nombre de couchages existant, les installations sanitaires ou de cuisine disponibles, l'attestation signée par le bailleur ouvrant droit à l'allocation logement du locataire etc.

9. Le Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France a précisé, dans un avis en date du 11 septembre 2003, que pour évaluer la sur-occupation il convenait de se reporter aux « références et seuils minimaux actualisés dans ce domaine, soit : 9m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire ».

Un rapport d'un professionnel constatant une situation de sur-occupation (opérateur, travailleur social, par exemple) doit être considéré comme un signalement et être vérifié sur place, par l'ARS ou le SCHS, avant de proposer un arrêté.

- L'état de sur-occupation peut être lié à une division illégale d'un appartement ou d'une maison au sens de l'article L.111-6-1 du CCH.
- Le rapport doit être très précis quant aux conditions d'occupation et doit mentionner, si possible, le nom des occupants[10]. Ce rapport est transmis au préfet, via l'ARS (si celle-ci n'est pas à l'origine du rapport).
- Parallèlement, la personne responsable de la sur-occupation (bailleur, exploitant, propriétaire selon les cas) est informée des conclusions de la visite et de leur transmission au préfet en vue de l'édiction d'un arrêté fondé sur l'article L.1331-23 du code de la santé publique. Cependant, dans les cas les plus graves d'habitat indigne, cette information préalable peut exposer les occupants à des pressions du bailleur, ce qui pourrait justifier que l'arrêté soit pris sans délai.
- Sans intervention du CODERST, le préfet prend un arrêté mettant en demeure le logeur de faire cesser l'occupation en surnombre dans un délai précis et en lui demandant d'assurer le relogement, soit des personnes en surnombre, soit de la totalité des occupants s'il s'agit, notamment, d'une unité familiale.
- Les locaux ne sont pas interdits à l'habitation, mais le logeur ne peut percevoir de loyer ou de redevance tant qu'il n'a pas assuré le relogement conformément à l'arrêté préfectoral.
- L'arrêté est notifié au logeur et aux occupants concernés, (il fait également l'objet d'affichage sur l'immeuble et en mairie, en cas de difficulté à identifier ces derniers).
- Il est transmis au maire et aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisé au logement.
- Par ailleurs, dans le cas d'une situation d'hébergement particulièrement indigne, il conviendrait d'établir un signalement pénal et de l'adresser au Procureur à l'appui de cet arrêté.

▶ Protection des occupants :

Les occupants de bonne foi sont protégés dans les conditions précisées aux articles L.521-1 et suivants du CCH, ce qui comporte notamment les principaux effets suivants :

- Le loyer en principal (hors charges), la redevance ou toute autre somme perçue en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté comportant la mise en demeure de faire cesser la situation de sur-occupation et ce jusqu'au 1er jour du mois qui suit la fin de celle-ci, constatée par le préfet.
- Le bailleur est tenu d'assurer le relogement des occupants en surnombre dans les conditions fixées au II de l'article L.521-3-2. Cette obligation consiste à proposer un nouveau logement décent et correspondant aux besoins et possibilités de chacun des occupants en surnombre, ou des occupants pris dans leur ensemble s'il s'agit d'une unité familiale.

10. Cette mention est utile pour faire reconnaître ensuite les droits des occupants, protégés par les articles L.521-1 et suivants du CCH; elle n'est pas obligatoire, ni ne constitue une condition de validité du rapport (ni de l'arrêté) car dans de tels cas l'identification des occupants peut s'avérer difficile.

- Il est également tenu de payer, aux occupants relogés, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer et destinée à couvrir leurs frais de réinstallation.
- Faute pour le bailleur de respecter son obligation de relogement[11], le préfet (ou le maire dans les cas prévus par l'article L.521-3-2 du CCH) est tenu de se substituer c'est-à-dire de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants dans les meilleurs délais possibles.
- La personne publique ou l'organisme qui a assuré le relogement, recouvre une indemnité forfaitaire égale à douze mois du nouveau loyer de l'occupant, à la charge de la personne qui a mis les locaux à disposition.
- En cas de refus par les occupants de trois offres de relogement faites par la collectivité publique ou pour le compte de celle-ci, leur expulsion peut être demandée devant le Tribunal d'Instance.

▶ MODÈLE D'ARRÊTÉ

Le Préfet de ***

VU le code de la santé publique et notamment ses articles L. 1331-23 et L. 1337-4 ;

VU le code de la construction et de l'habitation en ses articles L. 521-1 à L. 521-4 ;

VU le rapport établi par Y, agent de *** en date du ***, relatant les faits constatés dans l'immeuble sis ***, dont X est propriétaire/ou a la jouissance, ou donné à bail à Monsieur V aux fins d'exploitation d'un hôtel meublé, (ou autre) ;

VU le courrier adressé le *** à X *** (propriétaire ou autre personne ayant mis les locaux à disposition) et les observations (ou l'absence d'observations) de l'intéressé à la suite de celui-ci ;

CONSIDÉÉRANT qu'il ressort de ce rapport que le logement/chambres situé(es) sis à *** (adresse précise) a (ont) été mis(es) à disposition de W ***(préciser, si possible, le nom des occupants) par X***, ou V***, aux fins d'habitation et dans des conditions manifestes de sur-occupation (préciser ici les éléments de fait caractérisant la responsabilité du logeur dans la sur-occupation : couchages mis à disposition, etc.) au sens de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique susvisé ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
X*** ou V*** est mis en demeure de faire cesser l'état de sur-occupation du logement (des chambres) situé(es) *** dans l'immeuble sis (préciser l'adresse et les références cadastrales, localisation, étage, description, croquis ou plan à joindre, si nécessaire) dans le délai de (délai à préciser) *** à compter de la notification du présent arrêté en assurant le relogement des occupants concernés, (ou en surnombre) (nombre et conditions du relogement à préciser selon les cas) conformément aux dispositions prévues au II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation ci-annexé.

11. Afin d'éviter toute difficulté de recouvrement de la créance publique, il convient de constater préalablement la défaillance de la personne tenue au relogement en lui demandant de justifier des démarches qu'elle a effectuées à ce titre.

ARTICLE 2 *:*
À défaut pour X*** ou V*** de satisfaire à cette obligation de relogement, il y sera pourvu d'office, et à leurs frais, dans les conditions précisées à l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation ci-annexé.
La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3 :
La redevance ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation par les occupants susvisés cesse d'être due à compter du premier jour du mois suivant la notification du présent arrêté conformément aux dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation ci-annexé.

ARTICLE 4 :
Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 5 :
Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ainsi qu'aux occupants, à savoir à M***[12] : Le présent arrêté sera affiché à la mairie de *** et apposé sur les murs de l'immeuble.
Le présent arrêté sera transmis au Maire de la commune de *** ainsi qu'aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du département.

ARTICLE 6 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de ***, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le ***
Signature du Préfet

12. Et affichage si tous les occupants sont trop difficiles à identifier à ce stade.

2.3 - Les locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite

▶ Texte de référence :

article L.1331-24 du code de la santé publique :

« Lorsque l'utilisation qui est faite de locaux ou installations présente un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, le préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques, peut enjoindre à la personne qui a mis ces locaux ou installations à disposition ou à celle qui en a l'usage de rendre leur utilisation conforme aux prescriptions qu'il édicte dans le délai qu'il fixe. Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par l'injonction. Si l'injonction est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, la personne ayant mis ces locaux à disposition est tenue d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants dans les conditions prévues par l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables. S'il n'est pas satisfait à l'injonction dans le délai fixé, le préfet prend, aux frais de la personne à laquelle elle a été faite, toutes mesures nécessaires pour ce faire. La créance de la collectivité publique est recouvrée comme en matière de contributions directes. »

▶ Autorité compétente : le préfet

▶ Cas d'application :

des locaux sont habités dans des conditions dangereuses pour la santé ou la sécurité des occupants, du fait de leurs conditions d'utilisation. Il peut s'agir de locaux d'habitation utilisés également à d'autres fins (ateliers, stockage de denrées, etc.) ou attenant à des locaux d'activités (par exemple logement attenant du gardien ou de l'exploitant) sans être correctement isolés ou aménagés à cet effet. Peuvent être visés tous cas où des utilisations de locaux à fins d'habitation posent des problèmes de santé ou de sécurité.

▶ Procédure :

- Un agent de la commune concernée ou de l'État (SCHS, ARS ou tout autre service compétent techniquement), établit un rapport mettant en évidence l'incompatibilité des conditions d'habitation avec la santé ou la sécurité après avoir visité les lieux. Le rapport doit expliquer précisément la nature et les raisons du danger constaté pour les occupants.

- Le rapport est transmis à l'ARS, s'il y a lieu, afin d'être soumis au CODERST. Cependant, ni les occupants, ni les propriétaires, ou autres intéressés, ne sont conviés à la réunion du CODERST.

- Parallèlement, la personne concernée (bailleur, propriétaire ou occupant) est informée des conclusions de la visite et des suites de la procédure, le cas échéant, en vue de l'édiction d'un arrêté fondé sur l'article L.1331-24 du code de la santé publique. Il peut toutefois être dérogé à cette obligation d'information préalable lorsque la situation présente un caractère d'urgence.[13]

13. L'article 24 de la loi du 12 avril 2000 exige que la personne visée par une mesure de police, notamment, soit mise à même de présenter ses observations écrites préalablement à l'édiction des prescriptions, sauf en cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles. Cette urgence peut être sanitaire, sociale, humanitaire. La personne qui a mis les locaux à disposition ainsi que les occupants, n'étant pas conviés à la réunion du CODERST dans le cas précis de la procédure visée par l'article L.1331-24 du CSP, il convient donc d'adresser un courrier au destinataire des prescriptions envisagées dès qu'il a été procédé à la visite.

- Le CODERST donne son avis sur le caractère dangereux ou non des locaux au sens de l'article L.1331-24 du CSP et sur les mesures visant à assurer la mise en conformité (selon les cas : cessation des activités incompatibles avec l'habitation, suppression des installations ou usages incompatibles avec l'habitation, travaux d'aménagement des locaux ou interdiction d'habiter temporaire ou définitive). L'avis est consigné dans le procès-verbal de la réunion.

- Le préfet prend un arrêté motivé, notamment, au regard des éléments du rapport et des conclusions du CODERST, et mettant en demeure la personne qui a mis ces locaux ou installations à disposition ou à celle qui en a l'usage, (tels que le propriétaire, l'exploitant, le commerçant, artisan ou professionnel, à l'origine des désordres, la copropriété, ou les occupants) d'assurer une utilisation conforme des lieux selon les préconisations du CODERST. L'arrêté peut prévoir une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, selon les circonstances et selon la possibilité, ou non, de réaliser des travaux pour mettre fin aux désordres constatés.

- L'arrêté est notifié aux personnes responsables et aux occupants concernés ainsi que, le cas échéant, aux autres personnes visées par l'injonction du préfet. Par prudence et systématiquement en cas de difficulté, il est affiché sur l'immeuble et en mairie.

- Il est transmis au maire et aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement.

- Si l'injonction contenue dans l'arrêté préfectoral n'est pas suivie d'effet, les mesures prescrites peuvent être exécutées d'office par le préfet aux frais de la personne défaillante.

▶ Protection des occupants :

Les occupants sont protégés dans les conditions précisées aux articles L.521-1 et suivants du CCH :

- Le loyer en principal (hors charges), la redevance ou toute autre somme perçue en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté portant l'injonction de mise en conformité et ce jusqu' au 1er jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

- Si les locaux sont interdits temporairement à l'habitation - ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable : la personne qui les a mis à disposition est tenue d'assurer, à ses frais, l'hébergement décent des occupants, jusqu'à la constatation, par le préfet, de la réalisation des mesures prescrites.

- La durée des contrats d'occupation des occupants qui ont vocation à rester dans les lieux, au premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites, sera celle qui restait à courir au premier jour du mois qui suivait la notification de l'arrêté.

- Si les locaux sont interdits définitivement à l'habitation : le bailleur est tenu d'assurer le relogement des occupants, c'est-à-dire de proposer un nouveau logement décent et correspondant aux besoins et possibilités des occupants.

- Il est également tenu de payer aux occupants relogés, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer et destinée à couvrir leurs frais de réinstallation.

- Faute pour le logeur de respecter son obligation de relogement[14], le préfet (ou le maire dans les cas prévus par l'article L 521-3-2 du CCH) est tenu de se substituer, c'est-à-dire de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants dans les meilleurs délais possibles.
- La personne publique ou l'organisme qui a assuré le relogement, recouvre une indemnité forfaitaire égale à douze mois du nouveau loyer de l'occupant, à la charge de la personne qui a mis les locaux à disposition.
- En cas de refus par les occupants de trois offres de relogement faites par la collectivité publique ou pour le compte de celle-ci, leur expulsion peut être demandée devant le Tribunal d'Instance.

▶ MODÈLE D'ARRÊTÉ

Le Préfet de ***

VU le code de la santé publique et notamment les articles L.1331-24 et L.1337-4 ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.521-1 à L.521-4 ;

VU le rapport établi par T***, agent de ***, du *** (date) concernant l'immeuble *** (adresse exacte, lot, référence cadastrale) dont X*** est propriétaire/exploitant/commerçant… et occupé par Monsieur Y*** et sa famille ;

VU le courrier adressé le *** à X*** (propriétaire, commerçant, artisan, ou occupant, ou autre, selon les cas) et les observations (ou l'absence d'observations) de l'intéressé à la suite de celui-ci ;

VU l'avis rendu par le Coderst lors de la séance du *** (date) ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort du rapport susvisé et des conclusions du CODERST que le logement/locaux sis (à préciser), propriété de *** , ou donné à bail à /commerçant ou professionnel*** (ou autre) occupé par M. Y*** à des fins d'habitation dans des conditions dangereuses pour leur santé ou leur sécurité notamment aux motifs que : (préciser la nature du danger au regard du rapport et de l'avis du CODERST) ;

CONSIDÉRANT qu'il y a dès lors lieu de prescrire les mesures appropriées pour écarter les dangers constatés ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
M***, en sa qualité de (propriétaire, commerçant, artisan, ou occupant, ou autre, selon les cas) domicilié *** est tenu de procéder aux mesures suivantes *** (reprendre tout ou partie des préconisations du CODERST, et les justifier si elles sont différentes) : … dans l'immeuble (rappeler la localisation précise des locaux concernés) sous un délai de (***) :

14. Afin d'éviter toute difficulté de recouvrement de la créance publique, il convient de constater préalablement la défaillance de la personne tenue au relogement en lui demandant de justifier des démarches qu'elle a effectuées à ce titre.

ARTICLE 2 :
Cas d'interdiction temporaire d'habiter[15]. Compte tenu des risques encourus par les occupants, notamment (à préciser), l'occupation des locaux désignés au présent arrêté à des fins d'habitation est interdite immédiatement et (soit définitivement, soit, jusqu'à la complète exécution des prescriptions visées à l'article 1 ci-dessus).

L'hébergement (cas d'interdiction temporaire) des occupants doit être assuré, conformément aux dispositions de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduites ci-après en annexe, par la personne visée à l'article 1.

Cas d'interdiction définitive d'habiter. Compte tenu de la gravité des risques encourus par les occupants et de l'impossibilité de réaliser des travaux pour y mettre définitivement fin, (préciser pourquoi et en quoi), l'occupation des locaux désignés au présent arrêté à des fins d'habitation est interdite à titre définitif (date à préciser).

Le relogement (cas d'interdiction définitive d'habiter) des occupants doit être assuré, conformément aux dispositions de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduites ci-après en annexe, par la personne visée à l'article 1.

En cas de défaillance de cette personne, ces mesures seront assurées à ses frais par la collectivité publique, en application des mêmes dispositions législatives.

ARTICLE 3 :
Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû à compter du premier jour du mois suivant la notification du présent arrêté conformément aux dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation reproduites ci-après en annexe.

ARTICLE 4 :
Faute d'exécution des travaux et mesures prescrits à l'article 1 et à l'article 2 dans le délai imparti, ceux-ci seront réalisés d'office aux frais de la personne à qui ils incombent.

La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 5 :
Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 6 :
Le présent arrêté sera notifié à Monsieur X ***, ainsi qu'à M.***/occupants/autres et affiché à la mairie de *** ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Il sera transmis au maire de la commune de *** ainsi qu'aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du département.

ARTICLE 7 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de ***, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Fait à *** le ***
Signature du Préfet

15. L'interdiction à l'habitation n'est pas systématique mais peut être justifiée par l'imminence et la gravité du danger constaté pour les occupants. Le cas échant, elle doit être motivée.

ANNEXES :
Article L.1337-4 du CSP
Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH

2.4 - Le périmètre insalubre

▶ Texte de référence :

article L. 1331-25 du code de la santé publique :

« À l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, le préfet peut déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation, mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. L'arrêté du préfet est pris après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques à laquelle le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat est invité à présenter ses observations, et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public. Cet arrêté vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations qu'il désigne. Les dispositions des I et III de l'article L. 1331-28, des articles L. 1331-28-1 et L. 1331-28-2, du I de l'article. L. 1331-29 et de l'article L. 1331-30 sont applicables. »

▶ Autorités compétentes :

le préfet, (après avis du CODERST, et au vu d'un rapport de l'ARS ou du SCHS, et d'une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat, sur le principe de l'engagement de la procédure).

▶ Cas d'application :

cas graves de locaux manifestement impropres à l'habitation et d'habitat précaire, inclus dans un périmètre susceptible d'être délimité. Vise à éradiquer, notamment, les installations précaires de type bidonvilles, et dont l'insalubrité ou l'insécurité tenant soit à la nature des locaux, soit à l'absence de tout équipement d'hygiène, ne nécessitent pas, a priori, d'enquête d'insalubrité à l'immeuble et pour chaque installation.

C'est l'ensemble des locaux utilisés aux fins d'habitation, qui est présumé impropre à l'habitation, compte tenu du manque de salubrité, d'hygiène ou de sécurité et, par suite, justifie la délimitation d'un périmètre déclaré insalubre.

Cette procédure peut aussi être utilisée pour des îlots d'habitations insalubres fortement dégradées et présumées insalubres irrémédiables, comportant des éléments impropres ou précaires, à condition que les conditions de vie ou les dysfonctionnements présents dans l'ensemble soient suffisamment homogènes pour justifier la délimitation d'un périmètre aux fins d'un traitement d'ensemble.

Toutefois, une enquête d'insalubrité devra être effectuée pour chaque local concerné.

En cas d'îlots composés d'immeubles d'habitation insalubres, ne constituant pas des installations par nature impropre à l'habitation, ou dont le niveau de dégradation n'est pas homogène, il est préférable de recourir à la procédure du L.1331-26 qui concerne les immeubles et îlots insalubres, et de réserver celle

du L.1331-25 aux cas d'installations précaires et donc impropres à l'habitation.

Par ailleurs, l'article 24 de la Loi du 12 avril 2000 exigeant que la personne visée par une mesure de police soit mise à même de présenter ses observations écrites préalablement à l'édiction des prescriptions, (en l'absence de procédure spécifique contradictoire prévue) conduit à prévoir un minimum de caractère contradictoire à cette procédure qui était jusque-là très peu formalisée.

C'est une procédure adaptée au traitement d'un ensemble, notamment pour démolir et assainir, le cas échéant, par expropriation.

▶ Procédure :

- À l'initiative du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat, qui délibère sur le principe de l'engagement de la procédure du périmètre insalubre, le SCHS ou l'ARS établit un rapport d'enquête sur l'ensemble des immeubles, installations ou locaux concernés.
- S'il s'agit d'un périmètre comprenant des immeubles dans des états distincts le rapport doit mentionner les éléments permettant de caractériser chaque immeuble pris individuellement et les causes d'insalubrité ou d'insécurité qui le rend impropre à l'habitation. Il peut être complété de diagnostics techniques portant sur le risque de saturnisme, l'état de péril, ainsi que sur le caractère irrémédiable de l'insalubrité au regard, notamment, du coût des travaux nécessaires pour lever l'insalubrité ou de l'impossibilité technique de réaliser ces derniers.
- À priori, il ne peut y avoir d'immeubles remédiables dans un périmètre insalubre au sens de cet article[16]. Le rapport est effectué par le SCHS ou l' ARS, puis soumis par le préfet au CODERST. Contrairement à la procédure prévue par les articles L. 1331-26 et suivants, ni les propriétaires ni les occupants ne sont conviés à cette réunion et aucun délai particulier n'est prescrit. Il est cependant recommandé d'avertir les propriétaires de la procédure engagée en particulier si n'étant pas occupants, ils ne participent pas à la visite de l'immeuble qui les concerne, au besoin, par courrier d'information les invitant à faire part de leurs observations.[17]
- Après avis du CODERST, le préfet prend un arrêté préfectoral qui définit le périmètre à l'intérieur duquel les locaux et installations qu'il désigne sont interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation. L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction définitive d'habiter et celle à laquelle les propriétaires doivent avoir informé le préfet, ou le maire, des offres de relogement faites aux occupants. Le préfet peut également ordonner la démolition d'un ou plusieurs immeubles. Il peut ordonner également l'exécution des mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des locaux (murage notamment) au fur et à mesure de leur libération. Dès lors qu'elles sont prescrites par l'arrêté, ces mesures pourront ensuite être exécutées d'office. À défaut d'une telle mention dans l'arrêté, le maire agissant au nom de l'État, ou le préfet, peut prescrire de telles mesures par la suite dans le cadre d'un nouvel arrêté.
- Les mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants et des voisins peuvent également être prescrites par l'arrêté si elles apparaissent nécessaires à ce stade, puis être exécutées d'office aux frais du ou des propriétaires par le maire ou le préfet.

16. En cas contraire, il faut instruire le dossier selon la procédure du L.1331-26 et non du L.1331-25.

17. L'article 24 de la Loi du 12 avril 2000 exige que la personne visée par une mesure de police, notamment, soit mise à même de présenter ses observations écrites préalablement à l'édiction des prescriptions, sauf en cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles.

- L'arrêté est notifié à l'ensemble des propriétaires, exploitants et aux autres titulaires de droits réels, titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants. En cas de difficulté d'identification de certaines personnes, il est affiché sur les immeubles visés, ainsi qu'en mairie.
- À compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.
- L'arrêté est transmis au maire de la commune, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.
- La division de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble visé par l'arrêté d'insalubrité est interdite (art L.111-6-1du CCH), sauf si le ou les immeubles font l'objet d'une prescription de travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application des articles L.314 et suivants du code de l'urbanisme.
- L'expropriation d'un immeuble déclaré insalubre à titre irrémédiable compris dans le périmètre insalubre, peut être effectuée selon les modalités particulières de la loi « Vivien » du 10 juillet 1970.

▶ Protection des occupants :

Les occupants sont protégés dans les conditions précisées aux articles L.521-1 et suivants du CCH :

- Le loyer en principal (hors charges) ou l'indemnité d'occupation cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté fixant le périmètre d'insalubrité.
- Les propriétaires et/ou exploitants sont tenus d'assurer le relogement des occupants dans les conditions de l'article L.521-3-2 II (obligation de proposer un nouveau logement décent et correspondant aux besoins et possibilités de l'occupant).
- Ils sont également tenus de payer, en tout état de cause, aux occupants, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois du nouveau loyer et destinée à couvrir les frais de réinstallation.
- Faute pour les propriétaires et/ou exploitants de respecter leur obligation de relogement, le préfet (ou le maire dans les cas prévus par l'article L 521-3-2 du CCH) est tenu de se substituer, c'est-à-dire de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants dans les meilleurs délais possibles.
- La personne publique ou l'organisme qui a assuré le relogement, recouvre une indemnité forfaitaire égale à douze mois du nouveau loyer de l'occupant, à la charge de la personne qui a mis les locaux à disposition.
- En cas de refus par les occupants de trois offres de relogement faites par la collectivité publique ou pour le compte de celle-ci, leur expulsion peut être demandée devant le Tribunal d'Instance.

▶ Observations

La notion de périmètre implique que plusieurs immeubles, installations ou locaux, présumés insalubres soient concernés. Ne peuvent y être inclus que des locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation.

À cet égard, on observera que l'article L1331-25 vise précisément les locaux à usage d'habitation, ce qui n'est pas le cas de l'article L1331-26.

Le Conseil d'État en conclut que le périmètre délimité par arrêté préfectoral ne peut inclure de locaux réservés à un usage commercial ou artisanal.[18]

Le préfet n'est d'ailleurs pas tenu par le périmètre proposé par la commune ou l'EPCI et celui-ci peut être modifié en cours d'instruction.

▶ MODÈLE D'ARRÊTÉ

Le Préfet de ***

VU le code de la santé publique, notamment les articles L.1331-25, L.1331-28 à L.1331-30, L.1337-4, R.1331-4 (si l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis) ;

VU le code de la construction et de l'habitation notamment les articles L.521-1 à L.521-4 et les articles L.541-2 et, en cas d'établissement d'hébergement/hôtel meublé, L.541-3 ;

VU l'arrêté du Préfet de *** relatif à la composition du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de *** en date du *** (ou de l'assemblée délibérante de l'EPCI compétent, le cas échéant) sollicitant l'engagement d'une procédure fondée sur l'article L.1331-25 du code de la santé publique ;

Vu le rapport du directeur de l'agence régionale de santé, ou du directeur du service communal d'hygiène et de santé de la ville de ***, en date du *** ;

Vu les courriers adressés le à X *** (propriétaires) et les observations (ou l'absence d'observations) des intéressés à la suite de ceux-ci …

VU l'avis en date du *** du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (ou, le cas échéant, du haut conseil de la santé publique) ;

VU l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du … (si les locaux sont situés dans un espace protégé) ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort des documents et avis susvisés que l'intégralité des bâtiments/installations désignés à l'article 1 ci-après constitue un ensemble de locaux gravement insalubres, en raison du manque d'hygiène et/ou de sécurité.

18. CE, 8 octobre 1996, Poupart, requête n° 90748

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
Il est défini un périmètre d'insalubrité au sens de l'article L. 1331-25 du code de la santé publique incluant les immeubles/bâtiments/locaux/installations/suivants : (adresse complète, références cadastrales) et propriété de M*** et M. Z*** identité des propriétaires et des titulaires de droits réels, état civil, origine de propriété [19]) ou/et exploitants Y *** et YW ***.

ARTICLE 2 :
L'ensemble des immeubles/installations ou locaux compris dans le périmètre susvisé, compte tenu des éléments (à rappeler) sont déclarés insalubres à titre irrémédiable, et sont interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation, à compter de *** (date à préciser).

ARTICLE 3 :
Les propriétaires mentionnés à l'article 1 (ou exploitants), ou leurs ayants droit, doivent, avant le *** (préciser la date) informer le préfet (ou le maire), de l'offre de relogement définitif qu'ils ont faite aux occupants et correspondant à leurs besoins et possibilités, pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L.521-1-3, I du code de la construction et de l'habitation.

À défaut, pour les propriétaires (ou exploitants) d'avoir assuré le relogement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, à leurs frais.

ARTICLE 4 :
Afin de protéger la santé et la sécurité des occupants, avant leur relogement définitif, les mesures suivantes doivent être effectuées, par M. Z *** ou Y ***, ou leurs ayants droit, sur *** immeubles (à préciser) dans un délai de *** (à préciser).

À défaut ces mesures seront exécutées d'office aux frais des personnes à qui elles incombent.

Dès le départ (ou, si plusieurs locaux occupés, au fur et à mesure du départ) des occupants et de leur relogement dans les conditions visées à l'article 2 du présent arrêté, les propriétaires, (à préciser, selon cas et immeubles concernés) sont tenus d'exécuter tous travaux nécessaires (à préciser) pour empêcher toute utilisation du (des) locaux et interdire toute entrée dans les lieux.

À défaut, les mesures et travaux nécessaires seront exécutés d'office, aux frais des propriétaires ou de leurs ayants droit.

ARTICLE 5 :
(le cas échéant) : Les bâtiments/installations suivants *** (ou tels éléments des bâtiments suivants, à préciser) doivent être démolis, à la diligence de leurs propriétaires, ou ayants droit, dans un délai de *** à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 6 :
Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3 -2 du code de la construction et de l'habitation, reproduites en annexe 1 au présent arrêté.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

19. Reprendre exactement les données figurant au fichier immobilier ; les données personnelles figurent sur la fiche individuelle de propriétaire.

ARTICLE 7 :
Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Il sera également affiché à la mairie de *** (ou, à Paris, Marseille ou Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble) ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 8 :
Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques ou, en Alsace-Moselle, au livre foncier, dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés, aux frais des propriétaires figurant à l'article 1.

Il sera transmis au maire de la commune de ***, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

ARTICLE 9 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de ***, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours grâcieux a été déposé au préalable. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

En cas de recours hiérarchique formé devant le ministre chargé de la santé le silence gardé pendant plus de quatre mois sur ce recours vaut décision de rejet.

Fait à *** le *** (date)
Signature du Préfet

ANNEXES

Articles L.521-1 à L.521-3-2 du CCH
Articles L.1337-4 du CSP et article L.521-4 du CCH
Article L.111-6-1 du CCH

▶ OBSERVATIONS SUR LES FORMALITÉS DE PUBLICATION

Pour éviter des erreurs matérielles portant sur les données qui doivent être portées sur l'acte à publier au fichier des hypothèques (erreurs qui sont un motif de rejet de la part du conservateur - ce qui entraîne la nécessité de modifier l'acte initial, avec les risques juridiques liés à cette modification), il est possible de limiter les mentions portées à l'article 1 de l'arrêté au nom et à l'adresse du propriétaire (avec la mention « ayants droit ») ainsi qu'à l'identification précise de l'immeuble (ou des bâtiments concernés de l'immeuble) et de porter les mentions complètes indispensables pour effectuer la publication de l'arrêté sur une attestation distincte apposée en fin de l'acte selon le modèle ci-après :

« Aux fins de publicité foncière, le(s) bien(s) immobilier(s) dont il s'agit appartien(nen)t à :

→ **si le propriétaire est une personne physique** *:*

Monsieur ou Madame NOM[20], prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacsé, veuf ou divorcé) ;

20. Le NOM est porté en lettres majuscules

→ si le propriétaire est une personne morale :

la société DÉNOMINATION[21], forme juridique, siège social.

N° SIREN complété, pour les personnes morales immatriculées au R.C.S., de la mention «R.C.S.» suivie du nom de la ville du greffe d'immatriculation.

Date et lieu de déclaration à la préfecture pour les associations.

Date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.

Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

Pour tous les biens, mentionner également :

*Suivant acte reçu par Maître (NOM du notaire), notaire (le cas échéant : associé ou salarié) à (RÉSIDENCE du notaire) le *** (DATE DE L'ACTE) et publié au bureau des hypothèques de *** (lieu), *** le *** (DATE DE PUBLICATION) sous la référence VOLUME N°***,*[22] *».*

Date *** et signature

Cette attestation de propriété peut être portée à la présente page de l'arrêté en marge de la signature de l'auteur de l'acte et doit être distinguée des formules de certification ci-après.

▶ Formules de certification à apposer sur deux copies de l'arrêté original aux fins de publication au fichier immobilier.

Pour les propriétaires, personnes physiques

Le préfet certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

Ville ***, le ***
P/le,

Pour les personnes morales

Le préfet certifie :

1°) que le présent document contenu sur X pages (en lettres) est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait K bis de la société.

Ville ***, le***
P/le,

21. La DÉNOMINATION est portée en toutes lettres majuscules.

22. Attention, le propriétaire peut avoir acquis ou reçu le bien en plusieurs fois (exemple : attestation après décès du précédent propriétaire et licitation faisant cesser l'indivision). Dans ce cas, il convient de citer l'ensemble des titres de propriété du titulaire. Cas des immeubles en copropriété : faire mention du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, et de leurs éventuels modificatifs.

2.5 - Le traitement d'urgence de situation d'insalubrIté présentant un danger imminent

▶ Textes de référence :

article L. 1331-26-1 du code de la santé publique : *« Lorsque le rapport prévu par l'article L. 1331-26 fait apparaître un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants lié à la situation d'insalubrité de l'immeuble, le représentant de l'État dans le département met en demeure le propriétaire, ou l'exploitant s'il s'agit de locaux d'hébergement, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe. Il peut prononcer une interdiction temporaire d'habiter.*

Dans ce cas, ou si l'exécution des mesures prescrites par cette mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, les dispositions des articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Le représentant de l'État dans le département procède au constat des mesures prises en exécution de la mise en demeure.

Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le représentant de l'État dans le département procède à leur exécution d'office. Si le propriétaire ou l'exploitant, en sus des mesures lui ayant été prescrites pour mettre fin au danger imminent, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à toute insalubrité, le représentant de l'État dans le département en prend acte. »

▶ Autorité compétente : le préfet (rapport de l'ARS ou du SCHS).

▶ Cas d'application :

cette procédure peut être utilisée au cours de celle fondée sur l'article L.1331-26 du code de la santé publique, lorsque le rapport d'enquête met en évidence un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants. Elle vise à intervenir sur les désordres ponctuels, sources de danger qui peuvent être traités rapidement, indépendamment des autres causes d'insalubrité qui justifieraient une déclaration d'insalubrité remédiable ou irrémédiable.

▶ Procédure :

- Lorsque l'enquête réalisée par l'ARS ou le SCHS, dans le cadre de la procédure d'insalubrité visée à l'article L. 1331-26 révèle qu'une ou plusieurs causes d'insalubrité, parmi celles qui sont relevées, créent un danger imminent, le rapport d'enquête en fait état en expliquant précisément la nature du danger et la nécessité d'une intervention urgente pour écarter les risques d'atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants (par exemple des installations électriques défectueuses doivent être sécurisées pour éviter les risques d'électrocution). Le rapport indique les mesures urgentes adaptées.

- Le rapport est transmis à l'ARS (s'il s'agit d'un rapport du SCHS) ou directement au préfet en lui demandant de prendre un arrêté de mise en demeure d'effectuer les travaux urgents.

- Le préfet, sans avis préalable du CODERST, prend un arrêté mettant en demeure le propriétaire, ou l'exploitant, d'exécuter les mesures urgentes dans un délai précis. L'arrêté peut, si le danger ou la nature des travaux le rend nécessaire, prescrire une interdiction temporaire d'habiter. Dans ce cas le propriétaire, ou l'exploitant, doit prendre en charge le coût de l'hébergement.

- L'arrêté est notifié au propriétaire, ou à l'exploitant, ainsi qu'aux occupants. Il est affiché à la mairie et sur l'immeuble.
- À l'issue du délai imparti, si les mesures prescrites ne sont pas exécutées, le préfet y procède d'office aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant) sans mise en demeure préalable. Cette créance peut être protégée par l'inscription du privilège immobilier spécial.
- La procédure poursuit son cours parallèlement, à moins que l'intégralité des causes d'insalubrité n'ait été traitée, auquel cas le préfet en prend acte.

▶ Protection des occupants :

Les occupants sont protégés dans les conditions fixées par les articles L.521-1 et suivants du CCH :

- Lorsqu'une interdiction temporaire d'habiter a été prononcée, ou que la nature des travaux à exécuter rend les locaux inhabitables, l'hébergement des occupants doit être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant.
- Le bail est prorogé : sa durée, à la date du premier jour du mois suivant le constat de la réalisation des mesures prescrites, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage.
- Si la mise en demeure contenue dans l'arrêté préfectoral est suivie d'un arrêté d'insalubrité, le loyer (ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement) cesse d'être dû, rétroactivement, **à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure** ou de son affichage, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité. Ceci signifie que le propriétaire, ou l'exploitant, devra rembourser aux occupants les loyers éventuellement perçus dans l'intervalle.

▶ MODÈLE D'ARRÊTÉ

Le Préfet de ***

VU le code de la santé publique, et notamment ses articles L. 1331-26-1, L.1331-26, et suivants, ainsi que l'article L.1337-4 ;

VU les articles L.521-1 à L.521-4 du code de la construction et de l'habitation ;

VU le rapport établi dans le cadre d'une évaluation de l'état d'insalubrité de l'immeuble sis, (adresse exacte, lot, référence cadastrale) par l'ARS ou le service communal d'hygiène et de santé de la ville de *** le *** ;

CONSIDÉRANT que les désordres ou éléments suivants *** concernant (logements, parties communes, immeuble)*** présentent un danger imminent pour la santé et/ou la sécurité des occupants ; (expliquer en quoi ils présentent un danger imminent) ;

CONSIDÉRANT, dès lors, qu'il y a lieu de prescrire des mesures d'urgence propres à supprimer les risques susvisés ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
M ***, ou ses ayants droit, propriétaire[23], de l'immeuble sis *** à ***, demeurant à *** (adresse du propriétaire), est mis(e) en demeure, à compter de la notification du présent arrêté de prendre les mesures suivantes, dans le délai de *** (jours) : - (à préciser)

Les travaux prescrits ci-dessus ne constituent que la partie urgente des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité de l'immeuble. Le présent arrêté de mise en demeure ne fait pas obstacle à la poursuite de la procédure de déclaration d'insalubrité en application des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique.

ARTICLE 2 :
En cas de non exécution de ces mesures dans le délai fixé à l'article 1 à compter de la notification de la présente mise en demeure, il sera procédé d'office aux travaux, aux frais de l'intéressé. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3
(le cas échéant) : Compte tenu de la gravité des risques, (ou de la nature des travaux prescrits rendant l'occupation impossible durant ceux-ci), le (les) logement(s) (ou l'immeuble) est (sont) interdit(s) à l'habitation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la réalisation des travaux imposés par l'article 2, après contrôle de l'ARS ou du SCHS de ***.

L'hébergement des occupants devra être assuré par le propriétaire (ou l'exploitant), dans les conditions prévues aux articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe du présent arrêté. À cette fin, le propriétaire (ou l'exploitant) mentionné à l'article 1 (ou l'exploitant) doit, avant le *** (préciser la date) informer le maire[24], ou le préfet, de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

À défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement provisoire des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, et à ses frais.

ARTICLE 4 :
Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337- 4 du code de la santé publique.

Le non respect des dispositions protectrices des occupants prévues par les articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L.521-4 du même code.

ARTICLE 5 :
Le présent arrêté sera notifié au propriétaire mentionné à l'article 1 et aux occupants.

Il sera transmis au maire de la commune de ***.

---

23. Mentionner le propriétaire, ainsi que les titulaires de droits réels, tels qu'ils figurent au fichier immobilier.

24. À préciser selon les cas, notamment lorsque la commune est délégataire du contingent préfectoral ; dans les autres cas , les services de l'État et de la commune doivent s'assurer conjointement du suivi du dossier.

ARTICLE 6 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

À ***, le ***
Le Préfet

ANNEXES
Article L. 1337-4 du code de la santé publique, premier alinéa du III et IV
Articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation

2.6 - La procédure d'insalubrité remédiable

▶ Textes de référence :

Articles L. 1331-26 à L.1331-29 du code de la santé publique.

Article L. 1331-26 : *« Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, saisi d'un rapport motivé du directeur de l'agence régionale de santé ou, par application du troisième alinéa de l'article L. 1422-1, du directeur du service communal d'hygiène et de santé concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques à donner son avis dans le délai de deux mois :*

1°) sur la réalité et les causes de l'insalubrité ;

2°) sur les mesures propres à y remédier. (…) »

▶ Autorité compétente : le préfet (rapport de l'ARS ou du SCHS, et avis du CODERST).

▶ Cas d'application :

cette procédure vise tous types de locaux destinés ou non à l'habitation et présentant un danger pour la santé des occupants, des voisins ou des personnes susceptibles de l'occuper. Cette procédure s'applique aux immeubles, groupes d'immeubles, normalement destinés à titre principal à l'habitation, mais également aux locaux vacants ou non affectés à l'habitation (commerces, locaux professionnels) inclus dans les bâtiments d'habitation. L'insalubrité peut concerner une partie seulement de l'immeuble (un logement, des parties communes, etc.).

▶ Procédure :

- Un rapport d'enquête est établi par l'ARS ou le SCHS, à l'initiative de l'Ars, du maire ou du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou encore d'un occupant de l'immeuble concerné. Il peut également être initié à la suite d'une demande de relogement effectuée au titre du dispositif DALO et motivée par le caractère insalubre ou dangereux du logement, en application du VII de l'article L.441-2-3 du CCH. Ce rapport doit contenir une argumentation technique précise justifiant la qualification des désordres constatés, leur gravité au regard du risque pour la santé et la sécurité et les prescriptions nécessaires (travaux de sortie d'insalubrité ou caractère irrémédiable).

- Vérifier l'environnement du bâtiment : s'il est dans un espace protégé au titre des sites ou du patrimoine, il faut saisir l'architecte des bâtiments de France pour avis, (art R.1331-4 du CSP) notamment si des travaux affectant le bâtiment (extérieurs, ouvertures, démolitions partielles) sont envisagés.

- L'avis de la date de réunion du CODERST est envoyé, au moins trente jours avant, à tous les titulaires de droits réels tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), exploitants (cas d'un établissement d'hébergement) et aux occupants en précisant que le rapport d'enquête est tenu à leur disposition.[25] Il convient également d'afficher cet avis sur la façade de l'immeuble par précaution, en cas risque de difficulté de notification.

- Le CODERST se prononce sur la réalité de l'insalubrité, sur son caractère remédiable ou irrémédiable, selon les cas, sur les mesures devant être prescrites (nature des travaux).

- Le préfet est lié par l'avis du CODERST sur la qualification de l'insalubrité et sur les mesures à prendre pour y remédier (et l'avis du CODERST doit être explicite sur ce point) : si le CODERST conclut à l'insalubrité remédiable[26], le préfet prescrit par arrêté les mesures nécessaires et adéquates ainsi que le délai imparti pour leur réalisation. Celles-ci peuvent comprendre l'installation des équipements visés à l'art 3 du décret du 30 janvier 2002, nécessaires à la décence du logement. Les travaux permettant de supprimer le risque d'accessibilité au plomb prévus par l'article L. 1334-2[27] et les mesures de confortation de l'immeuble peuvent également être prescrites par l'arrêté d'insalubrité.

- SI le CODERST rend un avis contraire aux conclusions du rapport qui lui est soumis, soit le préfet renonce à poursuivre la procédure, soit il transmet le dossier au ministre chargé de la santé, lequel saisit le Haut conseil de la santé publique. Ce dernier rend un avis (dans les deux mois de sa saisine) qui se substitue à celui du CODERST.

- Les délais impartis pour l'exécution des travaux peuvent, éventuellement, varier dans le même arrêté pour hiérarchiser l'urgence de différents types de travaux.

---

25. Il s'agit d'une formalité substantielle. En cas d'omission ou de non respect du délai prescrit, il convient de reprendre les convocations dans les délais utiles.

26. Les éléments chiffrés permettant de qualifier d' « irrémédiable » l'insalubrité de certains bâtiments sont à fournir au CODERST, pour la justifier, uniquement si, compte tenu de l'importance des désordres, la qualification d'irrémédiable peut se poser.

27. Voir annexe N°1 à la circulaire DGS/DGUHC du 13 août 2007 relative au dispositif de lutte contre le saturnisme infantile.

- L'arrêté peut comporter une évaluation sommaire du coût des mesures prescrites en matière d'hébergement temporaire pour procéder à l'inscription du privilège immobilier spécial à ce stade et lui faire prendre rang à la date de l'arrêté.

- La nécessité d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les locaux est appréciée par le préfet : l'arrêté précise l'éventuelle interdiction temporaire d'habiter et la date à laquelle le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, doit avoir informé le préfet, ou le maire, de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants.

- Notification : l'arrêté d'insalubrité remédiable est notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels, exploitants des locaux d'hébergement et aux occupants ; il est prudent de vérifier que la situation de l'immeuble n'a pas changé dans l'intervalle, auquel cas il faut se conformer aux mentions figurant au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier (en Alsace-Moselle) mis à jour. Il est également affiché sur la façade de l'immeuble par sécurité. Lorsque les mesures prescrites ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est faite au seul syndicat des copropriétaires représenté par le syndic.

- Publication : l'arrêté est publié au fichier immobilier ou au livre foncier (en Alsace-Moselle). La publication rendra l'arrêté opposable aux tiers et permettra de faire jouer la solidarité entre propriétaires successifs.

- L'arrêté est transmis : au maire de la commune, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

- L'exécution des travaux : lorsque les mesures prescrites ont été exécutées, le préfet en prend acte par un arrêté de mainlevée. Il faut au préalable s'assurer que les travaux réalisés sont suffisants pour supprimer les causes d'insalubrité.

  Les travaux peuvent être réalisés dans le cadre d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique, ou encore d'un contrat de vente en viager à charge d'exécution pour le preneur ou débirentier.

  Exécution d'office : à défaut d'exécution volontaire, le maire ou, à défaut, le préfet doit intervenir d'office en se substituant au propriétaire défaillant, sans autorisation préalable du juge, et **après une mise en demeure** au propriétaire restée infructueuse à l'issue d'un délai d'un mois. Les travaux peuvent être réalisés d'office même si l'immeuble est devenu vacant.

  L'inaction de la collectivité publique (commune ou État) qui refuserait sans motif légitime d'exécuter d'office les travaux, est susceptible de constituer une faute de nature à engager sa responsabilité, du fait, notamment, de l'exposition des personnes à des dangers avérés.

  Le coût des travaux est avancé par la commune (ou l'État) et recouvré comme en matière de contributions directes.

La créance publique bénéficie de garanties supplémentaires sous réserve de l'exécution des formalités d'inscription[28] du privilège spécial immobilier.

- À compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

- La division de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble visé par l'arrêté d'insalubrité est interdite (art L.111-6-1 du CCH) sauf dans l'hypothèse d'une procédure de restauration immobilière en application de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme.

▶ La protection des occupants :

Les occupants sont protégés dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 et suivants du CCH :

- Le loyer en principal (hors charges) ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

- Lorsque l'arrêté prescrit une interdiction temporaire d'habiter ou lorsque la nature des travaux prescrits rend le logement temporairement inhabitable, l'hébergement doit être assuré par le propriétaire ou l'exploitant. À défaut, le préfet (ou le maire dans les cas prévus par l'article L 521-3-2 du CCH) doit assurer cet hébergement aux frais du bailleur ou du propriétaire. L'organisme à but non lucratif mais non soumis à la comptabilité publique qui, le cas échéant, a assuré l'hébergement peut faire certifier sa créance par le préfet (ou le maire) pour lui conférer le caractère exécutoire aux fins de recouvrement forcé.

- Lorsque le maire intervient, la commune peut bénéficier des aides du Faru (fonds d'aide au relogement d'urgence) géré par le ministère de l'Intérieur (DGCL) via le préfet du département.

- Lorsque les logements sont en état de suroccupation sans que cette situation soit due au bailleur, le propriétaire, ou l'exploitant, est tenu d'assurer l'hébergement de l'ensemble des occupants jusqu'au premier jour du mois qui suit la levée de l'arrêté d'insalubrité, sachant que, dans ce cas les occupants bénéficient d'un droit au relogement, qui incombe au préfet (ou au maire et autres personnes publiques, selon les cas).

- Le bail est prorogé : sa durée, à la date du premier jour du mois suivant la notification de la mainlevée ou de son affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou son affichage.

28. Instruction 10 D –4- 07 N° 103 publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) du 10 septembre 2007 relative à l'inscription du privilège spécial immobilier à la conservation des hypothèques.

▶ MODÈLE D'ARRÊTÉ

Le Préfet de ***

VU le code de la santé publique, notamment les articles L.1331-26 à L.1331-30, L.1337-4, R.1331-4 à R.1331-11, R.1416-16 à R.1416-21 ;

VU le code de la construction et de l'habitation notamment les articles L.521-1 à L.521-4 et les articles L.541-2 et L.541-3 (cas des hôtels meublés) ;

VU les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du code civil (uniquement en cas d'inscription de privilège au stade de l'arrêté d'insalubrité pour les coûts d'hébergement/relogement et/ou de démolition) ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (si l'on souhaite imposer des équipements nécessaires à la salubrité par référence aux caractéristiques de la décence du logement) ;

VU l'arrêté du Préfet du *** relatif à la composition du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) ;

VU le rapport du directeur de l'agence régionale de santé (ou du directeur du service communal d'hygiène et de santé) en date du *** ;

VU l'avis du *** du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) (ou, le cas échéant, du haut conseil de la santé publique) sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du *** (si les locaux sont situés dans un espace protégé et que sont affectés les éléments extérieurs ou ouvertures) ;

CONSIDÉRANT que cet immeuble constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, (le cas échéant) ainsi que pour celle des voisins, notamment aux motifs suivants : … …

CONSIDÉRANT que le CODERST/HCSP est d'avis qu'il est possible de remédier[29] à l'insalubrité de cet immeuble,

CONSIDÉRANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur(s) délai(s) d'exécution indiqués par le CODERST/HCSP ;

CONSIDÉRANT en outre qu'un/que des logement(s) est/sont manifestement sur-occupé(s) et qu'il y a lieu de faire application des dispositions des articles L.521-1 et L.521-3-1, I (troisième alinéa) du code de la construction et de l'habitation (s'il y a sur-occupation et que le relogement des occupants doit être assuré) ;

29. Il est déconseillé de chiffrer le coût des travaux sauf si l'on procède à une première inscription du privilège spécial immobilier.

ARRÊTÉ

ARTICLE 1[30] **:**
L'immeuble sis à *** (adresse complète) *** - références cadastrales – situé à[31] (bâtiments, étage, …) propriété de M ***[32] (noms, prénoms) , domicilié(s) à *** ou résidant à *** (adresse), né le ***, à *** , situation de famille, propriété acquise par acte du *** reçu par S ***, notaire à *** et publié le *** volume *** et n° ***, le cas échéant, les titulaires de droits réels (mêmes sources au fichiers immobilier/mentions identiques), ou de ses ayants droit ;

Ou : l'immeuble en copropriété[33], situé à ***(adresse complète), références cadastrales, état descriptif de division (EDD) publié le *** volume *** acté par maître F*** , (modifié, le cas échéant par EDD publié ***), dont le syndicat des copropriétaires est représenté par *** et dont les copropriétaires sont :

Lot 1 : M ***[34] (noms, prénoms), né le ***, à ***, état civil, propriété acquise par acte du *** reçu par S ***, notaire à *** et publié le *** volume et n° ***, ou ses ayants droit ;

Lot 2 : N *** (noms, prénoms), né le ***, à ***, état civil, propriété acquise par acte du *** reçu par S, notaire à *** et publié le *** volume et n°***, ou ses ayants droit ;

Ou : propriété de *** forme de la société, (SCI ou autre), ayant son siège social à *** (adresse) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° ***, représenté par M ***, en qualité de *** (gérant en SCI), adresse ***, propriété acquise par acte du *** reçu par S ***, notaire à *** et publié le *** volume *** et n° ***, ou ses ayants droit ;

Ou : l'hôtel (meublé), dénommé *** situé à *** propriété de H***, ou K***, propriétaire des murs/adresse de domicile ***, état civil ***, propriété acquise par acte du *** reçu par S***, notaire à *** et publié le *** volume *** et n° ***, ou ses ayants droit, exploité par Z***, ***adresse, immatriculé sous le N° *** du registre du commerce et des sociétés, sous le n° ***,

ou ses ayants droit ;

est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

NB : Il est possible de reporter ces mentions en annexe de l'arrêté comme indiqué ci-après

---

30. Sous réserve de l'observation ci-dessous. Voir aussi le guide pratique de la publicité foncière de la DIHAL.
31. Plan joint, si nécessaire, notamment lorsque le bâtiment concerné est une partie d'un immeuble comprenant plusieurs bâtiments.
32. Reprendre exactement les données figurant au fichier immobilier; les données personnelles figurent sur la fiche individuelle de propriétaire.
33. Données à reprendre dans la fiche hypothèque, fiche immeuble.
34. Reprendre exactement les données figurant au fichier immobilier ; les données personnelles figurent sur la fiche individuelle de propriétaire.

ARTICLE 2 :
Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai[35] de (à préciser) à compter de la notification du présent arrêté, les mesures ci-après :

toutes mesures nécessaires pour remédier à ***, dans le délai de *** mois ;

toutes mesures nécessaires pour remédier à ***, dans le délai de *** mois ;

les mesures nécessaires pour supprimer l'accessibilité aux revêtements dégradés contenant du plomb, dans le délai de *** mois ;

(le cas échéant) l'installation, ou la réfection, des équipements suivants nécessaires à la salubrité et définis par référence aux caractéristiques de décence du logement[36] (équipements à préciser), dans le délai de *** mois.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.

ARTICLE 3 :
La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la complète réalisation des mesures prescrites par les agents compétents.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 4 :
Compte tenu de la nature (ou de l'importance) des désordres constatés le (ou les) logements susvisés (ou l'immeuble) est (sont) interdit(s) à l'habitation à titre temporaire à compter de (date) jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

Le cas échéant : les logements devront être inoccupés pendant la durée des travaux.

Les locaux visés ci-dessus, (ou à préciser) les locaux vacants (éventuellement à préciser) ne peuvent être ni loués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du code de la santé publique.

Le cas échéant : compte tenu des risques et désordres *** l'immeuble (ou éléments à définir) est également interdit temporairement à toute utilisation.

---

35. Les délais peuvent être différents si les travaux concernent des lieux différents (parties communes et parties privatives dans une copropriété) ou sont de nature différente (travaux de traitement du plomb par exemple), sachant que la réalisation partielle des travaux ne permet pas de lever l'arrêté d'insalubrité sauf lorsque les personnes juridiques tenues de faire les travaux sont différentes (syndicat de copropriété et copropriétaires).En copropriété, il est nettement préférable de prendre des arrêtés distincts au niveau des parties privatives et des parties communes.

36. Le II de l'article L.1331-28 permet de prescrire les éléments de confort manquants à la salubrité d'un immeuble aménagé aux fins de logement; le rapport doit justifier la mesure proposée.

En cas d'interdiction temporaire d'habiter :

Le propriétaire mentionné à l'article 1 (ou l'exploitant) doit, avant le … (préciser la date) informer le maire[37], ou le préfet, de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

À défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement provisoire des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, et à ses frais.

ARTICLE 5 :
(cas de sur-occupation du logement nécessitant le relogement définitif des occupants)

Compte tenu de l'état de sur-occupation du (des) logement(s) suivant(s) :

- *** occupé par ***

- *** occupé par ***

Le relogement définitif des occupants concernés sera assuré par la collectivité publique en application du I de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation, sans préjudice de l'obligation pour le propriétaire d'assurer leur hébergement en application de l'article L. 521-1 et du I de l'article L.521-3-1 du même code, ou d'en supporter le coût jusqu'à la mainlevée du présent arrêté.

ARTICLE 6 :
(si l'on souhaite inscrire le privilège spécial immobilier au stade de l'arrêté)

Le coût des mesures d'hébergement en application du présent arrêté est évalué sommairement à *** euros.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du préfet, pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

Si la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité a été notifiée au propriétaire mentionné à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 7 :
Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3 -2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe au présent arrêté.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

37. À préciser selon les cas, notamment lorsque la commune est délégataire du contingent préfectoral ; dans les autres cas , les services de l'État et de la commune doivent s'assurer conjointement du suivi du dossier.

ARTICLE 8 :
Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés, à savoir à ***.

Il sera également affiché à la mairie de *** (ou, à Paris, Marseille ou Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble) ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 9 :
Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques, ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera transmis au maire de la commune, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

Si les locaux sont utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce d'hébergement (hôtel meublé) :

Le présent arrêté sera également publié, aux frais de l'exploitant, au registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité.

ARTICLE 10 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours grâcieux a été déposé au préalable.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

En cas de recours hiérarchique formé devant le ministre chargé de la santé le silence gardé pendant plus de quatre mois sur ce recours vaut décision de rejet.

Fait à ***, le *** (date)
Signature du Préfet

ANNEXES
Articles L.521-1 à L.521-3-2 du CCH
Articles L.1337-4 du CSP et article L.521-4 du CCH
Article L.111-6-1 du CCH

▶ Observation :

Pour éviter des erreurs matérielles portant sur les données qui doivent être portées sur l'acte à publier au fichier des hypothèques (erreurs qui sont un motif de rejet de la part du conservateur - ce qui entraîne la nécessité de modifier l'acte primitif, avec les risques juridiques liés à cette modification), il est possible de limiter les mentions portées à l'article 1 de l'arrêté au nom et à l'adresse du propriétaire (avec la mention « ayants droit ») ainsi qu'à l'identification précise de l'immeuble (ou des bâtiments concernés de l'immeuble) et de porter les mentions complètes indispensables pour effectuer la publication de l'arrêté sur une attestation distincte apposée en fin de l'acte selon le modèle ci-après :

« Aux fins de publicité foncière, le(s) bien(s) immobilier(s) dont il s'agit appartien(nen)t à :

à si le propriétaire est une personne physique :

Monsieur ou Madame NOM[38], prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacsé, veuf ou divorcé) ;

→ si le propriétaire est une personne morale :

la société DÉNOMINATION[39], forme juridique, siège social.

N° SIREN complété, pour les personnes morales immatriculées au R.C.S., de la mention «R.C.S.» suivie du nom de la ville du greffe d'immatriculation.

Date et lieu de déclaration à la Préfecture pour les associations.

Date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.

Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

Pour tous les biens, mentionner également :

Suivant acte reçu par Maître (NOM DU NOTAIRE), notaire (le cas échéant : associé ou salarié) à (RÉSIDENCE DU NOTAIRE) le *** (DATE DE L'ACTE) et publié au bureau des hypothèques de *** (lieu), le *** (DATE DE PUBLICATION) sous la référence VOLUME N° ***[40] »

Date et signature

Cette attestation de propriété peut être portée à la présente page de l'arrêté en marge de la signature de l'auteur de l'acte et doit être distinguée des formules de certification ci-après.

38. Le NOM est porté en lettres majuscules

39. La DÉNOMINATION est portée en toutes lettres majuscules.

40. Attention, le propriétaire peut avoir acquis ou reçu le bien en plusieurs fois (exemple : attestation après décès du précédent propriétaire et licitation faisant cesser l'indivision). Dans ce cas, il convient de citer l'ensemble des titres de propriété du titulaire. Cas des immeubles en copropriété : faire mention du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, et de leurs éventuels modificatifs.

▶ Formules de certification à apposer sur deux copies de l'arrêté original aux fins de publication au fichier immobilier

Pour les propriétaires, personnes physiques

Le préfet certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

Ville ***, le ***
P/le Préfet

Pour les personnes morales

Le Préfet certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait K bis de la société ***.

Ville ***, le ***
P/le Préfet

▶ Modèle de mise en demeure[41] de réaliser les mesures prescrites par un arrêté d'insalubrité remédiable

Le Maire[42] de *** Ou Le Préfet de ***

VU le code de la santé publique l'article L.1331-28, L.1331-28-1 et L.1331-29, R.1331-5 et suivants du code de la santé publique ;

VU l'article L.541-3 du code de la construction et de l'habitation (en cas d'établissement d'hébergement) ;

VU l'arrêté d'insalubrité n° en date du *** portant sur ***(préciser la localisation de l'immeuble concerné,) et notifié le ***(date) à M.***, propriétaire, et/ou à l'exploitant ;

VU le rapport établi par M *** (agent du SCHS, ou ARS) le *** (date) dont il ressort que les mesures prescrites par l'arrêté d'insalubrité susvisé n'ont pas été réalisées dans le délai prescrit (totalement ou partiellement selon les cas) ;

41. La mise en demeure est une mesure faisant grief, susceptible de recours contentieux, aussi est-il conseillé de la rédiger sous forme d'arrêté. Elle peut être rédigée sous forme de lettre mais les mêmes éléments devront y figurer.

42. En application de l'art L.1331-29- IV du code de la santé publique, le maire peut effectuer les travaux d'office au nom de l'État et donc prononcer la mise en demeure; à défaut, c'est le préfet qui les exécute (maîtrise d'ouvrage État, DDT sur crédits DDT).

CONSIDÉRANT que l'absence d'exécution des mesures prescrites met en cause la santé et/ou la sécurité des occupants/voisins ou empêche le retour des occupants dans leur logement, ou que l'exécution partielle des mesures prescrites ne permet pas de supprimer l'ensemble des causes d'insalubrité de l'immeuble.

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
M. X***, (noms, prénoms, adresse), propriétaire[43] de *** ou ses ayants droits ;
M. Y***, M. X***, (noms, prénoms, adresse), exploitant de l'établissement d'hébergement, dénommé ***, sis à *** et M. W*** (noms, prénoms, adresse), propriétaire des murs ***.
M. S***, syndic[44] *** (nom et adresse du syndic), en qualité de représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble de *** (adresse) ;
Est (sont) mis en demeure d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté d'insalubrité n° *** en date du *** dans le délai de *** (minimum un mois, à adapter en fonction du contexte et de la nature des travaux à réaliser) à compter de la notification du présent arrêté, à savoir : ***
(lister les mesures prescrites ou certaines d'entre elles selon ce qu'il reste à exécuter).

Cas d'un immeuble en copropriété :
Le syndic susvisé de la copropriété est tenu de transmettre à tous les copropriétaires la présente mise en demeure dans le délai maximum de vingt et un jours à compter de la réception de celle-ci.

ARTICLE 2 :
Faute de respecter la présente mise en demeure dans le délai imparti, les mesures prescrites à l'article 1 ci-dessus pourront être réalisées d'office par la commune ou par l'État aux frais du propriétaire ou de ses ayants droits. (ou du propriétaire et de l'exploitant, solidairement tenus à cette obligation[45], ou encore aux frais de chacun des copropriétaires de l'immeuble, en cas de copropriété).

La créance de la commune - ou de l'État - résultant des frais d'exécution d'office, incluant le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, sera recouvrée comme en matière de contributions directes, et garantie par un privilège spécial immobilier, institué dans les conditions précisées à l'article 3.

ARTICLE 3 :
Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus.
Il sera affiché en mairie de *** ainsi que sur la façade de l'immeuble[46].

---

43. Le propriétaire a pu changer entre la notification de l'arrêté d'insalubrité et cette mise en demeure : il est nécessaire de vérifier au fichier immobilier, à la conservation des hypothèques - il est inutile de reprendre toutes les données figurant dans la fiche du propriétaire, car la mise en demeure n'est pas publiée aux hypothèques ; cependant ces données seront nécessaires pour remplir le bordereau d'inscription (cf Instruction de la direction générale des impôts 10D-4-07 n° 103 relative à l'inscription du privilège spécial immobilier à la conservation des hypothèques (BOI du 10 septembre 2007).
44. En cas de travaux intéressant les parties communes d'un immeuble en copropriété.
45. En cas d'établissement d'hébergement, en application de l'art L.541-3 du CCH.
46. Précaution utile dans tous les cas; formes prévues en référence à l'art L.1331-28-1 du CSP.

ARTICLE 4 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours grâcieux a été déposé au préalable.

Fait à ***, le ***
Le Maire ou le Préfet

ANNEXE :
rapport constatant le non-respect de l'arrêté d'insalubrité

▶ Modèle d'arrêté de mainlevée d'insalubrité

Le Préfet de ***

VU le code de la santé publique et notamment les articles L 1331-26 et suivants ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.521-1 à L.521-3-2 ;

Cas d'insalubrité remédiable :

VU l'arrêté préfectoral du *** déclarant insalubre remédiable avec (le cas échéant) interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux, l'immeuble (ou un logement, ou les parties communes, ou un lieu d'hébergement***) sis (adresse + toutes mentions utiles de localisation), propriété de M. (+/ou le cas échéant, exploité par ***)

VU le rapport établi par *** constatant l'achèvement des travaux de sortie d'insalubrité à la date du ***, et exécutés en application de l'arrêté d'insalubrité remédiable susvisé.

ou en cas d'insalubrité irrémédiable :

VU l'arrêté préfectoral du *** déclarant insalubre irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, l'immeuble (ou le lieu d'hébergement …) sis *** (adresse + toutes mentions utiles de localisation), propriété de M. ***(+/ou le cas échéant, exploité par ***)

VU le rapport établi par *** constatant la réalisation de travaux de suppression des causes d'insalubrité de l'immeuble ;

(tous cas)

CONSIDÉRANT que les travaux ont permis de traiter les causes d'insalubrité mentionnées dans l'arrêté préfectoral du *** et que l'immeuble (ou le logement, ou le lieu d'hébergement ***) susvisé ne présente plus de risque pour la santé des occupants ou des voisins ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1er :
L'arrêté préfectoral N° *** du *** déclarant insalubre remédiable (ou irrémédiable) l'immeuble (ou le logement ou les parties communes avec ou sans les logements), ou le lieu d'hébergement (hôtel meublé, foyer…) sis *** et portant (le cas échéant) interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux est abrogé.

ARTICLE 2 :
Le présent arrêté sera notifié à M.*** propriétaire [47] /(et autres titulaires de droits réels) et aux occupants (se référer aux personnes visées à l'article L. 1331-27).

Pour publicité au fichier immobilier, porter toutes les mentions utiles (cf. : modèles d'arrêtés d'insalubrité ou sur une attestation attenante).

Si l'arrêté d'insalubrité ou la mise en demeure a fait l'objet d'une première inscription aux hypothèques ou au livre foncier (en Alsace-Moselle) en application des articles 2384-1 et suivants du code civil, il faut ajouter les références (date, volume, numéro) de la première inscription, pour en permettre la radiation.

En cas d'hôtel meublé : Le présent arrêté sera notifié à M, exploitant de l'établissement, ainsi qu'à Z ***, propriétaire (pour publicité au fichier immobilier, porter toutes les mentions utiles).

Il sera affiché à la mairie de *** ainsi que sur la façade de l'immeuble. (si doutes sur les propriétaires, ou occupants -inconnus, introuvables- ou en cas d'hôtel meublé).

ARTICLE 3 :
À compter de la notification du présent arrêté, l'immeuble (ou logement…) peut à nouveau être utilisé aux fins d'habitation (le cas échéant).

Les loyers ou indemnités d'occupation seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suivra la notification ou l'affichage du présent arrêté.

ARTICLE 4 :
Le présent arrêté est transmis au maire de la commune, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

ARTICLE 5 :
Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques ou (en Alsace-Moselle) au livre foncier à la diligence et aux frais du propriétaire.

47. Attention, le propriétaire a pu changer depuis l'arrêté d'insalubrité primitif : vérifier au fichier immobilier si nécessaire.

Si les locaux sont utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce d'hébergement (hôtel meublé) :

Le présent arrêté sera également publié, aux frais de l'exploitant, au registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité.

ARTICLE 6 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.
L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

À ***, le ***

Signature du Préfet

▶ Formules de certification à apposer sur deux copies de l'arrêté original aux fins de publication[48] au fichier immobilier.

Pour les propriétaires, personnes physiques

Le préfet certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

Ville ***, le ***
P/le Préfet

Pour les personnes morales

Le Préfet certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait K bis de la société.

Ville ***, le ***
P/le Préfet

48. S'assurer que le propriétaire n'a pas changé et vérifier, le cas échéant, par demande de renseignements sommaires à la conservation des hypothèques ; si changement de propriétaire, l'arrêté est au nom du nouveau et la certification se fait à son nom.

2.7 - La procédure d'insalubrité irrémédiable

▶ Textes de référence :

articles L. 1331-26 à L. 1331-29 du code de la santé publique.

Article L.1331-26 du CSP : *« Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, saisi d'un rapport motivé du directeur de l'agence régionale de santé ou, par application du troisième alinéa de l'article L. 1422-1, du directeur du service communal d'hygiène et de santé concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques à donner son avis dans le délai de deux mois : 1)° Sur la réalité et les causes de l'insalubrité ; 2)° Sur les mesures propres à y remédier. »*

« L'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irrémédiable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction (…). »

▶ Autorité compétente : le préfet (rapport de l'ARS, du SCHS, le cas échéant, et avis du CODERST).

▶ Cas d'application :

les mêmes immeubles que ceux susceptibles d'être déclarés insalubres à titre remédiable. Toutefois, dans ce cas précis, l'importance des désordres doit être telle que l'ensemble du bâtiment est généralement concerné, y compris les locaux non destinés à l'habitation qui s'y trouveraient (par exemple des locaux à destination commerciale situés en rez-de-chaussée).

D'ordinaire, ces procédures s'appliquent à des bâtiments dans leur entier.

▶ Procédure :

Elle est identique à celle de la déclaration d'insalubrité remédiable.

- Un rapport d'enquête est établi par l'ARS (ou le SCHS) à l'initiative de l'Ars, du maire ou du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou encore d'un occupant de l'immeuble concerné. Il peut également être initié à la suite d'une demande de relogement effectuée au titre du dispositif DALO et motivée par le caractère insalubre ou dangereux du logement, en application du VII de l'article L.441-2-3 du CCH. Ce rapport doit contenir une argumentation technique précise justifiant la qualification de l'insalubrité irrémédiable au regard de la définition apportée par l'article L.1331-26, ci-dessus.
- Il sera donc souvent nécessaire de recourir aux services d'un prestataire qualifié pour évaluer le coût des travaux nécessaires pour traiter l'insalubrité et le comparer au coût estimé de reconstruction d'un bâtiment de surface habitable équivalente.[49].

49. Cette évaluation sommaire est fondée sur le coût moyen de la construction neuve rapporté à la surface habitable, sans étude de faisabilité concrète de la reconstruction de l'immeuble concerné, ni aucune prise en compte des dispositions d'urbanisme ou autres…

- Vérifier l'environnement du bâtiment : s'il est dans un espace protégé au titre des sites ou du patrimoine, il faut saisir l'architecte des bâtiments de France, pour avis, (art R.1331-4 du CSP).

- L'avis de la date de réunion du CODERST est envoyé, au moins trente jours avant, aux propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), aux titulaires de droits réels sur l'immeuble et aux exploitants éventuels (cas d'un établissement d'hébergement) et aux occupants; en leur précisant qu'ils peuvent y être entendus et que le rapport d'enquête est tenu à leur disposition.[50] Il convient également d'afficher cet avis sur la façade de l'immeuble pour parer toute difficulté de notification.

- Le CODERST doit se prononcer explicitement sur le caractère irrémédiable ou non de l'insalubrité du bâtiment. Le préfet est lié par cet avis sur la qualification de l'insalubrité : si le CODERST conclut au caractère irrémédiable de l'insalubrité, le préfet doit déclarer l'immeuble insalubre à titre irrémédiable et prononcer une interdiction définitive d'habiter, effective au plus tard dans le délai qu'il fixe et qui ne peut excéder un an. L'arrêté indique la date à laquelle le bailleur, ou l'exploitant, doit justifier qu'il a satisfait à son obligation de relogement.

- Le CODERST peut émettre un avis contraire aux conclusions du rapport qui lui est soumis. Dans ce cas, soit le préfet renonce à poursuivre la procédure, soit il transmet le dossier au ministre chargé de la santé, lequel saisit alors le haut conseil de la santé publique. Ce dernier rend un avis (dans les deux mois de sa saisine) qui se substitue à celui du CODERST.

- Le préfet peut également prescrire dans l'arrêté :
  - la démolition de l'immeuble si celle-ci est justifiée[51] ;
  - les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage dans le bâtiment[52] ;
  - les mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins.

- Notification : l'arrêté d'insalubrité est ensuite notifié aux propriétaires et occupants dans les mêmes conditions que l'avis de réunion du CODERST, sauf si la situation juridique de l'immeuble a changé dans l'intervalle, auquel cas il faut se conformer au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), mis à jour. Il est également affiché sur la façade de l'immeuble et en mairie.

- Publication : l'arrêté est publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier (en Alsace-Moselle). Le défaut de publication peut engager la responsabilité de l'État (en cas de défaut d'information préjudiciable lors d'une mutation notamment).

- Il est également possible de procéder à l'inscription du privilège spécial immobilier pour garantir le recouvrement des créances liées au relogement ou à la démolition, le cas échéant.

---

50. Il s'agit d'une formalité substantielle. En cas d'omission ou de non-respect du délai prescrit, il convient de reprendre les convocations dans les délais utiles.

51. Il s'agit là d'une compétence propre du préfet qui n'est pas lié par l 'avis du CODERST. Toutefois, ces prescriptions doivent être motivées en fait au regard, notamment, du contenu du rapport d'insalubrité.

52. En application du I de l'art L.1331-28, il s'agit surtout d'éviter les risques de squat.

- L'arrêté sera transmis au maire de la commune, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

▶ **Attention :** l'instruction d'un dossier d'insalubrité est indépendante de la suite opérationnelle qui peut lui être donnée par les autorités publiques. En particulier, s'il y a un projet de RHI à l'étude avec un projet d'expropriation des immeubles, ce point ne doit pas être consigné dans l'arrêté, ni dans l'avis du CODERST. La qualification du caractère irrémédiable d'un bâtiment est effectuée en fonction des caractéristiques des lieux et des travaux à faire – et en application de l'art L.1331-26 du code de la santé - et non en fonction d'un éventuel projet d'aménagement, sur l'opportunité ou la pertinence duquel le CODERST n'a aucune compétence pour se prononcer.

- Les travaux nécessaires à la levée de l'insalubrité irrémédiable peuvent être exécutés par le propriétaire ou ses ayants droits. L'arrêté d'insalubrité dite « irrémédiable » n'interdit pas de réaliser des travaux. Le cas échéant, le préfet prononcera par arrêté la fin de l'état d'insalubrité de l'immeuble et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

- Le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le préfet, peut réaliser d'office les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage dans le bâtiment telles que prescrites par l'arrêté d'insalubrité ou, à défaut, par un arrêté ultérieur du maire ou du préfet[53].

- Le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le préfet, peut, également, réaliser d'office les mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins préalablement prescrites dans l'arrêté préfectoral, ou par un arrêté ultérieur.

- Lorsque la démolition a été prescrite, le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le préfet, peut également faire procéder d'office à la démolition de l'immeuble sous réserve d'avoir obtenu l'autorisation du juge judiciaire[54].
  Dans tous ces cas, le coût des travaux est alors avancé par la collectivité publique (commune ou État, selon le cas) et recouvré comme en matière de contributions directes. La créance publique correspondant aux travaux de démolition est également garantie, sous réserve de l'exécution des formalités prévues à cet effet, par le privilège immobilier spécial.

- À compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

- La division de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble visé par l'arrêté d'insalubrité est interdite (art L.111-6-1 du CCH), sauf en cas de travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme.

- L'expropriation d'un immeuble déclaré insalubre à titre irrémédiable peut être engagée selon les modalités particulières de la loi Vivien.

53. L'avis du CODERST n'est pas requis. De manière générale, il conviendra d'informer au préalable le propriétaire avant d'intervenir.

54. Le président du TGI saisi et statuant en référé.

▶ Protection des occupants :

Les occupants sont protégés dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 et suivants du CCH :

- Le loyer en principal (hors charges) ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.
- Les propriétaires et/ou exploitants sont tenus d'assurer le relogement des occupants dans les conditions du II de l'article L. 521-3-2).
- Ils sont également tenus de payer aux occupants, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois du nouveau loyer.
- Faute pour les propriétaires et/ou exploitants de respecter leur obligation de relogement, le préfet (ou le maire dans les cas prévus par l'article L 521-3-2 du CCH) est tenu de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants dans les meilleurs délais possibles.
- En cas de refus par les occupants de trois offres de relogement faites par la collectivité publique ou pour le compte de celle-ci, leur expulsion peut être demandée devant le Tribunal d'Instance.
- Lorsque le maire intervient, la commune peut bénéficier des aides du Faru (fonds d'aide au relogement d'urgence) géré par le ministère de l'intérieur (DGCL) via le préfet du département.
- La personne publique ou l'organisme qui a assuré le relogement d'office, recouvre une indemnité forfaitaire égale à douze mois du nouveau loyer de l'occupant, à la charge de la personne qui a mis les locaux à disposition. L'organisme à but non lucratif et non soumis à la comptabilité publique, qui a assuré le relogement peut faire certifier sa créance par le préfet (ou le maire) pour lui conférer le caractère exécutoire aux fins de recouvrement forcé.

▶ Modèle d'arrêté

VU le code de la Santé publique, notament les articles L.1331-26 à L.1337-30, L.1337-4, R.1331-4 à R.1331-11, R.1416-16 à R.1416-21 ;

VU le code de la construction et de l'habitation notamment les articles L.521-1 à L.521-4 et les articles L.541-2 et, en cas d'établissement d'hébergement/hôtel meublé, L.541-3 ;

VU les articles 2374, 2384-1 à 2384-4 du code civil (en cas d'inscription de privilège au stade de l'arrêté d'insalubrité [55] pour les coûts d'hébergement/relogement et/ou de démolition) ;

VU l'arrêté du préfet en date du … relatif à la composition du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) ;

VU le rapport du directeur de l'agence régionale de santé, ou du directeur du service communal d'hygiène et de santé de la ville de ***, en date du *** ;

VU l'évaluation du coût des mesures nécessaires pour supprimer l'ensemble des causes d'insalubrité ;

VU l'avis en date du *** du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) (ou, le cas échéant, du haut conseil de la santé publique) sur la réalité et les causes de l'insalubrité du (ou des) immeubles susvisés et sur l'impossibilité d'y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du *** (si les locaux sont situés dans un espace protégé) ;

CONSIDÉRANT que l'état du (ou des) immeuble(s)/(ou chaque bâtiment d'un groupe d'immeubles ou d'un îlot) constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, (le cas échéant : ainsi que pour celle des voisins), notamment aux motifs suivants :

1°) - ***

2°) - ***

CONSIDÉRANT que le CODERST/HCSP est d'avis qu'il est impossible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble, compte tenu de l'importance des désordres l'affectant de la nature et de l'ampleur des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité, dont l'évaluation est égale ou supérieure au coût de reconstruction de (de chaque) l'immeuble; (ou de l'impossibilité technique d'exécuter les travaux nécessaires).

---

55. Le privilège joue également pour garantir la créance portant sur le seul relogement ; aussi est-il intéressant de le prévoir lorsque le relogement est susceptible de concerner de nombreux occupants. Il est utile de le prévoir en cas d'hôtel meublé tout particulièrement, car cette créance est également recouvrable, du fait de la solidarité, sur le propriétaire des murs. En cas de projet effectif de RHI avec expropriation déjà programmée, cette inscription n'est pas utile dans la mesure où le coût réel du relogement est déduit par la collectivité expropriante du montant de l'indemnité d'expropriation, en application de la « loi Vivien ».

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 [56] : Le (ou les) immeubles sis à *** (adresse complète) - *** références cadastrales – situé à ***[57] (bâtiment, étage …) propriété de M ***[58] (noms, prénoms), domicilié à *** ou résidant à *** (adresse), né le ***, état civil, propriété acquise par acte du *** reçu par S ***, notaire à *** et publié le *** volume et n° ***, ou de ses ayants droit, et (le cas échéant) les titulaires de droits réels [59] (mêmes mentions nécessaires),

Ou, si personne morale :
Propriété de ***, forme de la société, (SCI ou autre), ayant son siège social à *** (adresse), immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° ***, représenté par M***, en qualité de *** (gérant en SCI), adresse ***, propriété acquise par acte du *** reçu par S***, notaire à *** et publié le *** volume *** et n° ***, ou ses ayants droit,

Ou : l'immeuble en copropriété[60], situé à *** (adresse complète), références cadastrales ***, *** état descriptif de division (EDD) publié le *** volume *** acté par maître F***, (modifié, le cas échéant par EDD[61] publié ***) et appartenant à :

Lot 1 : M***[62] (noms, prénoms), né le ***, à ***, état civil ***, propriété acquise par acte du *** reçu par S***, notaire à *** et publié le *** volume et n° ***, ou ses ayants droit ;

Lot 2 : N***(noms, prénoms), né le ***, à *** , état civil, propriété acquise par acte du *** reçu par S ***, notaire à *** et publié le *** volume et n° ***, ou ses ayants droit ;

Ou si hôtel meublé :
L'hôtel dénommé *** situé à *** propriété de H***, *** ou K***, propriétaire des murs/*** adresse de domicile, état civil ***, propriété acquise par acte du *** reçu par S***, notaire à *** et publié le *** volume *** et n°***, ou ses ayants droit, exploité par Z***, *** *forme* (personne physique ou morale) adresse ***, immatriculé sous le N° *** du registre du commerce et des sociétés, sous le n° ***, ou ses ayants droit[63] ;

est déclaré insalubre à titre irrémédiable.

ARTICLE 2 :
Les locaux situés dans le bâtiment susvisé sont, en l'état, interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation, à compter de *** (date à préciser).

---

56. Cet article doit être renseigné comme précisé afin de pouvoir publier l'arrêté aux hypothèques, sous réserve de l'observation ci-après. Pour détails, voir ***le guide pratique « publicité foncière des arrêtés de police »*** de la DIHAL
57. Plan joint, si nécessaire, notamment lorsque le(s) bâtiment(s) concerné(s) est (sont) partie d'un immeuble comprenant plusieurs bâtiments.
58. Reprendre exactement les données figurant au fichier immobilier ; les données personnelles figurent sur la fiche individuelle de propriétaire.
59. Tels que figurant au fichier immobilier/mêmes sources.
60. Données à reprendre dans la fiche hypothèque, fiche immeuble tels que figurant au fichier immobilier/mêmes sources.
61. État descriptif de division.
62. Reprendre exactement les données figurant au fichier immobilier ; les données personnelles figurent sur la fiche individuelle de propriétaire.
63. Ces mentions peuvent être reportées en annexe.

ARTICLE 3 :
Le propriétaire mentionné à l'article 1 (ou l'exploitant) doit, avant le *** (préciser la date) informer le préfet ou le maire de l'offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et possibilités qu'il a faites aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L.521-1-3, I du code de la construction et de l'habitation.

À défaut, pour le propriétaire (ou l'exploitant) d'avoir assuré le relogement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, aux frais de celui-ci.

ARTICLE 4 :
Afin de protéger la santé et la sécurité des occupants, avant leur relogement définitif, les mesures suivantes doivent être effectuées, par M. X*** ou Z***, ou leurs ayants droit, sur *** logements ou immeubles (à préciser) dans un délai de *** (à préciser).
À défaut elles seront exécutées d'office aux frais des personnes à qui elles incombent.

Dès le départ (ou, si plusieurs logements occupés, au fur et à mesure du départ) des occupants et de leur relogement dans les conditions visées à l'article 2 du présent arrêté, le propriétaire mentionné à l'article 1 (ou l'exploitant) est tenu d'exécuter tous travaux nécessaires (à préciser) pour empêcher toute utilisation du (des) logement(s) et interdire toute entrée dans les lieux.
À défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant) mentionné à l'article 1.

ARTICLE 5 :
(le cas échéant) : Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de procéder à la démolition de l'immeuble, ou de tels éléments de l'immeuble dans un délai de *** à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 6 [64] :
Si le propriétaire (ou l'exploitant) mentionné à l'article 1 à son initiative, a réalisé des travaux permettant de rendre l'immeuble salubre, la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité pourra être prononcée après constatation par les agents compétents de la sortie d'insalubrité de l'immeuble.

Le propriétaire (ou l'exploitant) tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

ARTICLE 7 :
Le propriétaire (ou l'exploitant) mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3 -2 du code de la construction et de l'habitation, reproduites en annexe 1 au présent arrêté.
Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publiqueainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 2 et 3.

64. Cette mention résulte du fait que si l'autorité administrative ne peut imposer des travaux de reconstruction à un propriétaire, rien ne s'oppose à ce que le propriétaire les exécute de lui-même : Ce n'est qu'un rappel de la loi. Ceci étant, en cas de projet effectif de RHI avec expropriation déjà programmée, il est inutile, voire dangereux, d'inclure cet article.

ARTICLE 8 :
(si l'on souhaite inscrire le privilège au stade de l'arrêté d'insalubrité pour garantir les créances du relogement définitif ou du coût de la démolition si celle-ci est imposée) ;
Le coût du relogement des occupants de l'immeuble (ou de l'établissement d'hébergement) est évalué à *** euros, sur la base d'une année de loyer, calculé sur la base d'un logement HLM, correspondant aux besoins et possibilités de chaque ménage à reloger.

(Le cas échéant) Le coût de la démolition du bâtiment est évalué à *** euros.
Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du préfet, pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

ARTICLE 9 :
Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés.
Il sera également affiché à la mairie de *** (ou, à Paris, Marseille ou Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble) ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Il sera transmis au maire de la commune, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

ARTICLE 10 :
Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques ou, en Alsace-Moselle, au livre foncier, dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés, aux frais du propriétaire figurant à l'article 1.

Si les locaux sont utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce d'hébergement (hôtel meublé) :
Le présent arrêté sera également publié, aux frais de l'exploitant, au registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité.
Le présent arrêté sera transmis au maire de la commune de ainsi qu'aux gestionnaires des aides au logement et du fonds de solidarité pour le logement du département.

ARTICLE 11 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

En cas de recours hiérarchique formé devant le ministre chargé de la santé le silence gardé pendant plus de quatre mois sur ce recours vaut décision de rejet.

Fait à ***, Le *** (date)
Signature du Préfet

ANNEXES :
Article L.1337-3 du CSP
Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH
Article L.111-6-1 du CCH

▶ Observation :

Pour éviter des erreurs matérielles portant sur les données qui doivent être portées sur l'acte à publier au fichier des hypothèques (erreurs qui sont un motif de rejet de la part du conservateur - ce qui entraîne la nécessité de modifier l'acte primitif, avec les risques juridiques liés à cette modification), il est possible de limiter les mentions portées à l'article 1 de l'arrêté au nom et à l'adresse du propriétaire (avec la mention « ayants droit ») ainsi qu'à l'identification précise de l'immeuble (ou des bâtiments concernés de l'immeuble) et de porter les mentions complètes indispensables pour effectuer la publication de l'arrêté sur une attestation distincte apposée en fin de l'acte selon le modèle ci-après :

« Aux fins de publicité foncière, le(s) bien(s) immobilier(s) dont il s'agit appartien(nen)t à :

si le propriétaire est une personne physique :
Monsieur ou Madame NOM[65], prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacsé, veuf ou divorcé) ;

si le propriétaire est une personne morale :
la société DÉNOMINATION[66], forme juridique, siège social.
N° SIREN complété, pour les personnes morales immatriculées au R.C.S., de la mention «R.C.S.» suivie du nom de la ville du greffe d'immatriculation.
Date et lieu de déclaration à la préfecture pour les associations.
Date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.
Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

Pour tous les biens, mentionner également :
Suivant acte reçu par Maître (NOM DU NOTAIRE), notaire (le cas échéant : associé ou salarié) à (RÉSIDENCE DU NOTAIRE) le *** (DATE DE L'ACTE) et publié au bureau des hypothèques de *** (lieu), le *** (DATE de PUBLICATION) sous la référence VOLUME N° ***[67] ».

Date et signature

Cette attestation de propriété peut être portée à la présente page de l'arrêté en marge de la signature de l'auteur de l'acte et doit être distinguée des formules de certification ci-après.

65. Le NOM est porté en lettres majuscules.
66. La DÉNOMINATION est portée en toutes lettres majuscules.
67. Attention, le propriétaire peut avoir acquis ou reçu le bien en plusieurs fois (exemple : attestation après décès du précédent propriétaire et licitation faisant cesser l'indivision). Dans ce cas, il convient de citer l'ensemble des titres de propriété du titulaire. Cas des immeubles en copropriété : faire mention du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, et de leurs éventuels modificatifs.

▶ Formules de certification à apposer sur deux copies de l'arrêté original aux fins de publication au fichier immobilier.

Pour les propriétaires, personnes physiques

Le préfet certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

Ville ***, le ***
P/ Préfet,

Pour les personnes morales

Le Préfet certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait K bis de la société

Ville *** le ***
P/le Préfet,

2.8 - Le traitement du risque de saturnisme

Analyse réalisée par l'ANIL et la Direction générale de la santé (DGS).

▶ Textes de référence :

Code de santé publique : art. L.1334-1 et L.1334-12 et R. 1334-1 à 13/Arrêtés du 19.8.11 : JO du 1.9.11

Règlementation en vigueur

Le propriétaire d'une maison individuelle[68], le propriétaire d'un immeuble d'habitation en mono propriété[69], le copropriétaire d'un seul logement dans un immeuble collectif[70], et le syndicat des copropriétaires[71] sont soumis, en cas de vente ou de location, à l'obligation de faire un repérage du plomb dans leur logement ou immeuble, si celui-ci a été construit avant le 1er janvier 1949.

Ce repérage devait, en tout état de cause et indépendamment de toute transaction immobilière, avoir été réalisé pour les parties communes d'un immeuble construit avant 1949, depuis le 12 août 2008 (CSP : L.1334-8). Ce repérage fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP), réalisé par un opérateur certifié (CSP : R.1334-11), permettant d'identifier :

- la présence de revêtements contenant du plomb ;
- les situations de risque de saturnisme infantile (le saturnisme correspondant à l'intoxication au plomb d'une personne mineure, celle-ci présentant une concentration dans le sang ou plombémie supérieure ou égale à 100 µg/L) ;
- et les situations de dégradation du bâti susceptibles de porter gravement atteinte à la santé et à la sécurité des occupants (exemple : plancher menaçant de s'effondrer).

Les situations de risque de saturnisme infantile correspondent à la présence de plomb à une teneur supérieure au seuil réglementaire (1mg/cm^2) dans des revêtements dégradés. Lorsque ce CREP met en évidence la présence de plomb à des concentrations supérieures au seuil limite de 1mg/cm^2 dans des revêtements dégradés ou la présence de facteurs de dégradations du bâti, une copie du constat doit être adressée par l'organisme ayant réalisé le CREP dans un délai de 5 jours ouvrables au DG-ARS, qui pourra déclencher la procédure du L. 1334-2 du code de la santé publique (CSP), en cas de risque pour un mineur.

Le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit également informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné, de cette présence de plomb dans des revêtements dégradés. Il est tenu de procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur.

68. Repérage en cas de vente ou mise en location.
69. Repérage dans les parties privatives et communes en cas de vente ou mise en location.
70. Repérage dans les parties privatives en cas de vente ou mise en location.
71. Repérage dans les parties privatives et communes en cas de vente ou mise en location.

À la signature d'un contrat de location, le CREP doit avoir été réalisé depuis moins de six ans et, à la signature d'un contrat de vente, le CREP doit avoir été réalisé depuis moins d'un an. Par contre, si le CREP établit l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations inférieures au seuil réglementaire, il n'est pas nécessaire de faire un constat à chaque nouvelle location ou nouvelle vente. Le CREP n'a alors pas de durée limitée de validité.

▶ Autorité compétente

L'autorité compétente pour lutter contre la présence de plomb accessible est le préfet, agissant en lien avec le directeur général de l'Agence régionale de la santé (et le directeur du service communal d'hygiène et de santé le cas échéant).

▶ Cas d'application

L'organisation de la lutte contre la présence de plomb présente une particularité, car elle s'articule autour de deux « entrées », qui peuvent déboucher sur la réalisation de travaux :

- **entrée dite « santé »** avec le signalement d'un cas de saturnisme infantile par le biais de la déclaration obligatoire. Il est suivi de la réalisation d'une enquête environnementale par le DG-ARS ou le directeur du SCHS qui recherche toutes les sources possibles d'intoxication (habitat, alimentation, sites pollués…) qui peut inclure la réalisation par un opérateur certifié d'un diagnostic portant sur les revêtements de l'immeuble fréquenté par le mineur ;

- **entrée dite « habitat »** avec le signalement d'un risque d'exposition au plomb pour un mineur lié à l'habitat :

  - soit par la transmission du CREP au DG-ARS par le diagnostiqueur, lorsqu'il constate la présence de plomb à des concentrations supérieures au seuil limite de 1mg/cm^2 dans des revêtements dégradés; ce signalement est confirmé par les autorités sanitaires ;

  - soit par la transmission d'un signalement à l'ARS par un service municipal, une protection maternelle infantile (PMI), d'un habitant…, d'un risque d'exposition au plomb (revêtements dégrades) dans un immeuble construit avant 1949 et habité ou fréquenté par unmineur. Sur cette base, le directeur général de l'ARS prescrit la réalisation d'un diagnostic plomb, qui établit la présence ou non de peinture contenant du plomb accessible.

Le préfet prescrit la réalisation de travaux pour supprimer le risque d'exposition au plomb pour un mineur dès lors que la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil réglementaire a été confirmée :

- par **l'enquête environnementale** ;
- par le **diagnostic plomb** ;
- sous réserve de validation par l'autorité sanitaire, par le **CREP** (entrée habitat) réalisés par des opérateurs certifiés.

▶ Articulation des procédures « insalubrité » et « plomb »

- **L'enquête d'insalubrité** doit être l'occasion de vérifier si l'immeuble, construit avant 1949, a fait l'objet d'un repérage de la présence de plomb (CREP ou diagnostic) ;
  - si c'est le cas, l'ARS devra vérifier si les suites demandées par l'opérateur certifié dans son rapport ont été réalisées ;
  - si aucun repérage n'a été réalisé, il convient de rappeler au propriétaire ses obligations concernant le CREP et, en cas de risque d'exposition pour un mineur, de prescrire un diagnostic.
- **L'enquête environnementale** faisant suite à la découverte d'un cas de saturnisme doit être l'occasion de réaliser un relevé des éventuels critères d'insalubrité. Cela peut conduire à déclencher une enquête d'insalubrité complémentaire (cette enquête ne retarde en rien l'avancée de la première).

De même, le déclenchement d'une procédure insalubrité prise en application des articles L.1331-26 et suivants du CSP, qui prévoit notamment l'avis du CODERST (conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques), peut présenter un intérêt en apportant des moyens d'intervention supplémentaires. On peut inclure expressément dans un arrêté d'insalubrité, les travaux de suppression du risque d'intoxication par le plomb définis par l'article L.1334-2, même lorsque les éléments nécessaires au déclenchement d'une « procédure plomb » (travaux d'urgence de l'art. L.1334-2) ne sont pas tous réunis. Ces dispositions permettent de prescrire des travaux de suppression du risque d'intoxication par le plomb dans l'arrêté d'insalubrité (CSP : L.1331-28 II), même en absence d'un mineur.

En outre, au cours d'une procédure prise au titre de l'article L.1331-26, une procédure d'urgence prévue par l'article L.1331-26-1 peut être enclenchée en cas de danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants, mis en évidence par le rapport d'enquête. L'arrêté pris par le préfet, sans avis préalable du CODERST, demandant d'effectuer les travaux identifiés comme urgents peut ainsi inclure les travaux d'urgence visant à supprimer l'accessibilité au plomb, présentant un risque pour un mineur.

▶ Procédure

Injonction préfectorale

Le préfet notifie au propriétaire (ou au syndicat des copropriétaires ou à l'exploitant du local d'hébergement) son obligation de faire réaliser sur l'immeuble des travaux nécessaires à supprimer le risque constaté, lorsque l'enquête environnementale réalisée par le DG-ARS, le diagnostic ou le CREP (après validation pour ce dernier de l'autorité sanitaire) révèle la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des teneurs supérieures au seuil réglementaire, constituant un risque d'exposition au plomb pour un mineur.

Cette notification est faite par lettre recommandée avec accusé de réception (CSP : R. 1334-6).

Ce courrier indique :

- la nature des travaux prescrits : il s'agit de travaux visant les sources de plomb (mise en place de matériaux de recouvrement ou remplacement de certains éléments de construction…) et ceux visant à assurer la pérennité de la protection (mise en place d'une ventilation adéquate…) ;
- le délai dans lequel les travaux doivent être réalisés : il ne peut être supérieur à 1 mois sauf si l'hébergement provisoire des occupants doit être assuré. Dans ce cas, le délai est porté à 3 mois maximum ;

les modalités d'occupation pendant les travaux (aménagement des horaires de présence des occupants…) ou le cas échéant, les modalités d'hébergement provisoire pendant la durée des travaux ;

- les délais et voies de recours auprès du TGI ;
- il précise également que les travaux se font aux frais des propriétaires (ou au syndicat des copropriétaires ou à l'exploitant du local d'hébergement).
- À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes intéressées ou de pouvoir les identifier, la notification est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune (pour Paris, Marseille et Lyon, affichage dans l'arrondissement où est situé l'immeuble), ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble (CSP : L.1334-2, al. 2 et 5).

Obligation de réponse du propriétaire (CSP : L.1334-2 al. 6 et 7)

Dans un délai de dix jours à compter de la notification envoyée par le préfet, le propriétaire (ou le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement) doit :

- soit faire connaître au préfet son engagement de procéder aux travaux dans le délai figurant dans la notification. Il doit préciser les modalités d'hébergement des occupants, si la nature des travaux le nécessite ;
- soit contester la nature des travaux envisagés. Le propriétaire doit alors saisir le président du TGI qui statue en référé. Sa décision est exécutoire à titre provisoire.

En cas d'absence de réponse du propriétaire (ou du syndicat des copropriétaires ou de l'exploitant du local d'hébergement) à l'injonction préfectorale dans un délai de 10 jours, le préfet procède à une exécution d'office des travaux, aux frais de celui-ci et l'en informe (CSP : L.1334-2 al. 7).

Réalisation de travaux

Exécution des travaux par le propriétaire

Lorsque le préfet informe le propriétaire (le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement) de son obligation de faire réaliser des travaux sur l'immeuble, il doit indiquer dans sa notification le délai dans lesquels ils doivent être effectués. Ce délai est limité à un mois sauf si, dans ce même délai, l'hébergement provisoire des occupants doit être assuré. Dans ce cas, le délai est porté à trois mois maximum.

En copropriété, pour les travaux effectués sur les parties communes de l'immeuble, ils sont décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre des travaux rendus obligatoires (majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965). Pour respecter les délais, le syndic devra réunir l'ensemble des copropriétaires lors d'une assemblée extraordinaire.

Exécution des travaux d'office (CSP : L. 1334-2 al. 7 et L. 1334-4)

En cas de défaillance du propriétaire, le préfet fait exécuter les travaux qu'il avait prescrits.

Le coût de réalisation des travaux est à la charge du propriétaire. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes.

En cas de refus d'accès aux locaux opposé par le locataire ou le propriétaire (ou le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement) aux personnes chargées de réaliser les travaux, le préfet saisit le président du TGI qui statue en référé, et fixe les modalités d'entrée dans les lieux (CSP : L.1334-4, al. 3).

Hébergement des occupants (CSP : L. 1334-4)

La réalisation des travaux peut nécessiter la libération temporaire des locaux[72]. Le propriétaire (ou l'exploitant du local d'hébergement) est tenu d'assurer et de prendre à sa charge l'hébergement des occupants visés par l'article L.521-1 du CCH, c'est-à-dire les titulaires d'un droit réel, locataires, sous-locataires ou occupants de bonne foi dont le logement ou le local d'hébergement constitue la résidence principale.

▶ Absence de protection des occupants

Le régime de protection des occupants, prévu par les dispositions des articles L. 521-1 et suivants du CCH, ne s'applique pas à cette procédure.

▶ Contrôle des travaux (CSP : L. 1334-3 et R. 1334-8)

Dans tous les cas, le préfet procède, à la fin des travaux ou au plus tard à l'issue du délai indiqué dans la notification, au contrôle des lieux afin de vérifier que le risque d'exposition au plomb est supprimé. Si les travaux sont réalisés d'office, le contrôle est également effectué aux frais du propriétaire (du syndicat des copropriétaires ou de l'exploitant du local d'hébergement). (CSP : L. 1334-3 al. 2).

Le contrôle des travaux comprend :

- une inspection des lieux permettant de vérifier la réalisation des travaux prescrits est réalisée par le service de l'ARS, du SCHS ou par un opérateur agréé (arrêté du 12.5.09 : JO du 27.5.09) ;

- une analyse des poussières prélevées sur le sol, permettant de mesurer le niveau de concentration des locaux. Lorsque la concentration en plomb des poussières prélevées est supérieure au seuil défini par arrêté du 12 mai 2009 (1000µg/m^3), le propriétaire (le syndicat de copropriétaires ou l'exploitant du local) doit faire procéder à un nouveau nettoyage des locaux préalablement à de nouveaux prélèvements de poussières (arrêté du 12.5.09 : JO du 27.5.09). En cas de non réalisation de ce nettoyage, le représentant de l'État se substitue.

▶ Recouvrement de la créance (CSP : L. 1334-4 al. 2 et 4)

Hébergement

En cas de carence du propriétaire (ou l'exploitant du local d'hébergement), le préfet prend les dispositions nécessaires pour assurer un hébergement provisoire aux frais du propriétaire ou de l'exploitant défaillant. Le coût supporté est recouvré comme en matière de contributions directes.

72. Les causes d'hébergement provisoire peuvent résulter de la présence d'enfants de moins de 6 ans, de l'exiguïté des logements, de la nature et de l'étendue des travaux ou de l'impossibilité d'isoler la zone de travaux des occupants.

Cas particulier des locaux squattés

Lorsque les locaux sont squattés, qu'un jugement d'expulsion définitif a été prononcé, et que le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement s'est vu refuser le concours de la force publique, il peut demander au tribunal administratif que tout ou partie de la créance dont il est redevable soit mise à la charge de l'État. Cette somme vient toutefois en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire qui s'est vu refusé le concours de la force publique.

Aides financières

Une subvention de l'Anah peut être accordée aux propriétaires occupants (sous conditions de ressources) et aux propriétaires bailleurs pour des travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant du plomb, y compris les finitions.

▶ Sanctions pénales

Laisser un mineur déjà atteint de saturnisme dans une situation d'exposition à un risque d'accessibilité au plomb est constitutif d'une infraction pénale. Il s'agit de l'infraction visée à l'article 223-1 du code pénal qui prévoit *« Le fait d'exposer directement autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente par la violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende ».*

▶ Modèle d'injonction

Modèle de l'ARS d'Ile de France – Délégation territoriale de la Seine-Saint-Denis

Agence Régionale de Santé d'**
Délégation Territoriale de **
Référence :
Dossier :
Affaire suivie par :
TEL :
Fax :

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme infantile, un diagnostic a été effectué, le ***, dans le/les *** situé(s) *** dont vous êtes ****, sis ****, par ***. Cet opérateur, certifie pour les missions de diagnostic/contrôle, a été missionné par mes services (Délégation Territoriale de la **** de l'Agence Régionale de Santé **ou le directeur du SCHS).

Le diagnostic a permis de mettre en évidence un risque d'accessibilité au plomb lié à la présence de plomb dans certains revêtements et à la dégradation des surfaces dans ce logement. Vous trouverez les conclusions de ce diagnostic dans le rapport d'enquête ci-joint (annexe 1).

En conséquence, il est nécessaire de mettre en œuvre, dans les plus brefs délais, les travaux palliatifs prévus dans le cadre des mesures d'urgence de lutte contre le saturnisme par les articles L.1334-2 et suivants du Code de la Santé Publique, textes joints en annexe à ce courrier.

Les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent, d'une part, les travaux visant les sources d'exposition au plomb mentionnées dans le diagnostic et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection.

Je vous fais connaître par la présente mon intention de faire exécuter des travaux pour supprimer le risque constaté dans le logement.

Conformément au 5ème alinéa de l'article L. 1334-2 du code de la santé publique, vous disposez d'un délai de 10 jours à compter de la date de réception de la présente notification pour :

- contester la nature des travaux envisagés auprès du Tribunal de Grande Instance de *** ;
- ou me faire connaître votre intention de réaliser vous même les travaux envisagés par retour du courrier d'engagement joint en annexe.

Si vous décidez d'entreprendre ces travaux, je vous conseille, à titre de précaution, de vous faire assister d'un opérateur pour la maîtrise d'œuvre et de **veiller à ce que les enfants soient absents lors de leur réalisation (annexe 3)**. Vous trouverez, ci-joint, une notice concernant les précautions à prendre (annexe 4).

le cas échéant :

les travaux devront être réalisés dans un délai d'un mois à compter de la date de notification du présent courrier.

Ou

Les travaux devront être réalisés dans un délai de trois mois maximum. L'hébergement ou l'éloignement temporaire des occupants pendant la réalisation de ces travaux étant indispensable (cf. l'avis sur les travaux dans le rapport de diagnostic), je vous invite à me faire part des mesures que vous engagerez à cet effet.

À l'issue de ce délai, je ferai procéder à un contrôle afin de vérifier que l'accessibilité au plomb est supprimée. Je vous demande donc de me faire connaître, par écrit, la date de fin des travaux que vous aurez engagés.

Si vous êtes propriétaire privé, les travaux de suppression de l'accessibilité au plomb peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'aides financières de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de la Région *** (pour les copropriétaires-occupants).

Pour plus de renseignements sur la façon de mobiliser ces aides, vous pouvez vous référer au document en annexe 2 et au guide des aides de l'Anah disponible sur le site internet : http://www.anah.fr (onglet «Les aides»). Seuls les propriétaires qui ont accepté d'engager eux-mêmes les travaux pourront bénéficier de ces aides financières.

À défaut soit de contestation, soit d'engagement de votre part de procéder à ces travaux, je ferai exécuter ces derniers d'office à vos frais. Le coût de ces travaux sera recouvré auprès de vous par voie de contribution fiscale directe.

Enfin, je tiens à vous signaler qu'en cas de non-respect des précautions demandées (hébergement, éloignement des enfants, conditions de réalisation des travaux), votre responsabilité pénale est susceptible

d'être engagée dans la mesure où vous exposez la santé d'autrui à un risque immédiat (art. 223-1 du code pénal).

Veuillez agréer, Madame Monsieur, l'expression de ma considération.

P/ le Préfet
Par Délégation,
Le Délégué Territorial

Copie : M. le Maire de ...

OBJET :
Attestation de respect des conditions de travaux dans le logement contenant des peintures au plomb

Dossier :

Nous soussignés, **Mme et M. *****, agissant en qualité de propriétaires du *** situé ***, sis *** **:**

- nous engageons, conformément au 1er alinéa de l'article L.1334-2 du code de la santé publique, à faire exécuter les travaux de suppression du risque d'accessibilité au plomb, dans le délai d'un mois/de trois mois à compter de la date de réception de la lettre de Monsieur le Préfet de *** ;

- nous déclarons avoir pris connaissance du document ci-joint mentionnant les précautions particulières à mettre en œuvre pour la réalisation de travaux de suppression de l'accessibilité au plomb.

- ☐ nous souhaitons bénéficier gracieusement d'une assistance technique à propriétaires assurée par un opérateur mandaté par la Préfecture de***
  Nos coordonnées téléphoniques sont les suivantes : ……

  ☐ nous ne souhaitons pas bénéficier d'une assistance technique à propriétaires

le cas échéant :

Nous nous assurerons en outre, de l'absence des enfants dans le logement pendant la durée des travaux jusqu'à leur contrôle par une autorité compétente.

Signature des intéressés, précédée de la mention « lu et approuvé »

3 - POLICES SPÉCIALES DE SÉCURITÉ PUBLIQUE

3.1 - La procédure du péril ordinaire ou non imminent

▶ Textes de référence :

article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation :

« Le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'État, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine, et le cas échéant les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1, en demeure de faire dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus[73]. Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive.(…) ».

Et les articles R. 511-1 à R. 511-5 du CCH.

▶ **Autorité compétente :** le maire

En cas de défaillance du maire, le préfet *« peut prendre toutes mesures relatives au maintien de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques, *** à l'égard d'une seule commune qu'après une mise en demeure au maire restée sans résultat » en application de l'article L. 2215-1 du CGCT[74].*

Cas d'application : atteinte à la solidité de tout édifice, ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs (murs, immeuble d'habitation ou non, occupés ou non) et existence d'un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public[75]. Dans les bâtiments à usage d'habitation, la procédure du péril n'est applicable qu'aux éléments bâtis au regard de la solidité (garde-corps, balcons, escaliers, plafonds et planchers, éléments de façade, de toiture, cheminées etc.) et non au regard de la sécurité des installations électriques, chauffage ou autres, dont les désordres sont traités soit au titre de l'insalubrité, soit au titre des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation.

Les développements ci-après n'intéressent que les bâtiments d'habitation.

---

73. Un mur peut être contigu sans être mitoyen.
74. Après mise en demeure non suivie d'effet, le préfet prend l'arrêté de péril nécessaire.
75. L'atteinte à la sécurité publique est un critère déterminant car il s'agit d'une police de la sécurité et non de la salubrité de l'habitat.

▶ Procédure :

- **La phase contradictoire :** le maire informe, par lettre remise contre signature, le propriétaire et les titulaires de droits réels[76] des faits constatés, en joignant tous éléments utiles dont dispose la commune, et en les invitant à formuler leurs observations dans un délai au moins égal à un mois (deux mois, s'il s'agit d'une copropriété). Cela suppose que la commune ait préalablement recueilli des éléments d'analyse précis sur l'état de l'immeuble et les risques qu'il présente, soit par le travail de ses propres agents, si elle dispose des compétences suffisantes en interne (architectes), soit en faisant appel à des prestataires extérieurs, soit encore par l'expertise menée dans le cadre de la procédure préalable de péril imminent, le cas échéant. Le texte ne prévoit aucun délai précis : une phase d'échanges peut s'instaurer avec le propriétaire - ou la copropriété - comprenant, le cas échéant, des visites, des entretiens, etc. Si le péril demeure à l'issue de cette phase d'échanges, ou que celle-ci n'aboutit pas, le maire doit prendre l'arrêté de péril.

- Vérifier l'environnement du bâtiment : s'il est dans un espace protégé au titre des sites ou du patrimoine, il faut saisir l'architecte des bâtiments de France, pour avis, (Art R. 511.2 et R. 511-2-1 du CCH) notamment si la démolition est envisagée.

- **L'arrêté de péril non imminent** : par arrêté, le maire met en demeure le propriétaire et, le cas échéant les autres titulaires de droits réels figurant au fichier immobilier, de faire, dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou ordonner la démolition[77]. Ces derniers doivent être rigoureusement justifiés, notamment, par les avis techniques préalablement recueillis.

  Selon la gravité du risque pour les occupants, l'arrêté peut comporter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, temporaire ou définitive.

  L'arrêté peut comporter une évaluation sommaire du coût des mesures prescrites en matière d'hébergement temporaire, ou de relogement définitif, ainsi que de celui de la démolition du bâtiment si celle-ci a été ordonnée, pour procéder à l'inscription du privilège immobilier spécial à ce stade, et lui faire prendre rang à la date de l'arrêté.

  Si l'arrêté de péril ordinaire suit un arrêté de péril imminent le maire peut s'appuyer sur les éléments du rapport d'expertise pour engager la phase contradictoire avec le propriétaire et motiver ensuite son arrêté. Cependant, le maire n'est pas lié par ce rapport.

- **Notification :** L'arrêté est notifié au(x) propriétaire(s), et titulaires éventuels de droits réels, ainsi qu'aux occupants, lorsque le bâtiment concerné est à usage d'habitation. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est faite au syndic, en tant que représentant du syndicat des copropriétaires. Il est affiché sur la façade de l'immeuble, par précaution.
  À compter de la notification de l'arrêté de péril (imminent ou non), les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

---

76. Tels qu'ils figurent au fichier immobilier et celui-ci fait foi.

77. Lorsque les travaux de réparation s'analysent en travaux de « construction ou de reconstruction ».

- **Publication :** l'arrêté est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier (en Alsace-Moselle). La publication rendra l'arrêté opposable aux tiers et permettra de faire jouer la solidarité entre propriétaires successifs.

- L'arrêté est transmis : au préfet au titre du contrôle de légalité[78], au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

En cas de danger imminent, l'arrêté de péril ordinaire sera précédé d'un arrêté de péril imminent. Par ailleurs, rien ne s'oppose à ce qu'un arrêté de péril imminent soit pris alors qu'un arrêté de péril ordinaire frappe déjà un édifice, si un danger imminent apparaît.

▶ Effets :

- À l'issue du délai imparti, un agent disposant des compétences techniques suffisantes (ou à défaut un prestataire de la commune) établit un rapport constatant la réalisation, ou non, des travaux prescrits, exécutés dans les règles de l'art. Si les travaux ont été réalisés de façon satisfaisante, le maire en prend acte par un arrêté de mainlevée. En cas contraire, il adresse une mise en demeure au propriétaire (ou au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic) lorsque les travaux concernent des parties communes d'un immeuble en copropriété) d'avoir à réaliser les travaux prescrits dans un délai précisé qui ne peut être inférieur à un mois.
- Si les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai ou sont insuffisants, le maire notifie, au propriétaire (ou au syndic lorsque les travaux concernent des parties communes d'un immeuble en copropriété) **sa décision** de procéder aux travaux d'office. Cette décision doit être **motivée (cf ci-après).**
- La mise en demeure de procéder à la démolition ordonnée peut être accompagnée d'une évaluation du coût de ces travaux, si cette mention n'a pas été portée dans l'arrêté d'origine, et faire l'objet de la première inscription du privilège spécial immobilier, en application de l'article 2384-1, modifié, du code civil.
- Si l'immeuble est en copropriété, la commune peut se substituer aux seuls copropriétaires défaillants, par décision motivée du maire.
- En cas de refus du maire de réaliser les travaux d'office et en application de l'article L 2215-1 du **CGCT, le préfet, après mise en demeure du maire, peut faire réaliser** les travaux d'office aux frais de la commune.
- À compter de la notification de l'arrêté de péril, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.
- La division de l'immeuble ou, de la partie de l'immeuble, visé par l'arrêté est interdite (art L.111-6-1 du CCH) sauf dans le cadre d'une restauration immobilière en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.
- **L'expropriation d'un bâtiment sous arrêté de péril avec ordonnance de démolition, ou d'interdiction définitive d'habiter** peut être effectuée selon les modalités particulières de la loi Vivien.

78. Et c'est une condition de son caractère exécutoire.

▶ Protection des occupants des locaux d'habitation :

Les occupants sont protégés dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 et suivants du CCH.

- Le loyer en principal (hors charges) ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée:[79]

- **Si les locaux sont interdits temporairement à l'habitation ou que les travaux prescrits les rendent temporairement inhabitables** : le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, est tenu d'assurer, à ses frais, l'hébergement décent des occupants, durant la période d'interdiction . À défaut, le maire est tenu de faire assurer cet hébergement dont le coût sera pris en charge par le bailleur ou recouvré, comme en matière de contributions directes, contre la personne à qui incombait l'hébergement.

- La durée des contrats d'occupation est prorogée d'une période équivalente à celle qui a couru de la date de la notification de l'arrêté (1er jour du mois suivant) jusqu'à la date du constat de la réalisation des mesures prescrites (1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté de main levée de l'arrêté).

- **Si les locaux sont interdits définitivement à l'habitation :** le bailleur est tenu d'assurer le relogement des occupants, Le bailleur est tenu de verser aux occupants relogés une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer.

- Faute pour le propriétaire, ou l'exploitant, de respecter son obligation de relogement, le maire est tenu de se substituer, c'est-à-dire de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants dans les meilleurs délais possibles.

- En cas de refus par les occupants de trois offres de relogement faites par la commune ou pour le compte de celle-ci, leur expulsion peut être demandée devant le Tribunal d'Instance.

- La personne publique, ou l'organisme qui a assuré le relogement, recouvre une indemnité forfaitaire égale à douze mois du nouveau loyer de l'occupant, à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La créance publique est recouvrée comme en matière de contributions directes. Cette créance peut faire l'objet de l'inscription du privilège spécial immobilier.

  L'organisme, à but non lucratif et non soumis à la comptabilité publique, qui a assuré le relogement peut faire certifier sa créance par le maire pour lui conférer le caractère exécutoire aux fins de recouvrement forcé de celle-ci.

- Lorsque le maire intervient en substitution du propriétaire défaillant, la commune peut bénéficier des aides du FARU (Fonds d'aide au relogement d'urgence) géré par le ministère de l'Intérieur (DGCL) via le préfet du département.

79. Dans le cas où l'arrêté ne vise que des locaux annexes au logement ou des parties communes, la suspension du loyer peut être contestée (cf CA Versailles, 24 mars 2009, OPHLM Arc de Seine).

▶ Modèle d'arrêté

Le Maire de ***

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212 -2, L.2212- 4 et L.2215-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 à L 511-6, L.521-1 à L.521-4, L.541-2 et (en cas d'hôtel meublé) L.541-3, et les articles R.511-1 à R.511-12 ;

Vu le code civil, notamment les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 *(uniquement en cas d'inscription de privilège au stade de l'arrêté de péril, pour les coûts d'hébergement /relogement et/ou de démolition) ;*

Vu l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du *** (si bâtiment dans un espace protégé, en application de l'art R.511-3 du code de la construction et de l'habitation) ;

Vu la lettre d'information adressée à M.***. (propriétaire, syndicat de copropriétaires, SCI, société, exploitant ***) lui signalant des désordres sur le bâtiment susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique et lui ayant demandé ses observations ;

Vu l'absence de réponse *** et/ou vu la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique (ou/et des occupants) ;

Vu les éléments techniques apparaissant dans le rapport en date du *** constatant les désordres suivants dans l'immeuble (bâtiment, édifice, partie précisée) situé (adresse précise, parcelle) : (bref descriptif des lieux) (description des désordres apparaissant au rapport et justifiant l'arrêté) :

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de péril afin que la sécurité publique, ou celle des occupants, soit sauvegardée ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

M. X ***, (noms, prénoms), domicilié à *** ou résidant à *** (adresse), né le ***, état civil, propriétaire[80] de l'immeuble sis à *** (adresse complète) - références cadastrales – situé à *** (bâtiment, étage) ; Propriété acquise par acte du *** (date) reçu par S*** notaire à *** et publié le *** (date) volume et n° ***, et (le cas échéant) les titulaires de droits réels[81] (mêmes mentions nécessaires) ou ses (leurs) ayants droit

si personne morale propriétaire

Ou : propriété de *** forme de la personne morale (société, SCI, association ou autre), ayant son siège social à *** (adresse) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° ***, représenté par M. ***, en qualité de *** (gérant en SCI), adresse, propriété acquise par acte du *** reçu par S., notaire à *** et publié le *** volume *** et n° ***,

ou ses ayants droit,

80. Reprendre exactement les données figurant au fichier immobilier ; les données personnelles figurent sur la fiche individuelle de propriétaire.

81. Tels que figurant au fichier immobilier/mêmes sources.

<u>en cas de copropriété</u> (travaux portant sur parties communes) :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété[82], situé à *** (adresse complète), références cadastrales, état descriptif de division (EDD) publié le *** volume *** acté par maître F.***, (modifié, le cas échéant par EDD publié ***) et appartenant à :
Lot 1 : M.***[83] (noms, prénoms), né le ***, à ***, état civil, propriété acquise par acte du *** reçu par S.***, notaire à *** et publié le *** volume et n° ***, ou ses ayants droit ;

Lot 2 : N.*** (noms, prénoms), né le ***, à ***, état civil, propriété acquise par acte du *** reçu par S.***, notaire à *** et publié le *** volume et n° ***, ou ses ayants droit ;

etc.

<u>En cas d'hôtel meublé :</u>

Z.*** (forme/personne physique ou morale) exploitant de l'hôtel meublé, dénommé *** situé à ***, siège social et/ou adresse de l'exploitant, immatriculé au registre du commerce et des sociétés, sous le N° ***,

propriété de H.***, ou K.***, (propriétaire des murs) demeurant à/adresse de domicile, né le *** à ***, situation de famille, propriété acquise par acte du *** reçu par S.***, notaire à *** et publié le *** volume *** et n° *** ,

ou leurs ayants droit,

NB : ces mentions peuvent être reportées en annexe

est (sont) mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation ***(délai à préciser, ne peut être inférieur à un mois) ou de démolition, du bâtiment susvisé dans un délai de ***(idem), à compter de la notification du présent arrêté :

1°) - ***

2°) - ***

3°) - le cas échéant, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus.

ARTICLE 2 :

Le cas échéant :

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis (préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du *** (date ou période à partir de la notification) *** et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de péril.

Ou, le cas échéant :

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux (ou de la démolition ordonnée) les locaux sis (préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble) sont interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation immédiatement/ou à compter du *** (ne peut excéder un an).

---

82. Données à reprendre dans la fiche hypothèque, fiche immeuble tels que figurant au fichier immobilier/mêmes sources.

83. Données personnelles figurant sur la fiche individuelle de propriétaire.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 (ou l'exploitant des locaux d'hébergement) doit avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement (ou de relogement) qu'il a faite aux occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, avant le : *** (date à préciser)

À défaut, pour le propriétaire (ou l'exploitant des locaux d'hébergement) d'avoir assuré l'hébergement provisoire (ou le relogement définitif) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).

ARTICLE 3 :
Le propriétaire mentionné à l'article 1 (ou l'exploitant d'un local d'hébergement, hôtel meublé) est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-6 ainsi que par les articles L. 521-4 et L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexes 2 et 3.

ARTICLE 4 :
(en cas d'inscription du privilège spécial immobilier au stade de l'arrêté) : Le coût des mesures d'hébergement, ou de relogement définitif, des occupants et/ou de démolition du bâtiment, à exécuter en application du présent arrêté[84] est évalué sommairement à *** euros.
Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.
Si la mainlevée du présent arrêté de péril a été notifiée au propriétaire mentionné à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 5 :
Faute pour le propriétaire (ou l'exploitant) mentionné à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article et après mise en demeure restée sans effet, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit.

La mainlevée du présent arrêté de péril ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

Le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 6 :
Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus.[85]

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à : M*** et affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie (cet affichage peut être facultatif mais toujours recommandé).

---

84. Travaux et hébergement, ou relogement, le cas échéant.

85. Au syndic, représentant le syndicat des copropriétaires, en cas de travaux ne portant que sur les parties communes d'un immeuble en copropriété.

ARTICLE 7 :
Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

ARTICLE 8 :
Le présent arrêté sera transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat (le cas échéant), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

ARTICLE 9 :
Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

ARTICLE 10 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Fait à ***, le***
Le Maire

ANNEXES
Articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du CCH
Articles L. 511-6 et L. 521-4 du CCH
Article L. 111-6-1 du CCH

▶ Observation

Pour éviter des erreurs matérielles portant sur les données qui doivent être portées sur l'acte à publier au fichier des hypothèques (erreurs qui sont un motif de rejet de la part du conservateur - ce qui entraîne la nécessité de modifier l'acte primitif, avec les risques juridiques liés à cette modification), il est possible de limiter les mentions portées à l'article 1 de l'arrêté au nom et à l'adresse du propriétaire (avec la mention « ayants droit ») ainsi qu'à l'identification précise de l'immeuble (ou des bâtiments concernés de l'immeuble) et de porter les mentions complètes indispensables pour effectuer la publication de l'arrêté sur une attestation distincte apposée en fin de l'acte selon le modèle ci-après :

« Aux fins de publicité foncière, le(s) bien(s) immobilier(s) dont il s'agit appartien(nen)t à :

→ si le propriétaire est une personne physique :

Monsieur ou Madame NOM[86], prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacsé, veuf ou divorcé) ;

86. Le NOM est porté en lettres majuscules

→ si le propriétaire est une personne morale :

- la société DÉNOMINATION[87], forme juridique, siège social.
- N° SIREN complété, pour les personnes morales immatriculées au R.C.S., de la mention «R.C.S.» suivie du nom de la ville du greffe d'immatriculation.
- Date et lieu de déclaration à la Préfecture pour les associations.
- Date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.
- Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

Pour tous les biens, mentionner également :

Suivant acte reçu par Maître (NOM DU NOTAIRE), notaire (le cas échéant : associé ou salarié) à (RÉSIDENCE DU NOTAIRE) le *** (DATE DE L'ACTE) et publié au bureau des hypothèques de *** (lieu), le *** (DATE DE PUBLICATION) sous la référence VOLUME N° ***[88] »

Date *** et signature ***

Cette attestation de propriété peut être portée à la présente page de l'arrêté en marge de la signature de l'auteur de l'acte et doit être distinguée des formules de certification ci-après.

▶ Formules de certification à apposer sur deux copies de l'arrêté original aux fins de publication au fichier immobilier.

Pour les propriétaires, personnes physiques

Le maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

Ville ***, le ***
P/le Maire

Pour les personnes morales

Le Maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait K bis de la société.

Ville *** le ***
P/ le Maire

87. La DENOMINATION est portée en toutes lettres majuscules.

88. Attention, le propriétaire peut avoir acquis ou reçu le bien en plusieurs fois (exemple : attestation après décès du précédent propriétaire et licitation faisant cesser l'indivision). Dans ce cas, il convient de citer l'ensemble des titres de propriété du titulaire. Cas des immeubles en copropriété : faire mention du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, et de leurs éventuels modificatifs.

Modèle de mise en demeure de réaliser les mesures prescrites par un arrêté de péril ordinaire

Le Maire de ***

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L. 2212 -2, L.2212- 4 et L 2215-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 511-.1 à L. 511-.6, l'article L. 541-3 (en cas d'établissement d'hébergement) et les articles R.511-1 à R.511-12 ;

Vu les articles 2174, 2384-1 à 2384-3 du code civil ; (en cas de démolition) ;

Vu l'arrêté de péril non imminent n° *** en date du *** portant sur (préciser la localisation du bâtiment) et notifié le (date) ;

Vu le rapport établi par *** (agent communal disposant des compétences et qualifications techniques suffisantes ou prestataire externe) le *** (date) dont il ressort que les mesures prescrites par l'arrêté de péril susvisé n'ont pas été réalisées dans le délai prescrit (totalement ou partiellement selon les cas) ;

Considérant que l'absence d'exécution des mesures prescrites compromet la sécurité publique, notamment celles des occupants / et/ou celle des voisins, (à préciser) ou empêche le retour des occupants/ commerçants ou autres dans leur logement, ou que l'exécution partielle des mesures prescrites ne permet pas de mettre fin au péril constaté sur *** (à préciser).

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 : `
M. X, (noms, prénoms, adresse), propriétaire[89] de *** ou ses ayants droits ;
M. Y, M. X, (noms, prénoms, adresse), exploitant de l'établissement d'hébergement, dénommé ***, sis à *** et M. W (noms, prénoms, adresse), propriétaire[90] des murs. ;
M. S, syndic[91] (nom et adresse du syndic), en qualité de représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble de *** (adresse).

Est (sont) mis en demeure d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de péril n° *** en date du *** dans le délai de *** (minimum un mois) à compter de la notification du présent arrêté, à savoir :

***
(lister les mesures prescrites ou certaines d'entre elles selon ce qu'il reste à exécuter).

---

89. Le propriétaire a pu changer entre la notification de l'arrêté de péril et cette mise en demeure : il est nécessaire de vérifier et au besoin, de solliciter de nouveaux renseignements à la conservation des hypothèques.

90. Applicable au propriétaire des murs d'un hôtel meublé / vérifier au fichier immobilier, à la conservation des hypothèques ou au livre foncier (en Alsace-Moselle) / il est inutile de reprendre toutes les données figurant dans la fiche du propriétaire, car la mise en demeure n'est pas publiée aux hypothèques ou au livre foncier; cependant ces données seront nécessaires pour remplir le bordereau d'inscription (Instruction 10 D –4- 07 N° 103 publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) du 10 septembre 2007 relative à l'inscription du privilège spécial immobilier à la conservation des hypothèques).

91. En cas de travaux intéressant les parties communes d'un immeuble en copropriété.

Cas d'un immeuble en copropriété :
Le syndic représentant le syndicat des copropriétaires susvisé est tenu de transmettre à tous les copropriétaires la présente mise en demeure dans le délai maximum de vingt et un jours à compter de la réception de celle-ci.

ARTICLE 2 :
Faute de respecter la présente mise en demeure dans le délai imparti, les mesures prescrites à l'article 1 ci-dessus seront réalisées d'office par la commune aux frais du propriétaire ou de ses ayants droits. (ou du propriétaire et de l'exploitant, solidairement tenus à cette obligation[92]) ou encore aux frais de chacun des copropriétaires de l'immeuble.

ARTICLE 3 :
(en cas d'inscription de privilège au stade de la mise en demeure en cas d'arrêté de péril ordonnant la démolition) :
Le coût des travaux de démolition à exécuter d'office en application de l'arrêté de péril susvisé est évalué à *** €.
La présente mise en demeure fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire, aux frais du propriétaire, pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 à 2384-3 du code civil.
Si suite à la réalisation des mesures prescrites par le propriétaire (ou l'exploitant) la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité susvisé est notifiée au propriétaire mentionné à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 4 :
Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus.
Il sera affiché en mairie de *** ainsi que sur la façade de l'immeuble[93].

ARTICLE 5 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Fait à ***, le ***.
Le Maire

ANNEXE : rapport constatant le non-respect de l'arrêté de péril

92. En cas d'établissement d'hébergement, en application de l'art L.541-3 du CCH.

93. Précaution utile dans tous les cas.

▶ Modèle d'arrêté de mainleveé de péril[94]

Le Maire

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.511-1 à L.511-6 et L.521-1 à L.521-4 ;

VU l'arrêté de péril ordinaire en date du *** ;

VU le rapport de M.*** (homme de l'art ou service) en date de *** constatant la réalisation des travaux prescrits en application de l'arrêté susvisé (ou la démolition) ;

(le cas échéant),
Vu le rapport de M.*** (homme de l'art ou service) en date de *** constatant la réalisation de travaux mettant fin à tout péril sur le bâtiment ayant fait l'objet d'un arrêté de péril en date du ***.[95]

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
Sur la base du rapport établi par M.***, il est pris acte de la réalisation des travaux qui mettent fin au péril constaté dans l'arrêté du ***.
En conséquence, il est prononcé la mainlevée de l'arrêté prescrivant la réparation (ou la démolition) de l'immeuble menaçant ruine, sis à *** (commune, adresse, cadastre…) (et le cas échéant de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux) et appartenant à M ***

Pour publicité au fichier immobilier[96], porter toutes les mentions utiles (cf : modèles d'arrêtés de péril).

Si l'arrêté de péril ou la mise en demeure a fait l'objet d'une première inscription aux hypothèques en application des articles 2384-1 et suivants du code civil, il faut ajouter les références (date, volume, numéro) de la première inscription, pour permettre la radiation de l'inscription.

Et, le cas échéant, exploité par ***(hôtel meublé).

ARTICLE 2 :
Le présent arrêté est notifié au propriétaire (et aux titulaires de droits réels) et aux occupants.

En cas d'établissement d'hébergement : Le présent arrêté est notifié à l'exploitant ***, ainsi qu'au propriétaire. (Pour publicité au fichier immobilier, porter toutes les mentions utiles).

Le cas échéant - propriétaires non identifiés ou à défaut de connaître leur adresse Le présent arrêté est affiché en mairie de *** ainsi que sur la façade de l'immeuble[97].

---

94. On rappelle qu'il n'y a pas de levée d'arrêté de péril imminent, car s'agissant de travaux provisoires et en attendant un arrêté de péril ordinaire, le péril subsiste. Mais si les travaux effectués ont mis fin à tout péril, cet arrêté de mainlevée s'applique.
95. Sauf si des travaux mettant fin définitivement au péril ont été effectués par le propriétaire à son initiative (ce que vise l'alinéa en cause).
96. Attention, le propriétaire a pu changer : vérifier au fichier immobilier si nécessaire.
97. Utile dans tous les cas y compris pour l'information des occupants.

ARTICLE 3 :
(si immeuble d'habitation ou hôtel meublé)

À compter de la notification du présent arrêté, l'immeuble (ou logement…) peut à nouveau être utilisé aux fins d'habitation. Les loyers ou indemnités d'occupation seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suivra la notification et/ou l'affichage du présent arrêté.
Les dispositions des articles L.521-1 à L.521-4 du CCH, reproduites en annexe, sont applicables.

ARTICLE 4 :
Le présent arrêté est transmis au préfet du département, ainsi qu'aux organismes payeurs des aides au logement.

Il fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier (en Alsace-Moselle) dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire et à la diligence de celui-ci.

ARTICLE 5 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Fait à ***, le ……
Signature du Maire

ANNEXE
Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH,

▶ Formules de certification à apposer sur deux copies de l'arrêté original aux fins de publication au fichier immobilier

Pour les propriétaires, personnes physiques

Le maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

Ville, le***
P/le Maire/

Pour les personnes morales

Le maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait K bis de la société.

Ville ***, le***
P/ le Maire

3.2 - La procédure du péril imminent

▶ Textes de référence :

article L. 511-3 du CCH :

« En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate. Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble. Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. »

et les articles R. 511-4 à R. 511-5 du CCH.

▶ Autorité compétente : le maire (compétence propre) au nom de la commune.

En cas de défaillance du maire, le préfet, en application de l'article L. 2215-1 du CGCT.

▶ Cas d'application :

atteinte à la solidité de l'édifice, ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs (murs, immeuble d'habitation ou non, occupés ou non, quelle que soit leur affectation) et danger grave et imminent pour la sécurité des occupants et/ou du public. Un arrêté de péril imminent permet de prendre des mesures de sécurité provisoires et urgentes. De manière générale, il doit donc être complété par un arrêté de péril non imminent pour conjurer le péril de manière durable et définitive.

Rien ne s'oppose à ce que soit pris un arrêté de péril imminent sur un bâtiment déjà frappé d'un arrêté de péril ordinaire, si les désordres se sont aggravés, que les travaux nécessaires n'ont pas été effectués ; dans ce cas les deux arrêtés s'appliquent simultanément et le second n'abroge pas le premier (on vérifie que les prescriptions ne soient pas contradictoires)

▶ Procédure :

La procédure débute par un avertissement adressé au(x) propriétaire(s) du bâtiment concerné par le maire l'informant de son intention d'engager une procédure de péril imminent.

Lorsque le péril concerne des parties communes d'un immeuble en copropriété, l'avertissement est envoyé au représentant du syndicat des copropriétaires.

Si le propriétaire est introuvable – ou en l'absence de syndic – l'avertissement est effectué par affichage en mairie et sur le bâtiment.

En même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire, le maire informe l'architecte des bâtiments de France, si le bâtiment est situé dans un espace protégé (Art R 511-2 et R 511-2-1 du CCH).
Cet avertissement n'appelle pas de réponse particulière et aucun délai n'est imposé au maire avant de poursuivre la procédure; il n'est pas un préalable à la saisine du juge.
Parallèlement, le maire adresse une demande de désignation d'expert au tribunal administratif (par simple requête écrite).

- L'expert désigné doit, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examiner les bâtiments en cause et proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate. Le rapport de l'expert doit préciser, autant que possible les solutions techniques provisoires, ainsi que le délai de leur réalisation ; il peut aussi préconiser les solutions définitives, (mais ce n'est pas une obligation) qui, le cas échéant, devront être prescrites de manière complémentaire **par un arrêté de péril non imminent**.

- Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire prend un arrêté prescrivant les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité : il ne peut s'agir que de mesures **provisoires** ou répondant à l'urgence (étaiement, piochage des enduits soufflés, bâchage d'une couverture…), de sorte que de manière générale, l'arrêté de péril imminent doit être complété par un arrêté de péril non imminent permettant de prescrire des mesures définitives de confortation du bâtiment (sauf, si le propriétaire a, de lui-même, réalisé tous les travaux nécessaires pour mettre fin à tout péril).

- En cas de risque grave pour les occupants, le maire peut ordonner l'évacuation immédiate de l'immeuble.

- **Notification :** L'arrêté est notifié au(x) propriétaire(s) et titulaires de droits réels ainsi qu'aux occupants. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est faite au représentant du syndicat des copropriétaires. Il est affiché en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble par précaution.

- **L'arrêté est transmis :** au préfet au titre du contrôle de légalité et aux organismes payeurs des aides au logement.

- La publicité au fichier immobilier des arrêtés de péril imminent n'est pas prévue par les textes. En règle générale, elle n'est pas utile car c'est l'arrêté de péril non imminent à suivre qui sera publié.

Effets :

- À l'issue du délai imparti, un agent disposant des compétences techniques suffisantes (ou à défaut un prestataire de la commune) établit un rapport constatant la réalisation, ou non, des mesures prescrites.

- Si les travaux réalisés ont permis de traiter l'imminence du danger, et s'ils ont en outre mis fin durablement à tout péril, le maire en prend acte par arrêté ce qui clôt la procédure.

- Il ne peut y avoir de mainlevée du péril que dans l'hypothèse où les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout péril, et non lorsque ce sont seulement des mesures provisoires qui ont été réalisées.

- De manière générale, l'arrêté de péril imminent doit dont être complété par un arrêté de péril non imminent et c'est l'exécution des mesures prescrites par celui-ci qui permet seul d'obtenir une mainlevée des deux arrêtés.

- Si les travaux, ou mesures, prescrits n'ont pas été effectués, le maire doit engager les travaux d'office, sans mise en demeure. À défaut, la responsabilité de la commune (voire la responsabilité pénale des agents en cas d'accident) pourrait être engagée. La créance de la commune peut être protégée par l'inscription du privilège immobilier spécial, au moment de l'émission du titre de perception. À défaut d'intervention de la commune, le préfet, après mise en demeure du maire, peut faire réaliser les travaux d'office aux frais de la commune.

- À compter de la notification de l'arrêté de péril, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

- La division de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble visé par l'arrêté est interdite (art L.111-6-1 du CCH).

▶ Protection des occupants de locaux d'habitation :

Les occupants sont protégés dans les conditions précisées aux articles L 521-1 et suivants du CCH.

- Le loyer en principal (hors charges) ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement inclus dans un bâtiment sous arrêté de péril cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté imminent, ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté prenant acte de la fin du péril.

- Si les locaux ont fait l'objet d'une évacuation et/ou sont interdits temporairement à l'habitation ou que les travaux prescrits les rendent temporairement inhabitables : le propriétaire ou l'exploitant de locaux d'hébergement est tenu d'assurer, à ses frais, l'hébergement décent des occupants durant la période nécessaire. À défaut, le maire est tenu de prendre les dispositions utiles pour assurer cet hébergement, dont le coût sera recouvré, comme en matière de contributions directes, contre le propriétaire ou l'exploitant.

- La durée des contrats d'occupation est prorogée d'une période équivalente à celle qui a couru de la date de la notification de l'arrêté (1er jour du mois suivant) jusqu'à la date du constat de la réalisation des mesures prescrites (1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté de main levée de l'arrêté).

▶ Modèle d'arrêté

Le Maire de ***

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 511-1 à L 511-6, les articles L. 521-1 à L.521-4, les articles R..511-1 à R..511-11 ;

VU l'article R.556-1 du code de justice administrative ;

VU l'article L 2131-1 du code général des collectivités territoriales ;

VU le rapport dressé par M.***, expert, désigné par ordonnance de M. le président du tribunal administratif de *** en date du *** sur notre demande, concluant à l'existence d'un péril grave et imminent ;

VU l'avertissement envoyé à M[98] *** (propriétaire, exploitant, syndic de la copropriété[99])*** demeurant à *** propriétaire de l'immeuble *** (ou du bâtiment, situation précise) sis à ***,

VU la lettre d'information envoyée à l'architecte des bâtiments de France ; (quand l'immeuble est situé dans un espace protégé) et, le cas échéant, son avis ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée par l'état de l'immeuble susvisé en raison de ***,

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
M.*** demeurant à *** propriétaire de l'immeuble (du bâtiment) sis ***, ou ses ayants droit, ou X***, exploitant d'un local d'hébergement, hôtel meublé, ou le syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic Z*** demeurant à *** devra dans un délai de *** à dater de la notification (ou de l'affichage) du présent arrêté, prendre toutes mesures pour garantir la sécurité publique en procédant à :

(énumérer ici les mesures, à caractère provisoire, à prendre, en les précisant)
sur le ou les bâtiments (à préciser lorsque plusieurs bâtiments occupent une seule parcelle / plan à joindre si nécessaire).

ARTICLE 2 :
Faute pour le propriétaire mentionné à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais du propriétaire, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 3 :
(selon le cas) : Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment, (ou partie de bâtiment à préciser) devra être entièrement évacué par ses occupants, soit immédiatement, ou dès notification du présent arrêté, soit dans un délai maximum de « n » jours. [100]

ARTICLE 4 :
Le propriétaire (ou l'exploitant des locaux d'hébergement) doit avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants en application des articles L 521-1 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, avant le …(date à préciser/ courte s'agissant d'un péril imminent/ parfois impossible si évacuation d'urgence).

À défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement provisoire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).

98. Propriétaires et titulaires de droits immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier.

99. Si le péril concerne des parties communes.

100. L'arrête de péril imminent a vocation à prescrire des mesures provisoires donc une évacuation temporaire, jusqu'à ce que le risque soit conjuré. Ensuite, l'arrêté de péril non imminent pourra le cas échéant prescrire une interdiction définitive à l'habitation s'il y a démolition.

ARTICLE 5 :
Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.
Le non respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-6 ainsi que par les articles L. 521-4 et L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexes 2 et 3.

ARTICLE 6 :
Si le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée du péril[101] pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune.
Le propriétaire, tient à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

ARTICLE 7 :
Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ainsi qu'aux occupants.

Il sera affiché sur la façade de l' l'immeuble concerné ainsi qu'en mairie.

ARTICLE 8 :
Le présent arrêté est transmis au préfet du département de ***.

ARTICLE 9 :
Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement.

ARTICLE 10 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Fait à ***, le ***
Signature du Maire

ANNEXES

Articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du CCH
Articles L. 511-6 et L. 521-4 du CCH
Article L. 111-6-1 du CCH

101. Il ne peut y avoir de mainlevée du péril que dans l'hypothèse où les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout péril, et non lorsque ce sont seulement des mesures provisoires qui ont été réalisées. De manière générale, l'arrêté de péril imminent doit donc être complété par un arrêté de péril non imminent et c'est l'exécution des mesures prescrites par celui-ci qui permet seul d'obtenir une mainlevée des deux arrêtés.

3.3 - La sécurité des établissements recevant du public (ERP) utilisés aux fins d'hébergement

▶ Texte de référence :

article L 123-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

« I. – Dans le cas où un établissement recevant du public est à usage total ou partiel d'hébergement et que le maire a prescrit, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire les mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, pour réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue. Lorsque la commune procède d'office aux travaux, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Sa créance est recouvrée comme en matière de contributions directes. Le maire peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux applicable jusqu'à la réalisation des mesures prescrites. Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est décidée ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, l'hébergement ou le relogement des occupants est assuré dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du présent code. ».

▶ Autorités compétentes : le maire (rapport de la commission départementale ou communale de sécurité).

▶ Cas d'application :

La procédure vise les établissements d'hébergement recevant du public, parmi lesquels les hôtels et « hôtels meublés »[102]. Les désordres ou risques repérés doivent relever de non-conformités à la réglementation visant la protection contre les risques de panique et d'incendie, et notamment celle fixée ou prévue par les articles R123-2 et suivants du CCH ; cette réglementation est fixée par l'arrêté ministériel (ministère de l'Intérieur) du 25 juin 1980[103], modifié, portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité concernant les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Les anomalies peuvent être plus ou moins graves et justifier, ou non, un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation ou une interdiction d'habiter.

---

102. Les hôtels meublés sont des établissements recevant du public (ERP) de 5e catégorie, tenus au respect du règlement de sécurité et soumis aux contrôles afférents.

103. Arrêté du 25 juin 1980 « portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public », modifié, complété par l'arrêté du 22 juin 1990 « portant approbation de dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public » précisant les prescriptions communes applicables à tous les établissements de 5e catégorie, dites PE5.

Lorsqu'il apparaît que certaines anomalies ou certains désordres sont susceptibles de relever de l'insalubrité ou du péril, il convient d'engager parallèlement les procédures adéquates.

▶ Procédure :

- La commission de sécurité[104] compétente procède à une visite de l'ERP, sans qu'il soit nécessaire de formaliser une information préalable, de sa propre initiative ou à la demande du maire[105]. L'exploitant doit être présent lors de la visite (ou représenté) et informé des suites de la procédure qui sont envisagées. La commission établit ensuite un procès-verbal faisant état de ses observations sur la conformité de l'établissement, ou non, aux règles de sécurité en matière de prévention des risques d'incendie et de panique et, le cas échéant, sur les mesures devant être prescrites. Le procès-verbal de la commission est établi sans formalisme particulier. Il sera annexé à l'arrêté du maire le cas échéant.

- Si la commission relève des non-conformités à la réglementation visant la protection contre les risques de panique et d'incendie, elle en informe le maire afin qu'il prenne un arrêté ordonnant à l'exploitant de réaliser les travaux ou aménagements demandés par la commission de sécurité, dans un délai précis.

- Si les anomalies relevées sont graves et que la commission rend un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation, l'arrêté peut prescrire une interdiction d'habiter temporaire jusqu'à la réalisation des mesures prescrites, ou encore préciser que les mesures sont édictées sous peine de fermeture à l'issue du délai imparti.[106]

- Dans le cas où l'arrêté est édicté sous peine de fermeture de l'établissement ou assorti d'une interdiction d'habiter, l'arrêté peut comprendre une évaluation sommaire du coût de l'hébergement ou du relogement définitif des occupants en vue d'une première inscription du privilège spécial immobilier sur l'immeuble lui-même.

- Préalablement à la notification de l'arrêté et sauf urgence, il est recommandé de recueillir les observations de l'exploitant sur le procès-verbal de la commission de sécurité afin de respecter le caractère contradictoire de la procédure.

- **L'arrêté est ensuite notifié,** avec le procès-verbal de la commission de sécurité, à l'exploitant et au propriétaire des murs[107] (s'il n'est pas l'exploitant) ainsi qu'aux occupants. Par précaution, il convient de l'afficher sur la façade de l'établissement ou dans celui-ci et à la mairie.

- **L'arrêté est transmis** au préfet au titre du contrôle de légalité, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département, au procureur de la République ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

---

104. Organisée selon les dispositions des articles R123-29 et suivants du CCH. Selon les cas est départementale ou communale.

105. Les conditions du déroulement de ces visites sont précisées aux articles R123-48 et suivants du CCH.

106. La fermeture immédiate et définitive doit être réservée aux cas d'extrême urgence ou exceptionnels; sinon elle doit être précédée d'une mise en demeure de prendre les mesures prescrites.

107. Pour faire jouer la solidarité entre le propriétaire et l'exploitant prévue à l'article L 541-3 nouveau du CCH, issu de l'ordonnance du 11 janvier 2007.

- **L'arrêté est publié au fichier des hypothèques.** Si l'importance des mesures prescrites le justifie et si l'arrêté est édicté « sous peine de fermeture » ou assorti d'une interdiction d'habiter, ou s'il prononce une fermeture définitive de l'établissement, il est transmis à la conservation des hypothèques pour publication au fichier immobilier.

- Si l'arrêté comprend une évaluation sommaire du coût de l'hébergement ou du relogement des occupants, il fait également l'objet d'une première inscription du privilège spécial en application de l'article 2384-1 du code civil, de façon à garantir la créance éventuelle de la commune, privilège qui prend rang à la date de l'arrêté.

Effets:

- Exécution des travaux. À l'issue du délai imparti dans l'arrêté, le maire fait procéder au contrôle de l'établissement. À défaut d'exécution des mesures prescrites, le maire adresse une nouvelle mise en demeure à l'exploitant, ainsi qu'au propriétaire des murs (qui sont solidairement tenus vis-à-vis de la commune si celle-ci effectue les travaux d'office) de les effectuer dans un délai prescrit. La réglementation actuelle ne prévoit pas de délai minimum, mais sauf cas particulier, par analogie avec les autres polices spéciales on peut fixer ce délai à un mois ou l'adapter en fonction de l'urgence.

- Si la mise en demeure est infructueuse, le maire fait réaliser d'office les mesures prescrites.

- Si les travaux, compte tenu de leur nature ou de leur ampleur, ne peuvent être réalisés d'office dans des délais compatibles avec la sécurité des occupants, et s'ils étaient prescrits sous peine de fermeture de l'établissement, le maire[108] doit veiller à la fermeture effective de l'établissement, rappeler à l'exploitant son obligation de relogement des occupants et, en cas de défaillance de celui-ci, y pourvoir aux frais de celui-ci, ou à ceux du propriétaire.

- Dans ce cas, la solidarité entre le propriétaire des murs et l'exploitant prévue à l'article L 541-3 du CCH jour dès lors que l'arrêté a été régulièrement notifié au propriétaire.

- Tous les frais consécutifs (travaux et hébergement ou relogement) seront recouvrés, comme en matière de contributions directes, contre l'exploitant et/ou le propriétaire ou, solidairement tenus, et ces créances sont protégées par différentes sûretés. En particulier, l'inscription du privilège spécial immobilier peut être effectuée en une seule fois (sur les murs et donc à l'encontre du propriétaire) dès l'émission du titre de perception correspondant au montant des travaux exécutés d'office.

▶ Protection des occupants :

- Les occupants des locaux à usage de résidence principale sont protégés dans les conditions précisées aux articles L 521-1 et suivants du CCH.

---

108. Le risque pour la sécurité est tel que le maire ne peut s'abstenir d'exécuter ces travaux d'office, ou d'assurer le relogement/hébergement des occupants, sous peine de mettre en cause la responsabilité de la commune, ainsi que sa propre responsabilité pénale, selon la gravité des risques.

- Le loyer en principal (hors charges[109]) ou toute autre somme versée par les occupants en contrepartie de l'occupation de la chambre (sous réserve qu'il s'agisse de leur résidence principale), cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation conforme des mesures prescrites.

- Si les mesures prescrites destinées à faire cesser la situation d'insécurité l'exigent, l'exploitant est tenu d'assurer, à ses frais, l'hébergement décent des occupants, durant la période d'interdiction temporaire d'habiter. À défaut, le maire doit prendre les dispositions utiles pour assurer cet hébergement. Le coût de cette mesure sera ensuite recouvré contre l'exploitant comme en matière de contributions directes (ou éventuellement contre le propriétaire ou l'ayant droit solidairement tenu, le cas échéant).

- La durée des contrats d'occupation est prorogée d'une période équivalente à celle qui a couru du 1er jour du mois suivant la date de notification de l'arrêté jusqu'au 1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté de mainlevée de l'arrêté ou du constat de la réalisation des mesures prescrites[110].

- Si l'établissement fait l'objet d'une fermeture définitive, l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants, de payer aux occupants relogés, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer. Faute pour l'exploitant de respecter son obligation de relogement[111], le maire est tenu de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants dans les meilleurs délais possibles.

- En cas de refus par les occupants de trois offres de relogement faites par la commune ou pour le compte de celle-ci, leur expulsion peut être demandée devant le juge judiciaire. En cas de risques graves et imminents, une évacuation pourrait être envisagée sur le fondement des pouvoirs de police générale du maire.

▶ Modèle d'arrêté

(hôtels meublés, notamment)
Lorsque la gravité des désordres, ou de non conformités au règlement de sécurité,
ont motivé un avis défavorable de la commission de sécurité à la poursuite de l'exploitation
et que les mesures sont édictées sous peine d'interdiction temporaire d'habiter
ou de fermeture de l'établissement

109. Sous réserve que les charges soient individualisées et distinguées du loyer, ce qui est rarement le cas dans les établissements d'hébergement.

110. En application de l'article L 632-2 du CCH, les occupants des locaux meublés, et des hôtels meublés, y ayant leur résidence principale, bénéficient de droit d'un bail d'un an. Cette disposition est d'ordre public.

111. Afin d'éviter toute difficulté de recouvrement de la créance publique, il convient de constater préalablement la défaillance de la personne tenue au relogement en lui demandant de justifier des démarches qu'elle a effectuées à ce titre.

Le Maire de ***

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 2212-1 et L 2212-2 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 123-1 à L 123-4, L 521-1 à L 521-4, L 541-2 et L 541-3, ainsi que les articles R.123-1 à R.123-55 ;

VU les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du code civil (pour inscrire le privilège spécial immobilier au stade de cet arrêté sur les frais d'hébergement ou de relogement) ;

VU l'arrêté ministériel du 25 juin 1980, modifié, portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité concernant les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;

VU le procès-verbal établi le *** (date à préciser) par la commission *** (départementale, communale) de sécurité à la suite de la visite de l'établissement *** (nom et adresse à préciser) exploité aux fins d'hôtel meublé par M.Z*** (identité de l'exploitant) et *** (le cas échéant) dont M.X*** est propriétaire des murs, ledit procès-verbal étant annexé au présent arrêté ;

Vue l'information adressée à l'exploitant et au propriétaire par lettre datée du *** (sauf urgence) ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort dudit procès-verbal que l'établissement susvisé présente les désordres suivants au regard de la réglementation applicable en matière de protection et de sécurité contre les risques d'incendie et de panique : (à lister) ;

- ***

- ***

CONSIDÉRANT que, compte tenu des risques graves auxquels sont exposés les occupants en cas d'incendie ou de panique, la commission de sécurité susvisée a émis l'avis selon lequel les travaux visant à assurer la mise en conformité aux normes de sécurité dudit établissement devaient être engagés sous peine d'avis défavorable à la poursuite de l'exploitation de l'hôtel ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
Z, ***exploitant de l'hôtel, dénommé ***, ….situé à ***, (personne physique ou raison sociale de l'exploitant) demeurant à ***, immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le N° *** et propriété (les murs) de M. X***[112], né le *** à ***, situation de famille ***, demeurant à ***, propriété acquise par acte du *** reçu par M. S***, notaire à *** et publié le *** volume *** et n° *** ;

112 Formes exigées pour assurer la publicité foncière ; voir observation ci-après.

et ***(forme de la personne morale le cas échéant : société, SCI, association ou autre), ayant son siège social à *** (adresse), immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° ***, représenté par M***, en qualité de *** (gérant en SCI), propriétaire des murs de l'immeuble susvisé selon acte du *** reçu par S***, notaire à *** et publié le *** volume *** et n° ***,

ou leurs ayants droit,

sont mis en demeure de prendre les mesures suivantes et/ou d'effectuer les travaux suivants :
dans le délai de ***
dans un délai de ***
à compter de la notification du présent arrêté.

Selon l'avis de la commission **:** compte tenu de la gravité des désordres constatés par la commission de sécurité et des risques encourus par les occupants, les aménagements et travaux prescrits ci-dessus sont édictés sous peine de fermeture de l'établissement.

ARTICLE 2 :
(le cas échéant) : Compte tenu des dangers auxquels sont exposés les occupants du fait des désordres et non conformités sus rappelées, les locaux/chambres (préciser s'il s'agit de l'ensemble de l'établissement ou de certaines parties seulement) sont interdits temporairement à toute occupation à compter du *** (date ou période à partir de la notification) *** et jusqu'à la mainlevée ou l'abrogation du présent arrêté.

Les personnes visées à l'article 1 prennent en outre les dispositions nécessaires pour empêcher l'accès du public à l'hôtel durant l'interdiction de l'établissement à l'habitation.

En conséquence, M. Z*** (exploitant) est tenu d'assurer l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles L 521-1 à L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

En cas contraire, l'hébergement temporaire sera assuré par la commune, aux frais de l'exploitant ou du propriétaire, du fait de leur commune défaillance.

ARTICLE 3 :
Faute pour l'exploitant, ou le propriétaire, mentionnés à l'article 1, d'avoir effectué les travaux ou mesures prescrites au même article et dans les délais impartis**,** il y sera procédé d'office après une mise en demeure restée sans effet, et à leurs frais du fait de leur commune défaillance**.**
Par ailleurs, la fermeture temporaire de l'établissement pourra également être ordonnée pour assurer la sécurité des occupants.
Dans ce cas et en conséquence, M.*** (exploitant) sera tenu d'assurer l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles L 521-1 à L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

ARTICLE 4 :
L'exploitant mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1 et notamment la suspension des loyers ou redevances perçues en contrepartie de l'occupation des locaux visés par le présent arrêté.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 123-3 ainsi que par l'article L 521-4 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 2.

ARTICLE 5 :
(en cas d'inscription de privilège au stade de l'arrêté) : Le coût de l'hébergement (ou du relogement définitif) à assurer en application du présent arrêté est évalué sommairement à *** euros.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire, pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

Si la mainlevée, ou l'abrogation, du présent arrêté a été notifiée au propriétaire mentionné à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 6 :
La mainlevée ou l'abrogation du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation de la complète réalisation des travaux requis pas le présent arrêté, après avis favorable de la commission de sécurité.
Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à disposition des services de la mairie ou de la commission de sécurité tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 7 :
Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus et sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie (précaution particulièrement utile pour les hôtels meublés).

ARTICLE 8 :
Le présent arrêté est transmis au préfet du département.
Il est également communiqué aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (à compléter selon les cas, notamment au Parquet).

ARTICLE 9 [113] :
Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire des murs mentionné à l'article 1.
Il sera également publié au registre public tenu par le greffe du tribunal de commerce de *** aux frais de l'exploitant mentionné à l'article 1.

ARTICLE 10 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Fait à ***
Le Maire

ANNEXES

Procès-verbal de la Commission de sécurité en date du *** .
Paragraphes II et suivants de l'article L. 123.3 et de l'article L. 521-4 du CCH.
Articles L 521-1 à L 521-3-2 du CCH.
8° de l'article 2374 et des articles 2384-1 à 2384-4 du code civil.
Articles L 541-2 et L 541-3 du CCH.

113. La publicité (foncière et au registre du commerce) permet de faire jouer la solidarité entre propriétaires successifs des murs et du fond de commerce.

▶ Observation

Pour éviter des erreurs matérielles portant sur les données relatives au propriétaire qui doivent être portées sur l'acte à publier au fichier des hypothèques (erreurs qui sont un motif de rejet de la part du conservateur - ce qui entraîne la nécessité de modifier l'acte primitif, avec les risques juridiques liés à cette modification), il est possible de limiter les mentions portées à l'article 1 de l'arrêté au nom et à l'adresse du propriétaire (avec la mention « ayants droit ») ainsi qu'à l'identification précise de l'immeuble (ou des bâtiments concernés de l'immeuble) et de porter les mentions complètes indispensables pour effectuer la publication de l'arrêté sur une attestation distincte apposée en fin de l'acte selon le modèle ci-après :

« Aux fins de publicité foncière, le(s) bien(s) immobilier(s) dont il s'agit appartien(nen)t à :

→ si le propriétaire est une personne physique :
Monsieur ou Madame NOM[114], prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacsé, veuf ou divorcé) ;

→ si le propriétaire est une personne morale :
la société DÉNOMINATION[115], forme juridique, siège social.

- N° SIREN complété, pour les personnes morales immatriculées au R.C.S., de la mention «R.C.S.» suivie du nom de la ville du greffe d'immatriculation.
- Date et lieu de déclaration à la Préfecture pour les associations.
- Date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.
- Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.
- Pour tous les biens, mentionner également : Suivant acte reçu par Maître (NOM DU NOTAIRE), notaire (le cas échéant : associé ou salarié) à (RÉSIDENCE DU NOTAIRE) le *** (DATE DE L'ACTE) et publié au bureau des hypothèques de *** (lieu), . Le *** (DATE DE PUBLICATION) sous la référence VOLUME N°***[116] ».

Cette attestation de propriété peut être portée à la présente page de l'arrêté en marge de la signature de l'auteur de l'acte et doit être distinguée des formules de certification ci-après.

114. Le NOM est porté en lettres majuscules.

115. La DÉNOMINATION est portée en toutes lettres majuscules.

116. Attention, le propriétaire peut avoir acquis ou reçu le bien en plusieurs fois (exemple : attestation après décès du précédent propriétaire et licitation faisant cesser l'indivision). Dans ce cas, il convient de citer l'ensemble des titres de propriété du titulaire. Cas des immeubles en copropriété : faire mention du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, et de leurs éventuels modificatifs.

▶ Formules de certification à apposer sur deux copies de l'arrêté original aux fins de publication au fichier immobilier

Pour les propriétaires, personnes physiques

Le maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°)que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

À ***, le ***
P/le Maire

Pour les personnes morales

Le Maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur X pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait K bis de la société.

À ***, … le***
P/ le Maire

▶ Modèle d'arrêté portant sur la sécurité des établissements d'hébergement classés en ERP

(hôtels meublés, notamment) sans avis défavorable de la commission de sécurité à la poursuite de l'exploitation, ni interdiction d'habiter

Le Maire de ***

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 2212-1 et L 2212-2 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 123-1 à L.123-3, L 521-1 à L 521-4, L 541-2 et L 541-3, ainsi que les articles R.123 –1 à R.123-55 ;

VU l'arrêté ministériel du 25 juin 1980, modifié, portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité concernant les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;

VU le procès-verbal établi le *** (date à préciser) par la commission *** (départementale ou communale) de sécurité à la suite de la visite de l'établissement *** (nom et adresse à préciser) exploité aux fins d'hôtel meublé par *** (identité de l'exploitant) et *** (le cas échéant) dont *** est propriétaire des murs, ledit procès-verbal étant annexé au présent arrêté ;

Vue l'information adressée à l'exploitant et au propriétaire par courrier en date du *** (sauf urgence) ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort dudit procès-verbal que l'établissement susvisé présente les désordres et non-conformités suivants au regard de la réglementation applicable en matière de protection et de sécurité contre les risques d'incendie et de panique : *** (à lister) ;

CONSIDÉRANT que la commission de sécurité susvisée a émis l'avis selon lequel les travaux visant à assurer la mise en conformité aux normes de sécurité dudit établissement devaient être engagés dans les meilleurs délais ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
M. Z***, exploitant de l'hôtel, dénommé ***, ….situé à ***, (personne physique ou raison sociale de l'exploitant) demeurant à ***, immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le N° *** et propriété (les murs) de M. X***[117], né le *** à ***, *** situation de famille, demeurant à ***, propriété acquise par acte du *** reçu par M. S***, notaire à *** et publié le *** volume *** et n° *** ;

et *** (forme de la personne morale le cas échéant : société, SCI, association ou autre, ayant son siège social à *** (adresse) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° ***, représenté par M***, en qualité de *** (gérant en SCI), propriétaire des murs de l'immeuble susvisé selon acte du ***. reçu par S***, notaire à *** et publié le *** volume *** et n° ***, ou leurs ayants droit,

sont mis en demeure de prendre les mesures suivantes et/ou d'effectuer les travaux suivants :
*** dans un délai de *** ;
*** dans un délai de *** ;
à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2 :
Faute pour l'exploitant ou le propriétaire des murs mentionnés à l'article 1, d'avoir effectué les travaux ou mesures prescrites au même article et dans les délais impartis, il y sera procédé d'office après une mise en demeure restée sans effet, et à leurs frais.

ARTICLE 3 :
L'exploitant mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L 521-1 à L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1 et notamment la suspension des loyers ou redevances perçues en contrepartie de l'occupation des locaux visés par le présent arrêté.
Le non respect de ces obligations est passible de poursuites pénales sur le fondement de l'article L 521-4 du code de la construction et de l'habitation, reproduit en annexe 2.

ARTICLE 4 :
La mainlevée ou l'abrogation du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation de la complète réalisation des travaux requis par le présent arrêté, après avis favorable de la commission de sécurité. Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à disposition des services de la mairie ou de la commission de sécurité tous justificatifs attestant de la bonne réalisation desdits travaux.

117. Formes exigées pour assurer la publicité foncière ;

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera notifié à l'exploitant, ainsi qu'au propriétaire des murs, (pour faire jouer la solidarité entre les deux) mentionnés à l'article 1 et sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie (précaution particulièrement utile pour les hôtels meublés).

ARTICLE 6 : Le présent arrêté est transmis au préfet du département.
Il est également communiqué aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (à compléter selon les cas, notamment au Parquet).

ARTICLE 7 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Fait à ***,
Signé le Maire

ANNEXES
Procès-verbal de la commission de sécurité en date du ***
Article L.123-3 du CCH
Article 521-4 du CCH
Articles L 521-1 à L 521-3-2 du CCH
Article L 541-3 du CCH

3.4 - Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation

▶ Textes de référence :

articles L129-1 à L129-7 et articles R129-1 à R129-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Art. L129-1 : : « Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.(…) ».

Art. L129-3 : *« En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire, après en avoir informé les personnes visées au deuxième alinéa de l'article L. 129-1, selon les modalités prévues à cet article, demande à la juridiction administrative de désigner un expert chargé d'examiner l'état des équipements communs dans un délai de vingt-quatre heures suivant sa désignation et de proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger s'il la constate. Si le rapport de l'expert constate l'urgence ou la menace grave et imminente, le maire ordonne les mesures provisoires permettant de garantir la sécurité des occupants et, si nécessaire, l'évacuation de l'immeuble. Dans le cas où ces mesures provisoires ne sont pas exécutées dans le délai imparti par l'arrêté, le maire peut les faire exécuter d'office et aux frais des propriétaires et des titulaires de droits réels immobiliers concernés. Si les mesures exécutées n'ont pas permis de mettre fin aux risques sérieux pour la sécurité des occupants ou de rétablir leurs conditions d'habitation, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 129-2. »*

▶ Autorité compétente : le maire.

▶ Cas d'application :

la procédure vise les immeubles collectifs à usage principal d'habitation (et pas seulement les immeubles en copropriété). Les désordres ou risques repérés doivent affecter un ou plusieurs des équipements communs listés par l'article R 129-1 du CCH et présenter soit une atteinte à la sécurité des occupants (exemple : ventilation défectueuse), soit à leurs conditions d'occupation (exemple: non fonctionnement du chauffage collectif).

Les équipements limitativement énumérés sont : les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes; les installations de ventilation mécanique contrôlée ; les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes ; les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude ; les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité ; les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales) ; les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie; les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés et les ascenseurs.

▶ Procédure :

Elle est similaire à celle prévue en matière de péril.

Procédure ordinaire :

- La phase contradictoire : le maire informe par courrier les propriétaires[118] et les titulaires de droits réels des faits constatés en joignant tous éléments utiles dont dispose la commune et en invitant lesdites personnes à formuler leurs observations dans un délai au moins égal à un mois.
  Lorsque les équipements en cause sont situés dans un immeuble en copropriété, l'information est faite au syndic représentant le syndicat des copropriétaires qui se charge de la transmettre aux copropriétaires, dans un délai qui ne peut excéder vingt et un jours. Le délai de réponse du syndic au maire est de deux mois.

- Cela suppose que la commune ait préalablement recueilli des éléments d'analyse précis sur l'état des équipements et les risques qu'ils présentent, soit par ses propres agents, soit en faisant appel à des prestataires extérieurs, soit encore par l'expertise menée dans le cadre de la procédure d'urgence, le cas échéant.

- À l'issue du délai imparti aux termes du courrier susvisé, et faute de traitement des désordres, le maire prescrit la remise en état de fonctionnement des équipements défectueux ou leur remplacement dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois.

118. Tels qu'ils figurent au fichier immobilier et celui-ci fait foi.

- **L'arrêté est notifié** aux propriétaires et aux titulaires de droits réels. S'il s'agit d'une copropriété, il est notifié au seul syndic en sa qualité de représentant du syndicat des copropriétaires. Si le(s) propriétaire(s) est/sont introuvable(s), la notification est faite par affichage en mairie et sur l'immeuble.
- **L'arrêté est publié** à la conservation des hypothèques ou au livre foncier (en Alsace-Moselle).
- **L'arrêté est transmis :** au préfet au titre du contrôle de légalité, au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat.

Effets :

- À l'issue du délai imparti, un agent disposant des compétences techniques suffisantes (ou à défaut un prestataire de la commune) établit un rapport constatant la réalisation ou non des travaux prescrits. Si les travaux n'ont pas été réalisés ou ne l'ont pas été de façon satisfaisante, le maire adresse une mise en demeure au propriétaire, ou au syndic dans un immeuble en copropriété, d'avoir à effectuer les mesures prescrites dans un délai précisé qui ne peut être inférieur à un mois.
- Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées, le maire notifie au propriétaire, ou au syndic dans un immeuble en copropriété, sa décision de procéder aux travaux d'office.[119]. Cette décision doit être motivée.
- Si l'immeuble est en copropriété, la commune peut se substituer, aux seuls copropriétaires défaillants, conformément à l'article L 129-2 al 4 du CCH.
- Dans tous les cas ou la commune effectue des travaux d'office ou se substitue aux seuls copropriétaires défaillants, la créance est garantie par l'inscription du privilège immobilier spécial lors de l'émission du titre de perception.
- En cas de danger imminent, l'arrêté ordinaire peut être précédé ou suivi par un arrêté d'urgence.

▶ Procédure d'urgence :

En cas d'urgence ou de danger imminent, le maire peut utiliser la procédure d'urgence, quasiment identique à celle du péril imminent.

Le maire informe le propriétaire, ou le syndic de la copropriété[120], de l'engagement de cette procédure et saisit en parallèle le Tribunal administratif pour demander la désignation d'un expert.

- L'expert désigné doit, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examiner les locaux et équipements en cause et proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger s'il le constate, ainsi que leur délai d'exécution. Il peut aussi préconiser les solutions définitives, (mais ce n'est pas une obligation) qui, le cas échéant, devront être prescrites de manière complémentaire par un arrêté non imminent.

  Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger grave et imminent, le maire prend

119. Au vu des risques portant sur la sécurité publique, le maire n'a pas le choix d'engager les travaux d'office, ou non, sous peine de mettre en cause la responsabilité de la commune, voire sa propre responsabilité pénale, en cas de dommage pour les tiers.

120. Si le propriétaire est introuvable – ou en l'absence de syndic - l'avertissement est effectué par affichage en mairie et sur le bâtiment.

un arrêté prescrivant les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité et, au besoin, l'évacuation de l'immeuble : il ne peut s'agir que de mesures provisoires ou répondant à l'urgence (arrêt ou fermeture des équipements dangereux…), de sorte que de manière générale, l'arrêté imminent doit être complété par un arrêté « ordinaire » permettant de prescrire des mesures définitives assurant le fonctionnement correct des équipements (ou leur remplacement).

- L'arrêté est notifié et transmis dans les mêmes conditions qu'un arrêté « ordinaire ».

- Par ailleurs, les formalités de publicité foncières ne sont pas utiles s'agissant d'un arrêté imminent dont les prescriptions sont de nature provisoires, limitées dans le temps et précédées ou suivies d'un arrêté « ordinaire ».

- Si les mesures prescrites ne sont pas réalisées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office aux frais des propriétaires, sans autre mise en demeure préalable et sans délais.

- Si les mesures qui ont été exécutées (d'office ou volontairement) ne sont pas suffisantes pour assurer durablement la sécurité des occupants ou des conditions d'habitation satisfaisantes, le maire prend un arrêté « ordinaire », en veillant à ce que la phase contradictoire préalable, prévue à l'article R.129 -2 soit respectée.

Le régime de protection des occupants prévu par les dispositions des articles L521-1 et suivants du CCH ne s'applique pas à cette procédure.

Cependant depuis la Loi ALUR et pour la procédure d'urgence prévue au L.129-3, si les mesures prescrites destinées à faire cesser la situation d'insécurité l'exigent et que l'évacuation est ordonnée par le maire, l'hébergement décent des occupants, durant la période d'interdiction temporaire d'habiter, doit être assuré aux frais du propriétaire. À défaut, le maire doit prendre les dispositions utiles pour assurer cet hébergement. Le coût de cette mesure peut ensuite être recouvré comme en matière de contributions directes.

L'arrêté peut faire l'objet d'une publication.

▶ Modèle d'arrêté à caractère non iminent

Le Maire de ***

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 129-1 à L. 129-7, L 541-2 et (en cas d'hôtel meublé) L. 541-3, et les articles R.129-1 à R. 129-11 ;

Vu les articles 2374, 2384-1, 2384-3 à 2384-4 du code civil ;

Vu la lettre d'information adressée à M *** (propriétaire, syndic de la copropriété) lui signalant des désordres/le dysfonctionnement des équipements communs (à préciser et décrire) de l'immeuble collectif, susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants (selon le cas) ou mettant gravement en cause leurs conditions d'habitation (à expliciter) et lui ayant demandé ses observations;

Vu l'absence de réponse et/ou vu la persistance de désordres mettant en cause (selon le cas) la sécurité des occupants ou leurs conditions d'habitation ;

Vu les éléments techniques apparaissant dans le rapport en date du *** constatant les désordres suivants

dans l'immeuble, situé *** (adresse précise, parcelle) : *** (bref descriptif des lieux), *** (description des désordres apparaissant au rapport et justifiant l'arrêté) ;

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure prévue aux articles L.129-1 et suivants du CCH, afin que la sécurité des occupants, ou leurs conditions d'habitat (selon le cas) soit sauvegardée ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
M.***, (noms, prénoms), domicilié à *** ou résidant à *** (adresse), né le ***, état civil, propriétaire[121] de l'immeuble sis à *** (adresse complète) - références cadastrales – situé à *** (bâtiment, étage) ;

propriété acquise par acte du ***(date) *** reçu par S***, notaire à *** et publié le *** (date) volume *** et n° ***, et (le cas échéant) les titulaires de droits réels[122] ***(mêmes mentions nécessaires)

ou ses (leurs) ayants droit

→ <u>si personne morale propriétaire :</u>

Ou : propriété de *** forme de la personne morale *** (société, SCI, association ou autre), ayant son siège social à *** (adresse) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° ***, représenté par M ***, en qualité de *** (gérant en SCI), *** (adresse), propriété acquise par acte du *** reçu par S ***, notaire à *** et publié le *** volume *** et n° ***,

ou ses ayants droit,

→ <u>en cas de copropriété :</u>

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété[123], situé à *** (adresse complète), références cadastrales, état descriptif de division (EDD) publié le ***, volume ***, acté par maître F***, (modifié, le cas échéant par EDD publié ***) et appartenant à :

Lot 1 : M***[124] (noms, prénoms), né le ***, à ***, ***état civil, propriété acquise par acte du *** reçu par S***, notaire à *** et publié le *** volume *** et n° ***, ou ses ayants droit,

Lot 2 : N*** (noms, prénoms), né le ***, à *** , *** (état civil), propriété acquise par acte du *** reçu par S***, notaire à *** et publié le *** volume *** et n° ***, ou ses ayants droit,

….

ou leurs ayants droit,

est (sont) mis en demeure d'effectuer les travaux suivants *** (délai à préciser, ne peut être inférieur à un mois de l'immeuble susvisé *** (à préciser y compris dans quel bâtiment lorsque l'immeuble ou la copropriété comporte plusieurs bâtiments) dans un délai de *** (à préciser), à compter de la notification du présent arrêté :

1°) - ***
2°) - ***

---

121. Reprendre exactement les données figurant au fichier immobilier ; les données personnelles figurent sur la fiche individuelle de propriétaire/ mentions qui peuvent être portées sur une attestation distincte/ voir aussi le guide pratique de la publicité foncière des arrêtés de police du PNLHI de la DIHAL.

122. Tels que figurant au fichier immobilier / mêmes sources/ mentions qui peuvent être portées sur une attestation distincte.

123. Données à reprendre dans la fiche hypothèque, fiche immeuble tels que figurant au fichier immobilier / mêmes sources

124. Données personnelles figurant sur la fiche individuelle de propriétaire.

ARTICLE 2 :
Faute pour le propriétaire (ou le syndicat des copropriétaires) mentionné à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article et après mise en demeure restée sans effet, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit.

La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la complète réalisation des travaux et mesures qu'il requiert.

Le propriétaire (ou le syndic de copropriété) mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie tous justificatifs attestant de la bonne réalisation de ces travaux.

ARTICLE 3 :
Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus et sera affiché en mairie de *** ainsi que sur la façade de l'immeuble.[125]

ARTICLE 4 :
Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

ARTICLE 5 :
Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

ARTICLE 6 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Fait à, ***, le ***
Le Maire.

125. Précaution utile dans tous les cas ; la loi ne prévoit pas formellement la notification aux occupants mais il est légitime qu'ils soient informés.

▶ Observation :

Pour éviter des erreurs matérielles portant sur les données qui doivent être portées sur l'acte à publier au fichier des hypothèques (erreurs qui sont un motif de rejet de la part du conservateur - ce qui entraîne la nécessité de modifier l'acte primitif, avec les risques juridiques liés à cette modification), il est possible de limiter les mentions portées à l'article 1 de l'arrêté au nom et à l'adresse du propriétaire (avec la mention « ayants droit ») ainsi qu'à l'identification précise de l'immeuble (ou des bâtiments concernés de l'immeuble) et de porter les mentions complètes indispensables pour effectuer la publication de l'arrêté sur une attestation distincte apposée en fin de l'acte selon le modèle ci-après :

« Aux fins de publicité foncière, le(s) bien(s) immobilier(s) dont il s'agit appartien(nen)t à :

→ <u>si le propriétaire est une personne physique :</u>

Monsieur ou Madame NOM[126], prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacsé, veuf ou divorcé) ;

→ <u>si le propriétaire est une personne morale :</u>

- la société DÉNOMINATION[127], forme juridique, siège social.
- N° SIREN complété, pour les personnes morales immatriculées au R.C.S., de la mention «R.C.S.» suivie du nom de la ville du greffe d'immatriculation.
- Date et lieu de déclaration à la Préfecture pour les associations.
- Date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.
- Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.
- Pour tous les biens, mentionner également :
- Suivant acte reçu par Maître *** (NOM DU NOTAIRE), notaire (le cas échéant : associé ou salarié) à *** (RÉSIDENCE DU NOTAIRE) le *** (DATE DE L'ACTE) et publié au bureau des hypothèques de *** (lieu) . Le *** (DATE DE PUBLICATION) sous la référence *** VOLUME N° ***[128] »

Date *** et signature ****

Cette attestation de propriété peut être portée à la présente page de l'arrêté en marge de la signature de l'auteur de l'acte et doit être distinguée des formules de certification ci-après.

126. Le NOM est porté en lettres majuscules.

127. La DENOMINATION est portée en toutes lettres majuscules.

128. Attention, le propriétaire peut avoir acquis ou reçu le bien en plusieurs fois (exemple : attestation après décès du précédent propriétaire et licitation faisant cesser l'indivision). Dans ce cas, il convient de citer l'ensemble des titres de propriété du titulaire. Cas des immeubles en copropriété : faire mention du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, et de leurs éventuels modificatifs.

▶ Formules de certification à apposer sur deux copies de l'arrêté original aux fins de publication au fichier immobilier

Pour les propriétaires, personnes physiques

Le maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

Ville ***, le ***
P/le Maire

Pour les personnes morales

Le maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages est exactement conforme à l'original conservé et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait K bis de la société.

Ville *** le ***
P/ le Maire

▶ Modèle d'arrêté à caractère non iminent

Le Maire de ***

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 129-1 à L 129-7, L 541-2 et (en cas d'hôtel meublé) L 541-3, et les articles R. 129-1 à R. 129-11 ;

Vu l'avertissement envoyé à M.*** (propriétaire, syndic de la copropriété) demeurant à *** propriétaire de l'immeuble *** (ou du bâtiment, situation précise) sis à *** ;

Vu le rapport dressé par M.***, expert, désigné par ordonnance de M. le président du tribunal administratif de ***, en date du *** sur notre demande, concluant à l'existence d'une menace grave et imminente pour la sécurité des personnes, liée à l'état défectueux (dangereux) de *** (équipements communs à préciser) ;

Considérant qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité des occupants, laquelle est gravement menacée par l'état (des équipements communs) de l'immeuble susvisé en raison de *** ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
M.*** demeurant à *** propriétaire de l'immeuble (du bâtiment) sis ***, ou ses ayants droit,
ou le syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic Z***, demeurant à ***,
devra dans un délai de *** à dater de la notification (ou de l'affichage) du présent arrêté, prendre toutes mesures pour garantir la sécurité des occupants en procédant à : ***
(énumérer ici les mesures, à caractère provisoire, à prendre, en les précisant)
sur le ou les équipements *** (à préciser y compris dans quel bâtiment lorsque l'immeuble ou la copropriété comporte plusieurs bâtiments).

ARTICLE 2 :
Faute pour le propriétaire (ou le syndicat de copropriétaires) mentionné à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais du propriétaire, (de la copropriété) ou à ceux de ses ayants droit.
La créance résultant de ces travaux est recouvrable comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3 :
(selon le cas) : Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment, (ou partie de bâtiment à préciser) devra être entièrement évacué par ses occupants, soit immédiatement, ou dès notification du présent arrêté, soit dans un délai maximum de « n » jours.
Cette évacuation est à caractère temporaire et prendra fin *** (selon le cas, lors de la constatation de la réalisation des travaux prescrits, soit après mainlevée de l'arrêté[129]).

ARTICLE 4 :
Si le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger ou menace, le Maire en prend acte après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune.
Le propriétaire, (ou le syndic) tient à disposition des services de la commune tout justificatif attestant de la bonne réalisation de ces travaux.

ARTICLE 5 :
Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1.
Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie de ***.

ARTICLE 6 :
Le présent arrêté est transmis au préfet du département de ***.

ARTICLE 7 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Fait à ***, le ***.
Signature du Maire

129. On rappelle qu'il n'y a pas de mainlevée en matière de danger imminent, sauf au cas ou les travaux effectués ont mis fin à tout danger. Si des travaux durables doivent être effectués, ils devront être précisés par un arrêté non imminent ou ordinaire.

4 - MISE EN ŒUVRE DES PROCÉDURES DE SUBSTITUTION DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

4.1 - L'éxecution d'office des mesures prescrites par les arrêtés

▶ Cas d'application

L'exécution d'office des travaux prescrits par les arrêtés de police des maires ou des préfets est de droit dans les cas suivants :

- arrêté préfectoral en matière de danger sanitaire ponctuel (article L.1311- 4 du CSP) ;
- arrêté préfectoral en matière de locaux dangereux pour la santé du fait de leur usage (article L.1331-24 du CSP) ;
- arrêté préfectoral prescrivant l'exécution de travaux urgents en cours de procédure d'insalubrité (article L.1331-26-1 du CSP) ;
- arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable (article L.1331-29 II du CSP) ;
- arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable (articles L.1331-28 I et L.1331-29 I du CSP) : mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins et à empêcher l'accès et l'usage des locaux sous interdiction d'habiter ;
- mesures destinées à empêcher l'accès et l'usage des locaux impropres à l'habitation (art. L1331-22 du CSP) ;
- travaux prescrits au titre de la procédure de lutte contre le risque de saturnisme ;
- arrêté de péril imminent (article L.511-3 du CCH) ;
- arrêté de péril non imminent (article L.511-2 du CCH) ;
- arrêté du maire en matière de sécurité des ERP (article L.123-3 du CCH) ;
- arrêté du maire à caractère imminent en matière d'équipements communs (article L.129-3 du CCH) ;
- arrêté du maire à caractère non imminent en matière d'équipements communs (article L.129-1 du CCH).

▶ Procédures

Quelle est l'autoritÉ compÉtente pour exécuter les travaux d'office ?

<u>Le maire au nom de l'État pour :</u>

- exécuter d'office les mesures prescrites par les arrêtés d'insalubrité remédiable ;
- exécuter d'office les mesures destinées à écarter tout danger immédiat pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins (I et IV de l'article L.1331-29 du CSP) ;

- empêcher l'accès et l'usage des locaux déclarés insalubres irrémédiables, concurremment avec le préfet (I de l'article L.1331-28 du CSP) ;
- empêcher l'accès et l'usage de locaux impropres à l'habitation (L.1331-22 du CSP) concurremment avec le préfet ;
- exécuter d'office les mesures prescrites par les arrêtés préfectoraux portant sur un danger sanitaire ponctuel portant sur l'habitat (L.1311-4 du CSP) ;
- exécuter d'office les mesures prescrites par les arrêtés, imminents et non imminents, portant sur les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation.

Le maire au nom de la commune pour :

- exécuter d'office les mesures prescrites par les arrêtés de péril, imminents et non imminents ;
- exécuter d'office les mesures prescrites par les arrêtés portant sur la sécurité des ERP « hôtels meublés », par exemple).

▶ Observations

Lorsque le maire exécute des travaux d'office au nom de l'État ou en son nom propre, il le fait aux frais avancés de la commune, qui recouvre ensuite les frais consécutifs sur les propriétaires, exploitants ou personnes concernées.
À l'exception des mesures prises en application d'un arrêté à caractère imminent, la commune bénéficie de subventions de l'Anah (d'un montant de 50% des frais réels avancés).
La commune bénéficie, par ailleurs, des garanties instituées pour le recouvrement des créances publiques. Si les créances correspondant à des mesures exécutées d'office par le maire au nom de l'État n'ont pu être recouvrées par la commune et que celle-ci a fait toute diligence et a utilisé tous les moyens pour les recouvrer, elles sont mises à la charge de l'État[130] (ou d'une personne publique s'y substituant, alors subrogée dans les obligations et droits de celui-ci).

Le préfet pour :

- exécuter d'office les mesures prescrites les arrêtés fondés sur l'article L.1331-26-1 du CSP (travaux urgents en cours d'enquête d'insalubrité) ;
- exécuter d'office les mesures prescrites les arrêtés fondés sur l'article L.1331-24 du CSP (usage des locaux) ;
- exécuter d'office, à défaut du maire, les mesures prescrites les arrêtés d'insalubrité fondés sur l'article L.1331-26 du CSP ;
- exécuter d'office, à défaut du maire, les mesures destinées à écarter tout danger immédiat pour les occupants (I et IV de l'article L.1331-29 du CSP) ;
- empêcher l'accès et l'usage des locaux déclarés insalubres irrémédiables, concurremment avec le maire, (I de l'article L.1331-28 du CSP) ;
- empêcher l'accès et l'usage de locaux impropres à l'habitation (L.1331-22 du CSP) concurremment avec le maire ;
- exécuter les travaux prescrits au titre de la lutte contre le saturnisme.

130. Voir sur ce point l'Instruction N° 07-044-A-M-P-R de la DGCP du 13 novembre 2007 adressée à tous les comptables publics.

Par ailleurs, il faut rappeler que le prefet dispose d'un droit général de substitution au maire en cas de refus de ce dernier d'intervenir.

▶ Préalables à l'exécution d'office

L'exécution d'office doit être fondée sur un arrêté pris dans le cadre de l'une des procédures susvisées, exécutoire, c'est-à-dire dûment notifié et, pour les arrêtés du maire, transmis en préfecture.

Selon les cas, l'exécution d'office doit également être précédée d'une mise en demeure de l'autorité compétente (maire ou préfet), ou non.

▶ Exécution d'office sans mise en demeure préalable :

L'exécution d'office est de droit dans toutes les procédures d'urgence, à savoir :

- arrêté fondé sur l'article L.1311-4 du CSP (danger sanitaire ponctuel) ;
- arrêté fondé sur l'article L.1331-26-1 du CSP (travaux urgents en cours de procédure d'insalubrité) ;
- exécution des mesures destinées à écarter tout danger immédiat pour les occupants ou à empêcher l'accès et l'usage des locaux déclarés insalubres irrémédiables (I de l'article L.1331-28 et I de l'article L.1331-29 du CSP) ;
- exécution des mesures destinées à empêcher l'accès et l'usage des locaux impropres à l'habitation (article L.1331-22 du CSP) ;
- arrêté de péril imminent (article L.511-3 du CCH) ;
- arrêté à caractère imminent portant sur les équipements communs (article L.129-3 du CCH) ;
- L'exécution des travaux prescrits en matière de lutte contre le saturnisme (art. L.1334-2 al. 7 du CSP).

▶ Exécution d'office précédée d'une mise en demeure :

L'exécution d'office de toutes les mesures qui ne sont pas prises en application d'un arrêté fondé sur l'urgence, ou l'imminence du danger, est précédée d'une mise en demeure.

La mise en demeure doit être justifiée par un constat (ou un procès-verbal) de non exécution des mesures prescrites, ou de leur insuffisance pour mettre fin aux désordres tels que constatés dans l'arrêté. Elle doit être précédée d'un délai précisé, et qui ne peut être inférieur à un mois, à compter de sa notification.

Sont visés expressément les cas suivants :

- arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable (II de l'article L.1331-29 du CSP) ;
- arrêté de péril non imminent (article L. 511-2 du CCH) ;
- arrêté du maire à caractère non imminent ou non urgent, en matière d'équipements communs (article L.129-1 du CCH) ;
- arrêté en matière de sécurité des ERP (L.123-3 du CCH).

▶ QUI PROCÈDE À LA MISE EN DEMEURE ?

C'est normalement l'autorité administrative compétente pour exécuter les travaux d'office, à savoir :

- **Le maire au nom de l'État** pour réaliser d'office les mesures prescrites par :
  - les arrêtés d'insalubrité remédiable ;
  - les arrêtés, non imminents, portant sur les équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation ;
- **Le maire au nom de la commune** pour réaliser d'office les mesures prescrites par :
  - les arrêtés de péril non imminent ;
  - les arrêtés portant sur la sécurité des ERP ;
- **Le préfet** pour exécuter d'office les mesures prescrites par :
  - les arrêtés d'insalubrité remédiable[131], fondés sur l'article L.1331-26 du CSP, à défaut du maire.

Pour ce qui concerne l'insalubrité remédiable, la mise en demeure pourra être faite soit par le préfet, soit par le maire.

▶ QUELLE FORMALISATION DE LA DÉCISION D'EXÉCUTER D'OFFICE DES TRAVAUX ?

Dans tous les cas où l'exécution d'office est effectuée en application d'arrêtés qualifiés par la loi d'imminents ou d'urgents : aucune formalisation, comme explicité ci-dessus.

Pour les cas ne relevant pas de l'urgence :

- **En insalubrité,** aucun formalisme n'est prévu. Toutefois, il sera nécessaire d'informer au préalable le propriétaire et l'occupant le cas échéant de la date et des conditions d'intervention, en demandant de pouvoir accéder aux locaux.
- **En péril et en sécurité des équipements communs,** la loi prévoit explicitement que le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à l'exécution des travaux d'office, lorsqu'ils n'ont pas été exécutés (IV de l'article L.511-2 et L.129-2 du CCH) : il faut donc que le maire, sur constatation de la non réalisation de l'arrêté (ou sur l'insuffisance des travaux effectués), de la persistance des désordres et dangers encourus par le public ou les occupants, ou empêchant un usage normal des lieux, formalise sa décision, par courrier ou arrêté[132], et la notifie au propriétaire (ou au syndic représentant le syndicat des copropriétaires si l'arrêté concerne des parties communes). Elle doit faire l'objet d'un envoi par lettre remise contre signature ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

131 Rien ne s'oppose à ce que la mise en demeure soit effectuée par l'ARS, mais il est indispensable d'assurer une étroite coordination entre l'autorité qui met en demeure et celle qui réalisera les travaux d'office, si ce n'est pas la même.

132. Décision motivée : elle doit donc viser l'arrêté d'origine, rappeler les mesures prescrites pour mettre fin aux désordres constatés, la mise en demeure restée sans effet, la constatation de la persistance ou de l'aggravation des désordres et des risques encourus.

▶ AUTORISATIONS PRÉALABLES À L'EXÉCUTION D'OFFICE

L'autorisation préalable par décision de justice n'est plus requise sauf en cas de démolition.
L'entrée dans les lieux est donc de droit pour exécuter un arrêté.

Autres autorisations préalables aux travaux :

En tant que maîtres d'ouvrage, la commune et l'État seront tenus de veiller au respect de l'ensemble des contraintes ou servitudes s'appliquant à l'immeuble, ainsi que les règles d'urbanisme.

En particulier, si les travaux portent sur des éléments extérieurs et en modifient certains éléments, qui entrent dans le champ de la déclaration de travaux ou du permis de construire, la collectivité publique devra recueillir au préalable les avis ou autorisation requises.

Si le bâtiment est soumis à une protection au titre du patrimoine ou des sites, l'avis ou l'accord de l'architecte des bâtiments de France doit figurer au dossier.

En cas de démolition : les démolitions effectuées en application d'un arrêté de péril ou d'insalubrité sont dispensées de permis de démolir, selon l'article R 421.29 du code de l'urbanisme; cependant, ceci n'exonère pas l'autorité administrative (préfet ou maire) de l'obligation de recueillir l'avis ou l'accord de l'architecte des bâtiments de France si le bâtiment est soumis à une protection au titre du patrimoine ou des sites.[133]

▶ L'APPLICATION DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS [134]

L'exécution des travaux d'office est soumise au régime des marchés publics. Toutefois l'article 35-II 1°du CMP, permet de déroger partiellement aux règles relatives à la publicité et à la mise en concurrence en cas d'urgence.

Ceci couvre, toutes les situations qualifiées d'urgentes ou relevant du danger imminent, soit :

- l'article L.1311-4 du CSP (danger sanitaire ponctuel) ;
- l'article L.1331-26-1 du CSP (travaux urgents en cours d'enquête d'insalubrité) ;
- les articles L.1331-28 I et L.1331-29 I du CSP (mesures urgentes sur immeuble insalubre irrémédiable) ;
- l'article L.1331-22 (mesures urgentes pour empêcher l'accès) ;
- l'article L.511-3 du CCH (péril imminent) ;
- l'article L.129-3 du CCH (danger imminent sur équipements communs d'immeubles collectifs) ;
- L'article L 1334-2 du CSP (saturnisme).

La possibilité de déroger est limitée aux prestations strictement nécessaires pour faire face à la situation d'urgence.

---

133. Dans ce cas, il faut distinguer l'avis de l'ABF recueilli au stade préalable à l'arrêté et l'application des règles relatives aux autorisations d'urbanisme.

134. Pour en savoir plus voir la « Note technique relative aux dispositions du code des marchés publics s'appliquant aux travaux d'office relatifs à la lutte contre l'habitat indigne » du PNLHI de la DIHAL.

Les autres situations d'urgence :

En outre sont visées les situations dans lesquelles l'urgence apparaît au cours d'une procédure qui elle-même n'entre pas dans l'urgence (arrêté d'insalubrité remédiable par exemple) dans la mesure où l'on justifie l'urgence au cas par cas.

On peut citer, par exemple :

- le cas de chantier de travaux d'office en cours sur un immeuble (et dont les marchés ont été passés conformément aux dispositions de droit commun du code des marchés) lorsque des désordres, non diagnostiqués préalablement, apparaissent et qu'il faut traiter en faisant appel à une entreprise non titulaire du marché (plomb, conduites de gaz etc.) ;
- lorsqu'un chantier est lancé, toutes mesures prises (hébergement, etc.) et que l'entreprise titulaire du marché s'avère défaillante, ou son sous-traitant ;
- en cas d'aggravation de l'état d'un immeuble, ou de ses conditions d'occupation, rendant urgente l'intervention de travaux d'office.

Dans ces deux hypothèses, les travaux d'office pourront faire l'objet de marchés passés en application de l'article 35 II 1° du CMP lequel prévoit désormais que :

« Peuvent être négociés sans publicité préalable et sans mise en concurrence :

(…) les marchés rendus nécessaire pour l'exécution d'office, en urgence, des travaux réalisés par des pouvoirs adjudicateurs en application des articles L. 1311-4, L. 1331-24, L. 1331-26-1, L. 1331-28, L. 1331-29 et L. 1334-2 du code de la santé publique et des articles L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 et L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation. Ces marchés sont limités aux prestations strictement nécessaires pour faire face à la situation d'urgence. ».

L'absence de formalités relatives à la publicité et à la mise en concurrence ne dispense pas la collectivité du respect des autres règles de droit commun en matière de marchés publics, notamment celles relatives à la compétence de la personne responsable du marché et à l'inscription des crédits au budget.

Lorsque l'État est maître d'ouvrage, les travaux d'office sont exécutés par la DDT, sur des crédits ouverts par le ministère en charge du logement. La DDT émet un titre de recette à l'encontre du propriétaire ou du redevable des travaux.

L'État bénéficie des garanties instituées pour le recouvrement des créances publiques, ainsi que des mécanismes institués par l'ordonnance du 11 janvier 2007, y compris pour les travaux effectués en application d'un arrêté d'urgence pris sur le fondement de l'article L. 1331-26-1 du CSP.

▶ LE CONTENU DES TRAVAUX D'OFFICE ET LE RECOUVREMENT DES FRAIS :

La créance de la collectivité qui a exécuté d'office les mesures prescrites comprend (Cf art. R 1331-9 du CSP et R 511-5 du CCH)

- le coût des travaux rendus nécessaires en application de l'arrêté ;
- en matière de péril et d'insalubrité, en outre, le coût de l'ensemble des mesures rendues

nécessaires par l'exécution d'office, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public (assurance, frais de maîtrise d'œuvre, de bureau de contrôle ou autre) et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif (en péril imminent et sécurité des équipements communs) ;

- le cas échéant, les frais d'hébergement des occupants en cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant ;
- les frais de publicité foncière.

Le recouvrement des créances publiques :

La créance exigible du propriétaire défaillant fait l'objet de l'émission d'un titre de recouvrement (ou « de perception » ou « de recette ») par l'ordonnateur de la commune ou de l'État, qui le transmet au comptable public (trésorier municipal lorsque le titre est émis par la commune) lequel l'adresse au débiteur.

Lorsque les travaux d'office concernent les parties communes d'un immeuble en copropriété, le titre de perception est adressé à chacun des copropriétaires au prorata des tantièmes de chacun.

Cf articles L.1331-30 du CSP, L. 129-4 et L.511-4 du CCH : « *Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.* ».

Aussi la commune ou l'État se retourne contre chacun des copropriétaires concernés et peut faire inscrire les privilèges spéciaux immobiliers sur les lots des copropriétés concernées pour garantir les créances publiques.

Le recouvrement est effectué *« comme en matière de contributions directes »*, c'est à dire que le comptable public dispose de tous les moyens utiles, notamment d'exécution forcée (telle l'opposition à tiers détenteur pour les communes ou l'avis à tiers détenteur pour l'État) pour recouvrer la créance. Le comptable public est tenu de poursuivre la récupération de la créance et ne peut décider de son abandon.

En cas de débiteur impécunieux, la commune a deux solutions :

- l'« admission en non valeur » qui consiste à suspendre le recouvrement jusqu'à ce que le débiteur « revienne à meilleure fortune ». La créance n'est pas éteinte ;
- la remise de dette qui met définitivement fin à l'obligation de payer. Elle est assimilable à une subvention.

De telles mesures doivent être motivées par la situation de précarité avérée du débiteur, notamment en cas de propriétaires occupants.

Le cas des locaux squattés :

Lorsque les travaux prescrits par un arrêté de péril ou d'insalubrité sont réalisés d'office (par l'État ou la commune) dans des locaux occupés par des personnes entrées par voie de fait et dont l'expulsion a été ordonnée par un jugement devenu définitif, le propriétaire (ou l'exploitant du local d'hébergement) peut demander au juge administratif que la créance publique résultant de ces travaux, dont le paiement lui a été réclamé, soit prise en charge par l'État.

Cependant, dans ce cas, le montant de la créance publique (coût des travaux exécutés d'office, frais annexes), sera déduit de l'indemnité à laquelle le propriétaire (ou l'exploitant) peut prétendre auprès de l'État au titre du défaut de concours de la force publique.

Les créances de la commune ou de l'État sont garanties par un privilège spécial immobilier sous réserve de procéder aux formalités de publications requises.

4.2 - La procédure de substitution financière dans les copropriétés

Ce dispositif permet d'éviter la substitution complète de la collectivité publique pour exécuter d'office l'intégralité des travaux prescrits, la commune ou l'État n'intervenant que pour « préfinancer » la quote-part manquante au budget des travaux préalablement approuvé par l'assemblée des copropriétaires.

▶ Textes des références

le III de l'article L. 1331-29 et les articles R. 1331-6 à R. 1331-8 du code de la santé publique (CSP) pour ce qui concerne l'insalubrité ; le IV de l'article L. 511-2 et les articles R. 511-8 à R. 511-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour ce qui concerne le péril, les articles L. 129-2 et R. 129-7 du CCH pour les équipements communs des immeubles collectifs.

▶ Cas d'application

Cette procédure vise les cas où l'inexécution des mesures prescrites et portant sur les parties communes d'un immeuble, ou d'un ensemble immobilier, en copropriété résulte de la défaillance financière de certains copropriétaires qui ne répondent pas à l'appel de charges du syndic, alors même que l'assemblée générale des copropriétaires a déjà pris les dispositions utiles pour mettre en œuvre les arrêtés de police édictés par le maire ou le préfet (péril, équipement commun ou insalubrité), notamment, en ayant voté les conditions d'exécution des travaux prescrits.

Cette situation se distingue du cas où toute la copropriété est défaillante et les travaux doivent alors être exécutés d'office par la commune (ou par l'État, le cas échéant) sous la maîtrise d'ouvrage publique.

▶ Procédures

Elle est identique en matière de péril, d'insalubrité et d'équipements communs.

- **Mise en demeure du ou des copropriétaires défaillant(s) :** Lorsqu'un (ou plusieurs) copropriétaires ne règle pas, en totalité ou non, sa quote-part de charges au titre des travaux visant à assurer le respect des prescriptions d'un arrêté du maire ou du préfet et dont les conditions de réalisation ainsi que le budget correspondant ont préalablement été votés par l'assemblée générale des copropriétaires, le syndic doit le (ou les) mettre en demeure, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par sommation de payer délivrée par huissier de justice, de payer l'appel de fonds dans le délai de quinze jours.

- **Information du maire et attestation de défaillance :** Si à l'issue du délai imparti, courant à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée ou de la date de signification de la sommation de payer délivrée par l'huissier de justice, le (ou les) copropriétaire(s) ne répond(ent) pas à cette mise en demeure, le syndic en informe le maire[135] en lui indiquant les démarches qu'il a entreprises pour faire réaliser les travaux prescrits.

Cette lettre d'information comporte :

- le procès-verbal de l'assemblée générale faisant apparaître la nature, le montant des travaux votés, en faisant clairement apparaître les travaux qui correspondent aux prescriptions de l'arrêté de police, le calendrier des appels de fonds correspondants et les entreprises retenues ainsi que les devis qu'elles ont fournis ;
- un récapitulatif des impayés, mentionnant, pour chaque copropriétaire défaillant, la date d'exigibilité du ou des appels de fonds correspondants.

Dans l'hypothèse où l'appel de fonds comprendrait également d'autres charges que celles correspondant aux seuls travaux prescrits par l'arrêté, le syndic devra veiller à isoler le montant de la quote-part en rapport strict avec ces derniers, afin que la collectivité publique soit précisément informée du montant de son engagement. Le cas échéant, les services de la collectivité publique concernée devront vérifier ce point.

Le syndic fournit également au maire (ou au préfet, selon le cas) une attestation de défaillance[136], comportant, pour chaque copropriétaire défaillant :

- le nom, prénom, date de naissance et domicile, réel ou élu suivant le cas ;
- pour les personnes morales, leur forme, leur dénomination, leur siège social et l'organe qui les représente légalement ;
- le numéro du ou des lots concernés ;
- sa quote-part de dépenses afférentes aux travaux votés ;
- le montant des sommes appelées et impayées ;
- la copie de la lettre recommandée avec avis de réception ou de l'acte d'huissier de justice délivré au copropriétaire défaillant, valant sommation de payer.

Cette attestation précise si une action en contestation de la décision de l'assemblée générale portant sur les travaux en cause a été engagée ou non par un ou plusieurs copropriétaires, notamment par le ou les copropriétaires défaillants. En effet, en application de l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent contester[137] les décisions de l'assemblée dans le délai de deux mois à compter de la notification de celles-ci par le syndic. Le cas échéant, l'exécution des travaux votés est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de contestation précité.

---

135. De manière générale, le syndic devrait informer spontanément le maire de la défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires faisant obstacle à l'exécution des travaux, sans attendre l'édiction d'une mise en demeure, tel que cela est prévu en matière d'exécution d'office. Il se peut, toutefois, que le maire soit conduit, à l'issue du délai imparti par l'arrêté, à mettre en demeure le syndicat des copropriétaires en vue d'une éventuelle exécution d'office des travaux prescrits par l'arrêté. Le syndic peut alors réagir à cette mise en demeure en engageant les diligences nécessaires à l'exécution des travaux par la copropriété, et, le cas échéant informer la collectivité de la défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires.

136. Voir modèle joint in fine.

137. Par assignation devant le tribunal de grande instance (TGI).

L'attestation de défaillance[138] est une pièce essentielle du dispositif dans la mesure où elle constitue, avec la décision de substitution du maire, ou du préfet, la pièce comptable nécessaire[139] ; aussi, dans un but de clarté et de simplicité l'attestation de défaillance doit faire référence aux éléments qui doivent être fournis par le syndic comme précisé ci-dessus (date du procès-verbal de l'assemblée générale, récapitulatif des impayés pour chaque copropriétaire défaillant).

Enfin, le syndic joint à son envoi la copie de l'état descriptif de division de l'immeuble et la liste de tous les copropriétaires prévue à l'article 32 du décret 67-223 du 17 mars 1967. [140]

▶ Décision de substitution :

Après avoir été informée de la défaillance de certains copropriétaires dans les formes requises, l'autorité publique dispose d'un délai d'un mois pour décider d'avancer ou non, pour le compte desdits copropriétaires, le montant de l'appel de fonds correspondant aux sommes exigibles à la date précisée par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du financement des travaux prescrits.

Si le (ou les) copropriétaire(s) en cause a (ont) contesté les conditions d'exécution des travaux, il peut être prudent d'attendre que le litige propre à la copropriété soit purgé afin d'éviter d'être partie à un conflit interne à la copropriété et de vérifier la pertinence d'une substitution.

En revanche, si les éléments d'information recueillis par l'autorité publique mettent en évidence la mauvaise foi caractérisée des copropriétaires défaillants ou leur impécuniosité, la substitution peut être décidée sans délai supplémentaire.

Si compte tenu de ces éléments, la substitution paraît pertinente, le maire, (ou le préfet, selon le cas) notifie sa décision[141] au syndic de la copropriété ainsi qu'aux copropriétaires défaillants, auxquels seront également notifiées les sommes versées pour leur compte (par lettre remise contre signature).

La commune verse les fonds par mandatement au syndicat des copropriétaires.

▶ Exécution des travaux :

Une fois le financement de l'opération assuré, les travaux sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires, conformément aux conditions d'exécution préalablement approuvées par l'assemblée générale[142].

Calcul du montant de la créance : Le montant de la créance est égal au montant de la quote-part avancée par la collectivité publique à laquelle s'ajoutent des intérêts moratoires calculés au taux

138 Voir modèle d'attestation de défaillance.

139. Cf : liste des pièces justificatives des dépenses publiques locales annexée au décret n°2007-450 du 25 mars 2007.

140. Cet article impose au syndic d'établir et de tenir à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu; ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 6 du même décret (usufruit, nue-propriété, usage, habitation).

141 Modèle d'arrêté de substitution, in fine.

142 Sur les conditions de vote des travaux prescrits, voir le document du PNLHI de la DIHAL: « La mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés ».

d'intérêt légal, décomptés à partir de la date de la notification par le maire, ou le préfet, de la décision de substitution.[143]

▶ Recouvrement des sommes engagées :

L'ordonnateur de la commune (ou de l'État, le cas échéant) émet un titre de recette à l'encontre des copropriétaires défaillants dont le recouvrement est effectué par le comptable public, comme en matière de contributions directes.

Lorsque le syndicat des copropriétaires bénéficie d'une subvention de l'Anah (plan de sauvegarde, insalubrité ou péril ….) la quote-part du copropriétaire défaillant versée par l'autorité publique est calculée en intégrant cette subvention de l'Anah et le recouvrement s'opère sur la même base[144].

Le caractère exécutoire du titre de recette émis n'est pas suspendu par l'opposition introduite devant le tribunal administratif par le copropriétaire débiteur, en application de l'article L 541-1 du CCH issu de l'ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'État et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat indigne.

Cette créance bénéficie du même régime de garantie que celles qui sont issues de l'exécution d'office des travaux.

En outre, le III de l'article L1331-29 du CSP, le IV du L511-2 et l'article L129-2 du CCH la collectivité publique est subrogée dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires à concurrence des sommes qu'elle a versées.

Cela signifie que la collectivité publique a le choix de la garantie qu'elle souhaite mettre en œuvre :

- Un privilège spécial immobilier (8° de l'article 2374 du code civil) qui permet de primer les autres créanciers éventuels. Il est constitué conformément aux dispositions des articles 2384-1 et 2384-2 du code civil, par l'inscription unique du privilège spécial immobilier sur le ou les lots concernés au vu du titre de recouvrement émis contre le copropriétaire défaillant.

  Les frais d'inscription sont à la charge du débiteur.

- La solidarité entre propriétaires successifs, en cas de mutation des lots de copropriétés, postérieurement aux formalités de publicité de l'arrêté. La collectivité peut, dans ce cas, adresser le titre de recouvrement à l'un quelconque des copropriétaires successifs du lot, à charge pour eux de se répartir ultérieurement les charges financières supportées.

---

143. « Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants. » (art L.129-4 et 511-4 du CCH ; L.1331-30 du CSP).

144. Le fait que le copropriétaire s'avère défaillant ne le prive pas de sa quote-part de subvention de l'Anah versée au syndicat des copropriétaires.

- La subrogation dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires permet par ailleurs à la collectivité de bénéficier des garanties accordées à ce dernier pour assurer le recouvrement de sa créance contre les copropriétaires défaillants.

Ces garanties relèvent de trois dispositifs prévus par la loi du 10 juillet 1965 :

- l'hypothèque légale prévue par les dispositions de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, inscrite à la diligence du syndic après une mise en demeure infructueuse. En l'espèce, ce dispositif présente peu d'intérêt si les conditions du privilège spécial susvisé sont réunies ;
- privilège mobilier spécial sur les meubles qui garnissent le lot de copropriété ou sur les loyers si le lot est donné à bail non meublé ;
- privilège spécial immobilier, en application du 1° bis de l'article 2374 du code civil qui lui permet, en cas de vente du lot du débiteur, de faire opposition au versement du prix de cession dans la limite de sa créance. À cette fin, il incombe au syndic d'informer immédiatement la commune (ou le représentant de l'État si celui-ci s'est substitué au maire) de la mutation éventuelle d'un lot appartenant à un copropriétaire défaillant pour permettre à la collectivité de faire valoir ses droits auprès du notaire chargé des actes (articles R.1331-8 du CSP, R.511-10 et R.129-9 du CCH).

Afin d'éviter toute diligence inutile du syndic, la commune devra en aviser le syndic si elle recouvre l'intégralité de sa créance.

Ainsi, en cas de difficulté de recouvrement de sa créance, la collectivité publique peut opter pour l'un ou l'autre de ces dispositifs de garantie.

▶ Modèle d'attestation de défaillance

Je, soussigné M*** (si personne morale, indiquer qualité / gérant de la Sarl ou autre…) syndic de l'immeuble en copropriété sis ***, titulaire de la carte professionnelle de gestion N° *** (ou syndic bénévole…) et titulaire d'un contrat de syndic (ou de son renouvellement) suite au vote de l' assemblée générale des copropriétaires du ***(date).

VU le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du *** ayant voté les modalités de réalisation des travaux prescrits par l'arrêté (d'insalubrité/de péril/ portant sur ***) et précisé le calendrier des appels de fonds correspondants ;

VU la mise en demeure prévue aux articles R. 129-7 ou R. 511-8 du code de la construction et de l'habitation ou R. 1331-6 du code de la santé publique (selon la base juridique de l'arrêté) effectuée par mes soins le *** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par sommation de payer délivrée par l'huissier de justice *** signifiée le *** à M*** et *** , copropriétaires ;

VU l'absence de réponse de M*** et MM*** copropriétaire(s) dans le délai de 15 jours à compter du *** (date du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée ou date de signification de la sommation de payer délivrée par l'huissier de justice) ;

ATTESTE QUE :

M*** nom, prénom, demeurant à ***, né le ***

(pour les personnes morales, leur forme, leur dénomination, leur siège social et l'organe qui les représente légalement)

copropriétaire des lots N° ***

dont la quote-part de dépense afférente aux travaux votés lors de l'assemblée générale susvisée se monte à *** euros est débiteur de *** euros à l'égard du syndicat des copropriétaires, correspondant au montant des sommes appelées et impayées à la date d'exigibilité du ou des appels de fonds correspondants selon l'état ci-joint, au titre de la réalisation des travaux ou mesures prescrites par l'arrêté susvisé.

Ci-joint, copie de la lettre recommandée avec avis de réception, ou de l'acte d'huissier de justice délivré au copropriétaire défaillant, valant sommation de payer.

Je vous précise également que le procès-verbal de l'assemblée générale (éventuellement spéciale) qui s'est tenue le *** et qui a voté les modalités de réalisation des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité (ou péril, ou sécurité/réfection des équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation) n'a fait l'objet d'aucune action en contestation par un ou plusieurs copropriétaires, au titre du deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Ou :

Je vous précise également que le procès-verbal de l'assemblée générale (éventuellement spéciale) qui s'est tenue le *** et qui a voté les modalités de réalisation des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité (ou péril, ou sécurité/réfection des équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation) a fait l'objet d'une action en contestation au titre du deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 par M *** (copropriétaire(s) défaillant(s)) ou N***, copropriétaire(s) non défaillant(s), selon assignation devant le TGI de *** délivrée le ***, ci-jointe.

Fait à ***, le ***
Fait pour servir et valoir ce que de droit
Le syndic
Signature

À joindre dans l'envoi :

- copie de l'état descriptif de division de l'immeuble et la liste de tous les copropriétaires prévue à l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;
- copie de la lettre recommandée avec avis de réception, ou de l'acte d'huissier de justice délivré au copropriétaire défaillant, valant sommation de payer ;
- procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du ***;
- (le cas échéant), assignation en date du ***.

MODÈLE D'ARRÊTÉ DE SUBSTITUTION DU MAIRE [145] À UN (OU PLUSIEURS) COPROPRIÉTAIRES DÉFAILLANTS, SUITE À UN ARRÊTÉ D'INSALUBRITÉ[146]

Le Maire (ou le Préfet) de ***

VU les articles L 1331-26 et suivants du code de la santé publique et notamment les articles L 1331-29 et L 1331-30, ainsi que les articles R 1331-5 et suivants ;

VU les articles L.129-4 (ou L.511-4) du code de la construction et de l'habitation (équipements communs ou péril) ;

VU l'arrêté interministériel du 3 mai 2007 pris pour l'application du décret n° 2006-1359 du 8 novembre 2006 relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux et à la sécurité des immeubles collectifs d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique ;

VU l'arrêté préfectoral du *** prescrivant les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité de l'immeuble sis *** (adresse), soumis au statut de la copropriété ;

VU la mise en demeure du Maire[147] de *** (ou du Préfet) adressée au syndicat des copropriétaires de réaliser les travaux prescrits concernant les parties communes de l'immeuble susvisé en date du *** ;

VU la lettre d'information du ***, envoyée au Maire de *** (ou au Préfet) (service de ***) par le syndic de l'immeuble, mentionnant les démarches effectuées pour faire réaliser les mesures prescrites conformément à l'article R 1331-6 susvisé du code de la santé publique et à l'article premier de l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé ;

VU l'attestation de défaillance du (ou des) copropriétaire(s) établie par le syndic de copropriété, en date du ***, conformément à l'article R 1331-6 susvisé du code de la santé publique et à l'article 3 de l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé ;

VU l'état descriptif de division de l'immeuble et la liste de tous les copropriétaires prévue par l'article 32 du décret du 17 mars 1967, conformément à l'article 3 de l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé ;

CONSIDÉRANT la volonté de la copropriété de réaliser les travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité susvisé et la défaillance de (l'un ou certains) des copropriétaires,

145. Le même type d'arrêté peut être pris par le préfet si l'État, et non la commune, se substitue.

146. Le même type d'arrêté peut être pris par le maire en péril et en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation / en modifiant les visas.

147. Juridiquement, la mise en demeure n'est pas un préalable obligatoire à la substitution (mais à l'engagement de travaux d'office), mais cette mention est utile si la mise en demeure a été effectuée ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :
La commune de *** se substitue au(x) copropriétaire(s) défaillants), M.*** S*** L*** copropriétaire(s) des lots …, situés au *** (adresse) pour le versement de la somme de *** euros, exigible selon appel de fond du ***, conformément à l'attestation de défaillance et la sommation de payer sous 48 heures, signifiée par huissier, le *** à M.S*** L***.

La commune de *** agit pour le compte du (des) copropriétaire(s) défaillant(s) susnommé(s), en ses lieu et place; elle est subrogée dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires à concurrence des sommes versées.

ARTICLE 2 :
La commune de *** recouvrera la somme ainsi avancée auprès du (des) copropriétaire(s) défaillant(s) susnommé(s) selon les dispositions de l'article L. 1331-30 du code de la santé publique.

ARTICLE 3 :
Lorsque la commune de *** aura recouvré la totalité de la créance qu'elle détient auprès du (des) co-propriétaire(s) défaillant(s) susnommé(s), elle en informera le syndic de la copropriété.

À défaut d'avoir recouvré sa créance, si le lot du (des) copropriétaire(s) défaillant(s) susnommé(s) vient à faire l'objet d'une mutation, le syndic notifiera sans délai cette mutation à la commune de ***, afin de lui permettre de faire valoir ses droits auprès du notaire qui en est chargé.

ARTICLE 4 :
Le présent arrêté est notifié : au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic ; à M.*** … L***…. Copropriétaire(s) défaillant(s) susnommé(s).

ARTICLE 5 :
Ampliation du présent arrêté est adressée : - à M.***, le Préfet de *** ; - à M.*** l'ARS (si insalubrité) ; - à M. le receveur *** (comptable public).

Fait à ***, le ****
Le Maire (ou le Préfet)

4.3 - Les garanties des créances publiques liées à l'exécution d'office des arrêtés

Les créances de la collectivité publique, lorsque cette dernière est intervenue pour exécuter d'office les mesures prescrites en matière de sécurité, de salubrité ou de péril et/ou pour assurer l'hébergement ou le relogement des occupants protégés en application des articles L521-1 et suivants du CCH sont garanties par plusieurs dispositifs sous réserve de procéder aux formalités de publication requises auprès du fichier immobilier :

- **un privilège spécial immobilier** (PSI) qui permet de primer les autres créanciers éventuels ;
- **une solidarité financière entre les propriétaires** vendeurs les acquéreurs successifs, dès lors que l'arrêté a été publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier (en Alsace-Moselle) ;
- **une solidarité entre les exploitants** successifs d'un fond de commerce aux fins d'hébergement (hôtel meublé notamment) à compter de la publication de cet arrêté au registre public tenu par le greffe du tribunal de commerce ;
- **une solidarité entre le propriétaire des murs et l'exploitant d'un fond de commerce** aux fins d'hébergement[148].

Ces mécanismes sont aussi applicables en cas de substitution à un copropriétaire défaillant.

▶ Textes de référence

Privilège spécial immobilier :

- **article 2374 8° du code civil :** *« Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont : (…)L'État ou la commune, pour la garantie des créances nées de l'application de l'article L. 1331-30 du code de la santé publique, de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation lorsqu'elles sont relatives à des mesures édictées sous peine d'interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux ou de fermeture définitive de l'établissement, ou des articles L. 129-4, L. 511-4 et L. 521-3-2 de ce dernier code. » ;*
- **article 2384-1 du code civil :** *« Le titulaire de la créance conserve son privilège par la double inscription (…) », cf ci- après.*

Solidarité entre propriétaires et propriétaires/exploitants

- article L541-2 du CCH pour la solidarité entre acquéreurs successifs ;
- **article L541-3 du CCH** pour la solidarité entre le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce.

148. Ce qui permettra, notamment, de protéger la créance en cas d'insolvabilité de l'exploitant.

▶ Cas d'application

Le privilège spécial immobilier s'applique à toutes les créances issues de l'application :

- d'un arrêté d'insalubrité (article L. 1331-28 du CSP) ;
- d'un arrêté d'urgence (art L.1331-26-1 du CSP) ;
- d'un arrêté de péril imminent ou non (articles L. 511-2 et L.511-3 du CCH) ;
- d'un arrêté visant la sécurité d'un ERP (article L123-3 du CCH) ;
- d'un arrêté relatif aux équipements communs dans les immeubles collectifs imminent ou non (articles L. 129-2 et L.129-3 du CCH).

La solidarité s'applique en cas de publication au fichier des hypothèques

- d'un arrêté d'insalubrité (article L. 1331-28 du CSP) ;
- d'un arrêté de péril non imminent (article L. 511-2 du CCH) ;
- d'un arrêté visant la mise en sécurité d'un ERP d'hébergement, sous peine de fermeture (article L123-3 du CCH). En cas d'exploitation d'un fonds de commerce, il conviendra également de publier l'arrêté au registre du greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité ;
- d'un arrêté relatif aux équipements communs dans les immeubles collectifs non imminent (article L. 129-2 du CCH).

Ces dispositifs permettent de garantir les créances issues de l'exécution d'office des mesures prescrites par ces arrêtés (travaux et frais annexes, hébergement, relogement) ou des coûts avancés pour le compte de copropriétaires défaillants.

▶ Procédure relative au privilège spécial immobilier

D'une façon générale les arrêtés doivent impérativement être publiés au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, ou au livre foncier (en Alsace-Moselle). À défaut, la responsabilité de l'État pourrait être engagée, s'il en résulte un préjudice, pour l'acquéreur notamment.

Mais le privilège spécial immobilier nécessite en outre une inscription au fichier immobilier.

Inscription au fichier des hypothèques

Pour garantir la créance correspondant à des travaux (urgents, imminents ou non) le titre de recouvrement devra être inscrit à sa date d'émission.

Pour garantir la créance correspondant à des frais d'hébergement et de relogement ainsi que pour les frais de démolition, l'inscription devra être effectuée en deux fois pour que le privilège prenne rang à la date de cette première inscription :

1/ la première inscription (à caractère provisionnel), peut être effectuée soit en même temps que la publication de l'arrêté de police, soit lors de la mise en demeure précédant les travaux d'office; l'un ou l'autre de ces actes doit alors comporter une évaluation sommaire de la créance à garantir (coûts de relogement ou d'hébergement, coûts de démolition) ;

2/ la seconde inscription, définitive est effectuée au moment de l'émission du titre de recouvrement[149] comportant le montant certain de la créance (cf article 2384-1 du code civil).

Si seule la 2ème inscription est réalisée, et ce dans le délai de deux mois de l'émission du titre, le privilège sera acquis mais prendra date seulement lors de celle-ci. Les éventuels créanciers antérieurs seront donc prioritaires.

L'intérêt de procéder à une inscription lors de la publication de l'arrêté de police (ou surtout lors de la mise en demeure) est donc de permettre au privilège de prendre rang à concurrence du montant évalué le plus tôt possible, et éviter ainsi que d'autres créanciers privilégiés deviennent prioritaires.

En copropriété les inscriptions doivent être opérées sur chaque lot.

Effets

Le créancier public bénéficie d'un rang privilégié s'il y a plusieurs créanciers, ou d'une priorité absolue selon les cas.

Il peut récupérer tout ou partie de sa créance, soit au moment de la vente, ce qui lui permet de s'opposer au versement du prix de la cession au vendeur, en faisant valoir son privilège, soit par saisie immobilière (vente forcée)[150].

Levée du privilège

Lorsque les mesures prescrites par l'arrêté ont été exécutées par le propriétaire, la publication au fichier immobilier ou au livre foncier de la mainlevée de l'arrêté de police emporte la caducité de la première inscription et donc sa radiation dans les conditions de droit commun conformément aux dispositions des articles 2440 et suivants du code civil.

Si la mainlevée fait suite aux travaux d'office, il faut rappeler aux hypothèques la nécessité de maintenir le privilège spécial immobilier.

Frais d'inscription

Les frais d'inscription sont à la charge du débiteur sans que la commune ou l'État n'ait à faire l'avance, le débiteur réglant les frais, au moment de la radiation du privilège, en application de l'article 881 du code général des impôts.

149. Lorsque la collectivité publique a engagé des frais suite à la défaillance du propriétaire ; sinon, la première inscription, non suivie de la deuxième tombe d'elle-même.

150. Dispositions particulières en cas de vente de l'immeuble dans le cadre d'un plan de cession d'entreprise, en application des dispositions des articles L. 631-22 ou L. 642-1 et suivants du code de commerce.

▶ Procédure relative à la solidarité entre propriétaires successifs, exploitants successifs et propriétaires/exploitants

La solidarité joue dans tous les cas, dès lors que l'arrêté de police est publié.

Trois types de solidarité

- **Solidarité entre propriétaires successifs :** les propriétaires successifs qui ont acquis l'immeuble visé par l'arrêté, postérieurement aux formalités de publicité, sont solidairement tenus à l'égard de la personne publique créancière. Cette dernière pourra donc adresser le titre de recouvrement à l'un quelconque des propriétaires, à charge pour eux de se répartir les charges financières supportées.
- **Solidarité entre les exploitants successifs de fonds de commerce utilisés aux fins d'habitation :** la même solidarité que celle prévue à l'égard des propriétaires s' applique envers les exploitants d'hôtels meublés dès lors que l'arrêté de police a été publié au registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité.
- **Solidarité croisée entre le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce ainsi que leurs cessionnaires successifs :** dès lors que l'arrêté de police les concernant a été publié à la conservation des hypothèques[151] ainsi que sur le registre du tribunal de commerce, le propriétaire des murs et l'exploitant sont solidairement tenus au paiement de la créance publique.

La charge de la créance pourrait donc être supportée par le propriétaire des murs lorsque celui-ci résilie le bail commercial de l'établissement frappé d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou d'une fermeture pour insécurité.

En cas de vente judiciaire la solidarité ne s'applique pas aux repreneurs, y compris lorsque cette vente est autorisée ou ordonnée judiciairement au cours d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, et en cas de vente par adjudication (art L. 541-5 du CCH).

Toutes les formalités de publicité sont à la charge financière des propriétaires et exploitants visés par les arrêtés de police.

Mise en œuvre comptable de la solidarité

- **Le service ordonnateur de la collectivité émet un titre de recettes** au nom d'un débiteur, une fois tous travaux et mesures exécutés, et l'envoie au débiteur (en procédure comptable, ce titre est parallèlement « pris en charge » par le comptable).

151. ou au livre foncier (en Alsace-Moselle).

Compte tenu de la solidarité, le débiteur pourra être le nouveau propriétaire ou l'ancien.

- Le comptable public poursuit le recouvrement.
- **À défaut de paiement,** le comptable demande à l'ordonnateur l'autorisation de poursuivre par les voies de recouvrement forcées.

L'ordonnateur peut alors annuler le titre de recette émis à l'encontre de M. X et en réémettre un au nom de M. Z, **au titre de la solidarité légale.** Le comptable public poursuit alors le recouvrement contre M. Z.

Le même mécanisme peut être mis en œuvre vis à vis de l'exploitant d'un hôtel meublé ou vis à vis du propriétaire des murs.

Surveillance des mutations

Le notaire qui établit l'acte de mutation (vente, succession, cession du fond de commerce) d'un bien immobilier ou d'un fonds de commerce, visé par un arrêté, est tenu de notifier cette mutation à l'auteur de l'arrêté (ainsi qu'au maire, en cas d'arrêté d'insalubrité) de sorte que la personne publique créancière connaisse l'ensemble des débiteurs potentiels. (Art. L. 541-6 du CCH).

▶ Renforcement du recouvrement forcé des créances

Par dérogation au principe général, les recours contre la procédure de recouvrement devant le juge administratif ne sont pas suspensifs.

Malgré un recours contestant, par exemple, la nature ou le coût des travaux exécutés d'office, le comptable pourra poursuivre le recouvrement forcé sans attendre la décision du tribunal.

▶ Prise en charge des créances irrécouvrables par l'État

Lorsqu'une commune a effectué d'office des travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité ou un arrêté visant les équipements communs, elle peut demander à l'État de lui rembourser les frais engagés si le recouvrement contre le débiteur a échoué[152].

Cette demande de prise en charge auprès de l'État suppose pour la commune de démontrer que toutes les mesures nécessaires au recouvrement ont été engagées mais en vain :

- l'ordonnateur doit avoir procédé à l'inscription du privilège spécial immobilier ;
- l'ordonnateur doit délivrer au comptable l'autorisation de poursuite nécessaire ;
- l'ordonnateur doit transmettre au comptable les informations utiles, notamment en cas de copropriétés.

  En cas d'impossibilité de recouvrement confirmée par le comptable, une délibération admettant la créance en « non valeur » sera prise et transmise aux services de l'État.

152. Article L1331-29 du CSP et Article L129-4 du CCH dernier alinéa.

POUR EN SAVOIIR PLUS :

Sur le site internet **www.dihal.gouv.fr** dans la rubrique « Publication » - Thématioque : *Lutte contre l'habitat indigne.*

- Guide de l'hébergement et du relogement
- Guide à l'usage des occupants
- Guide incurie dans le logement
- Guide repérage des situations : mode d'emploi
- Guide du recours au procureur
- Guide pénal de l'habitat indigne
- La mise en œuvre des procédures dans les copropriétés
- Brochure pratique : le pouvoir des maires
- Actes de la journée du 24 octobre 2013 : lutter contre l'habitat indigne dans les villes et territoires ruraux
- Guide pratique relatif à la publicité foncière des arrêtés de police sur l'extra net du PNLHI de la DIHAL

dihal
délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement

dihal
délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement

L'édition initiale a été rédigée en 2008 par
Stéphanie Jacq-Moreau, avocat et
Alain Mellet, Fédération des Pact,
sous la coordination du
Pôle national de lutte contre l'habitat indigne.

Cette mise à jour a été réalisée par
Stéphanie Jacq-Moreau et Alain Mellet en 2013
Sous la coordination de la Dihal
Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

réédition septembre 2014

Délégation interministérielle à
l'hébergement et à l'accès au logement

244, boulevard Saint Germain - 75007 Paris
contact.dihal@developpement-durable.gouv.fr
tél. 01 40 81 33 73 - fax. 01 40 81 34 90

www.dihal.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Premier ministre

Ministère du Logement,
de l'Egalité des territoires
et de la Ruralité

Dihal - cellule communication - droits réservés, reproduction interdite - photo de couverture : fotolia - septembre 2014