



**Lutte contre
l'habitat indigne**

BOITE À OUTILS

Lorsque l'habitat expose ses occupants à des risques pouvant PORTER atteinte à leur santé ou à leur sécurité physique, on parle alors d'habitat indigne

**Les risques peuvent être :
de toute nature**

- . chute,
- . intoxication au monoxyde de carbone,
- . problèmes respiratoires,
- . électrocution...

d'origines différentes :

- . présence d'humidité,
- . présence de moisissures,
- . revêtements dégradés,
- . présence de plomb, d'amiante,
- . incendie ...

Bases réglementaires :

Article 84 - Loi du 25/03/2009
(Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion)

Article L. 511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

Des actions de lutte contre l'habitat indigne sont alors mises en place pour répondre au droit à un logement décent

Une action de lutte contre l'habitat indigne s'inscrit dans un projet comprenant plusieurs objectifs :

- protéger l'occupant,
- supprimer le danger pour la santé et la sécurité,
- réhabiliter le logement dégradé.

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) travaille avec les différents acteurs pour répondre à ces objectifs.

SOMMAIRE

- I- L'essentiel de la réglementation – page 4
- II- Qu'est-ce qu'un logement sain ? – page 5
- III- Pouvoirs de police du maire / président d'EPCI – page 6
- IV- Signalement – page 7
- V- Fiches outils (procédures, FAQ) – pages 8 à 15
- VI- Annexes - pages 17 à 60

L'ESSENTIEL DE LA REGLEMENTATION

La loi impose d'intervenir lorsqu'un logement mis en location ne respecte pas les **normes de décences** fixées par le décret du 30 janvier 2002.

Les conditions d'hygiène, d'occupation, de construction et d'entretien d'un logement loué sont fixées dans le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Un décret actualisant le RSD actuel doit paraître prochainement.

Les dispositions législatives et réglementaires relatives au logement sont regroupées dans **3 recueils** :

- ✓ le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),
- ✓ le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),
- ✓ le Code de la Santé Publique (CSP).

Ces codes permettent de déterminer et mettre en place la procédure la mieux adaptée à la situation

L'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations a créé une police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, en remplacement des procédures de police administrative spéciale existantes.

Cette nouvelle police est inscrite dans un chapitre unique, intégré au CCH, au livre V dédié à la "Lutte contre l'habitat indigne", titre 1^{er} "Sécurité et salubrité des immeubles, locaux et installations".

LE ROLE DE CHACUN

Selon la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs :

Le locataire est chargé de l'entretien courant du bien ;

Le propriétaire est chargé de l'entretien et réparation de l'immeuble ou du logement ;

Selon loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

Copropriétaires, groupé en syndicat des copropriétaires représenté par le syndic : entretien des parties communes de l'immeuble

La procédure à mettre en œuvre et l'autorité compétente (maire et/ou président d'EPCI, Préfet) dépendent de la nature des désordres affectant le logement

Le maire est compétent :

- au titre de ses pouvoirs de police générale (en application du CGCT, du CSP et du RSD) pour les procédures suivantes : conformité aux règles d'hygiène, signalement d'insalubrité ;
- au titre de ses pouvoirs de police spéciale (en application du CGCT et du CCH) pour les procédures de mise en sécurité.

LE ROLE DE CHACUN

Le préfet est compétent :

- pour l'engagement des procédures de lutte contre le saturnisme, de danger sanitaire ponctuel imminent, d'insalubrité, de locaux impropres à l'habitation ;
- pour le suivi des procédures engagées

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) mis en place en 2013 collabore avec les principaux acteurs du logement dans le Cantal (ARS, DDETSPP, CAF, CD, DDT, Préfecture, collectivités).

Il a pour missions :

le repérage des situations, l'accompagnement des ménages, le suivi des arrêtés, la coordination de l'action administrative de l'ensemble des services, l'appui technique aux acteurs dont les élus, la communication par des actions d'information et de sensibilisation, l'accompagnement des collectivités.

Un logement qui protège des accidents et des intoxications

- ✓ Installation électrique sécurisée,
- ✓ Appareils à combustion correctement installés et entretenus pour éviter les risques d'incendie et d'intoxication au monoxyde de carbone,
- ✓ Revêtements intérieurs en bon état pour éviter le risque d'intoxication au plomb,
- ✓ Bâtiment équipé de garde-corps pour éviter le risque de chutes (fenêtres, escaliers, balcons)

Un logement qui protège les occupants (froid, humidité, bruit...)

- ✓ Fondations,
- ✓ Charpente,
- ✓ Planchers,
- ✓ Toiture,
- ✓ Bâti sains, solides et étanches

Un logement bien dimensionné, organisé, éclairé

- ✓ Surface et volume suffisants en fonction du nombre d'occupant :
9m² pour la pièce principale
et 7m² par chambre,
< 2,20m de hauteur sous plafond,
16m² minimum pour deux personnes
et 9m² par occupant supplémentaire),
- ✓ Éclairage naturel suffisant,
- ✓ Pas de communication directe entre le WC et la cuisine

Un logement qui respire

- ✓ Ventilation générale et permanente en bon état de fonctionnement,
- ✓ Grilles de ventilation entretenues

Un logement bien isolé et chauffé

Moyen de chauffage fixe adapté, suffisant, dont la consommation est maîtrisée et sans risque pour la santé des occupants

Un logement qui permet l'hygiène des personnes et la propreté des locaux

- ✓ Alimentation en eau potable et eau chaude, équipements sanitaires : lavabo, évier, WC, douche ou baignoire,
- ✓ Évacuation des eaux usées,
- ✓ Évacuation des déchets

Des abords agréables

Espaces extérieurs sûrs et entretenus

Police administrative générale

[Art L.2212-2 CGCT]
Sécurité publique, tranquillité publique, salubrité publique
Le maire veille au respect des règles d'hygiène et de salubrité définies dans le règlement sanitaire départemental (Titre 2)

[Article L2212-4 du CGCT]
Exécution en urgence des mesures de sûreté exigées par les circonstances

Police spéciale *

Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers [L.511-2 CCH, n°1]
NB : non restreint aux immeubles d'habitation

Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation [L.511-2 CCH, n°2]

L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers [L.511-2 CCH, n°3] NB : hors police des ICPE

Les situations d'insécurité constatées dans les ERP à usage total / partiel d'hébergement [L.184-1 du CCH]

***ou président de l'EPCI si celui-ci a pris la compétence**

Tout habitat n'assurant pas la protection des occupants :

- Contre les éléments naturels (froid, chaleur, pluie, vent)
- Contre l'environnement extérieur (bruit, pollution des sols etc...)
- Contre les équipements intérieurs (électricité, gaz, eau,...)



Doit faire l'objet d'un signalement

1^{ère} étape



Pour aider au repérage du logement :

- Modèle de courrier de mise en demeure du propriétaire par le locataire (Annexe n°1)
- Fiche d'information logement présumé indigne ou dégradé (Annexe 2)

2^{ème} étape



Signalement au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) :



04 63 27 67 34

La nature des désordres détermine l'autorité compétente (maire, président EPCI, préfet) et la (ou les) procédure(s) à mettre en œuvre. Les procédures sont décrites dans les fiches suivantes.

La procédure de non décence - (procédure civile) 

Loi du 6 juillet 1989 définissant les rapports locatifs : "le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent"

Décret n°2002-120 du 30/01/2002 logement décent

Défaut de confort ou d'utilisation normale des équipements

Le logement présente **un désordre** relevant du non-respect des critères du **décret décence**, par exemple :

- Absence d'installation de chauffage,
- Ou
- Absence d'alimentation en eau potable,
- Ou
- Absence d'évacuation des eaux usées, de cuisine,
- Ou
- Absence d'installation sanitaire à l'intérieur du logement,
- Ou
- Absence d'installation électrique aux normes de sécurité...



La situation relève d'une **procédure de droit privé** (relations bailleur/locataire) dans laquelle le maire peut informer les parties sur la procédure sans intervenir dans la gestion du dossier.

La procédure :

Le locataire :

- 1/ demande à son propriétaire de mettre en conformité son logement (lettre LRAR)
- 2/ En l'absence d'action du propriétaire dans un délai donné, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation, ou/puis le tribunal judiciaire de son lieu de domicile.

S'il bénéficie d'une aide au logement et que le logement est déclaré non-décent, les allocations logements (CAF, MSA) peuvent être conservées jusqu'à réalisation des travaux.

La procédure concernant les infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) – (Maire) 

Articles L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) et L.1421-4 du Code de la santé publique (CSP)

Manquements aux règles d'hygiène et d'habitabilité sanitaire

Le logement présente **quelques désordres ne mettant pas en danger la santé des occupants mais sources de gênes et de nuisances**, par exemple :

- Ventilation absente ou défectueuse,
- Problèmes d'humidité, moisissures,
- Problèmes d'évacuation des eaux usées,
- Insuffisance du chauffage,
- Installations électriques défectueuses,
- Dégradations résultant d'un manque d'entretien,
- Présence de nuisibles...



Règles très proches de la décence

Dans un premier temps, privilégier la médiation :

Généralement les solutions à apporter ne nécessitent pas de gros travaux et il ne s'agit que rarement de situations d'urgence caractérisées par un danger pour la santé et la sécurité.

La médiation est donc la démarche à privilégier pour résoudre les litiges liés au non-respect du RSD.

Dans un second temps, mettre en œuvre la procédure administrative :

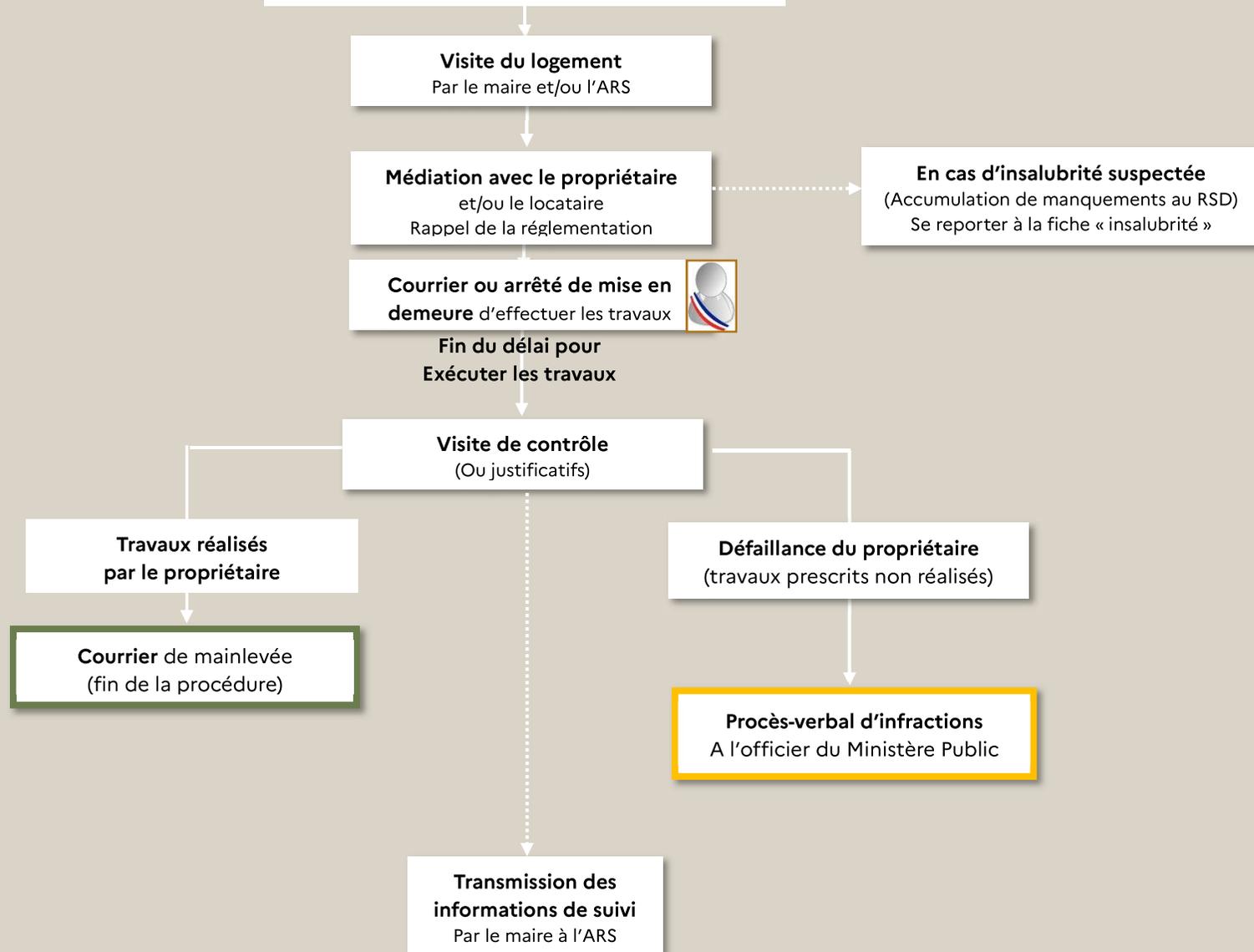
Si le propriétaire refuse d'effectuer les travaux de mise aux normes, ou si ces derniers s'avèrent insuffisants, le maire doit mettre en œuvre la procédure de police administrative. (Annexes 4 et 5)
Même à ce stade, il est recommandé de tenter une conciliation à chaque étape de la procédure.

À savoir :

Le non-respect du RSD est puni d'une contravention de 3^{ème} classe (amende de 450€) par infraction, sur saisine de l'Officier du Ministère Public. (Annexe 6)



SIGNALEMENT





Mise en sécurité : procédure de danger immédiat – (Maire)

Articles L2212-4 du CGCT

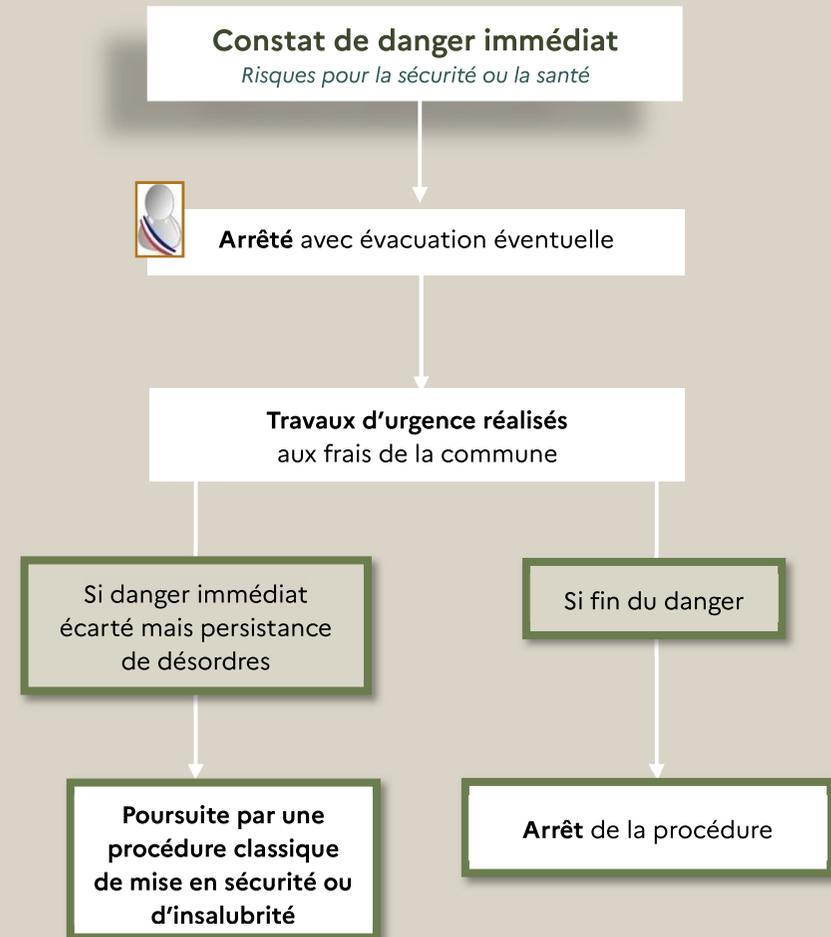
L'immeuble ou le logement présente un **danger imminent** généralement d'origine extérieure pour la **sécurité des occupants et des tiers**, par exemple :

- ✓ Glissement de terrain
- ✓ Fuite de gaz dans un immeuble,
- ✓ Incendie,
- ✓ Inondation,
- ✓ Avalanche,
- ✓ Dégâts occasionnés par la foudre...

Il s'agit d'une procédure d'urgence absolue relevant des pouvoirs de police générale du Maire.

La procédure :

- 1/ Le maire prend un arrêté avec évacuation éventuelle
- 2/ Les frais engagés sont à la charge de la commune
- 3/ Si les travaux exécutés ne mettent pas fin au danger, le maire poursuit par une procédure de mise en sécurité ordinaire.





Mise en sécurité : procédure d'urgence – (Maire)

Alinéas 1, 2 et 3 de l'article L511-2 du CCH
Articles L511-19 à 21 du CCH

L'immeuble ou le logement présente un **danger imminent** pour la **sécurité des occupants et des tiers**, par exemple :

- ✓ Risque d'effondrement des plafonds, escaliers, planchers et/ou balcons,
- ✓ Risque d'effondrement d'une cheminée,
- ✓ Risque de rupture d'un mur de soutènement,
- ✓ Conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes,
- ✓ Canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales),
- ✓ Ascenseurs...

Il s'agit d'une procédure d'urgence relevant des pouvoirs de police spéciale du Maire.

La procédure :

- 1/ Le maire** (ou le président de l'EPCI), saisit le tribunal administratif pour que soit nommé un expert
- 2/ Évaluation** de l'expert dans les 48H
- 3/ Si l'expert** conclu au risque imminent, le maire prend un arrêté de mise en sécurité d'urgence dans lequel il liste les travaux provisoires à réaliser pour écarter le danger imminent (sécurisation des lieux, barriérage..)
- 4/ Si les travaux** ne sont pas exécutés, le maire (ou le président de l'EPCI) pourra les faire réaliser d'office.
- 5/ Si les travaux** mettent fin à l'imminence du risque mais pas au risque lui-même, le maire entame une procédure de mise en sécurité ordinaire

Mise en sécurité : procédure ordinaire – (Maire)

Alinéas 1, 2 et 3 de l'article L511-2 du CCH
Articles L511-4 à 18 du CCH

L'immeuble ou le logement présente un **danger** pour la **sécurité des occupants et des tiers**, par exemple :

- ✓ Risque d'effondrement des plafonds, escaliers, planchers et/ou balcons,
- ✓ Risque d'effondrement d'une cheminée,
- ✓ Risque de rupture d'un mur de soutènement,
- ✓ Conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes,
- ✓ Canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales),
- ✓ Ascenseurs...

Il s'agit d'une procédure relevant des pouvoirs de police spéciale du Maire.

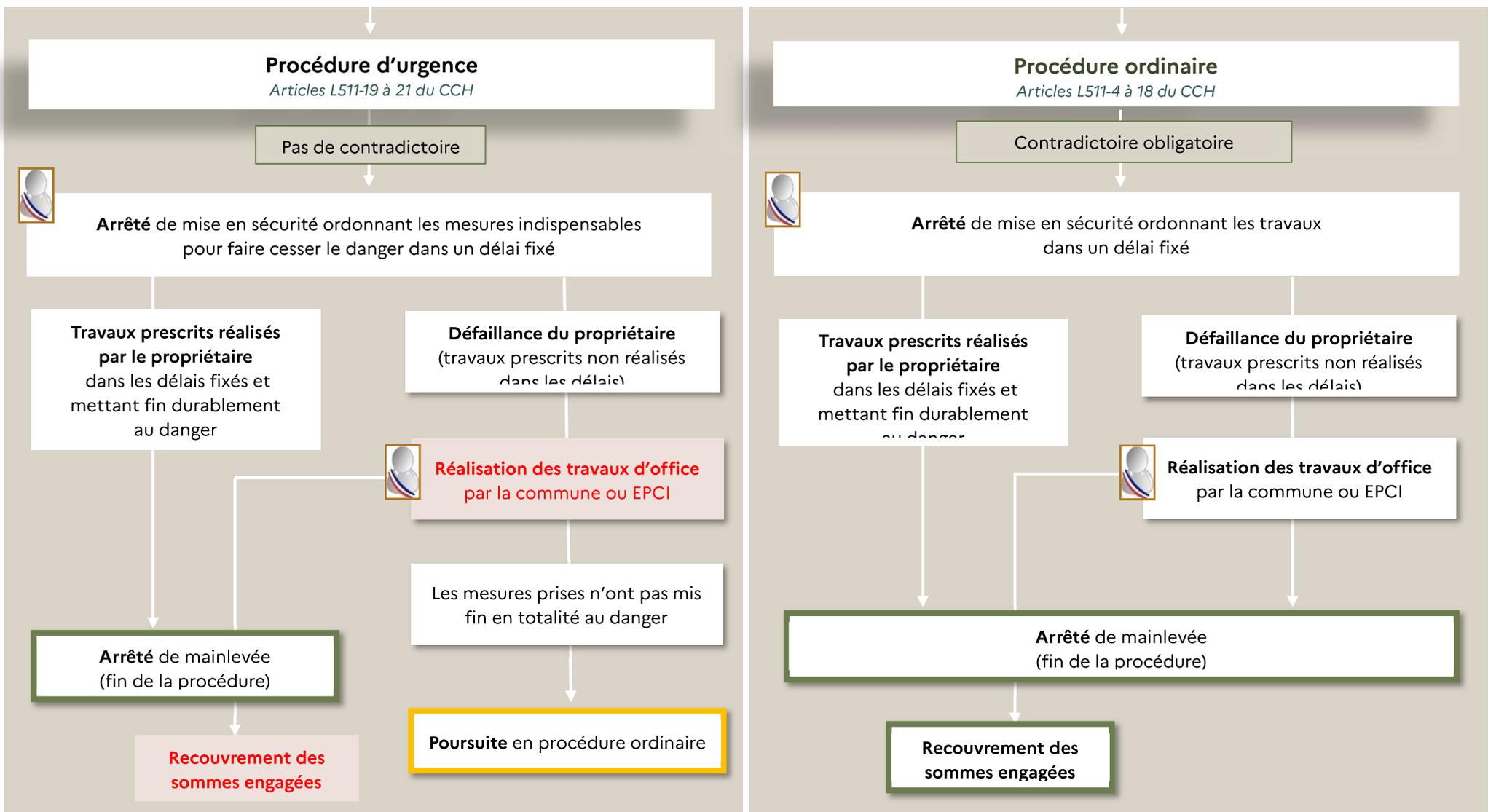
La procédure :

- 1/ Le maire** (ou le président de l'EPCI), par lettre recommandée, informe le propriétaire des risques constatés et l'invite à formuler ses observations dans un délai d'un mois (2 mois pour les copropriétés)
- 2/ Médiation** avec le propriétaire
- 3/ Si la médiation** n'aboutit pas, un arrêté municipal (ou intercommunal) ordinaire met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux pour mettre fin au danger dans un délai imposé, assorti ou non d'une interdiction d'habiter et/ou d'utiliser les lieux.
- 4/ Si les travaux** ne sont pas exécutés, le maire (ou le président de l'EPCI) pourra les faire réaliser d'office.

SIGNALEMENT

Visite par le maire – recours possible à un expert (art. L511-9 du CCH)
 (droit de visites possibles entre 6H et 21H pour les immeubles d'habitation : article L.511-7 du CCH)

Rapport des services communaux ou intercommunaux compétents





La procédure de danger ponctuel imminent pour la santé des occupants – (Préfet et Maire)

Article L.1311-4 du CSP

Le logement présente **un danger d'urgence** pour la **santé** des occupants, par exemple :

- ✓ Présence d'appareils de combustion suspects (installation de chauffage ou de production d'eau chaude, chauffage d'appoint) et/ou occupants incommodés (maux de tête...) - Risque d'intoxication au monoxyde de carbone
- ✓ Absence d'alimentation en eau potable
- ✓ Absence de chauffage en hiver
- ✓ Absence d'alimentation en eau potable
- ✓ Installation électrique dangereuse pouvant générer un risque d'incendie et/ou d'électrocution voire d'électrisation
- ✓ Accumulation de déchets



Il s'agit d'une procédure d'urgence relevant d'une action conjointe Préfet/ Maire. **L'ARS** (au nom du Préfet) édicte l'arrêté et le **maire** est chargé de son exécution.

La procédure :

1/ L'ARS rédige l'arrêté préfectoral mettant en demeure la personne responsable d'exécuter les mesures (travaux) de mise en sécurité dans un délai fixé, sur la base d'un **rapport du maire ou de l'ARS**.

L'évacuation des locaux ne peut pas être prescrite à ce titre.

Les occupants du logement ne bénéficient d'aucune protection particulière car il s'agit de mesures provisoires et urgentes.

2/ Le maire vérifie que les travaux sont réalisés, sinon ordonne leur exécution d'office (avance des frais par la commune puis recouvrement)



La procédure de danger imminent pour la santé ou la sécurité des personnes – (Préfet)

Articles L.511-19 à L.511-21 du CCH

Le logement présente **plusieurs dangers d'urgence** pour la **santé ou la sécurité** des occupants, par exemple :

- ✓ Présence de moisissures sur une grande surface, dans plusieurs pièces
- ✓ Absence de chauffage et/ou présence de chauffage d'appoint
- ✓ Installation électrique dangereuse pouvant générer un risque d'incendie et/ou d'électrocution voire d'électrisation
- ✓ Risque pour la sécurité



Il s'agit d'une procédure d'urgence relevant des pouvoirs de police spéciale du Préfet.

La procédure :

1/ L'ARS rédige l'arrêté préfectoral mettant en demeure la personne responsable d'exécuter les mesures (travaux) de mise en sécurité dans un délai fixé, sur la base d'un **rapport du maire ou de l'ARS**.

L'évacuation des locaux ne peut pas être prescrite à ce titre.

Une interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux temporaire ou définitive est possible.

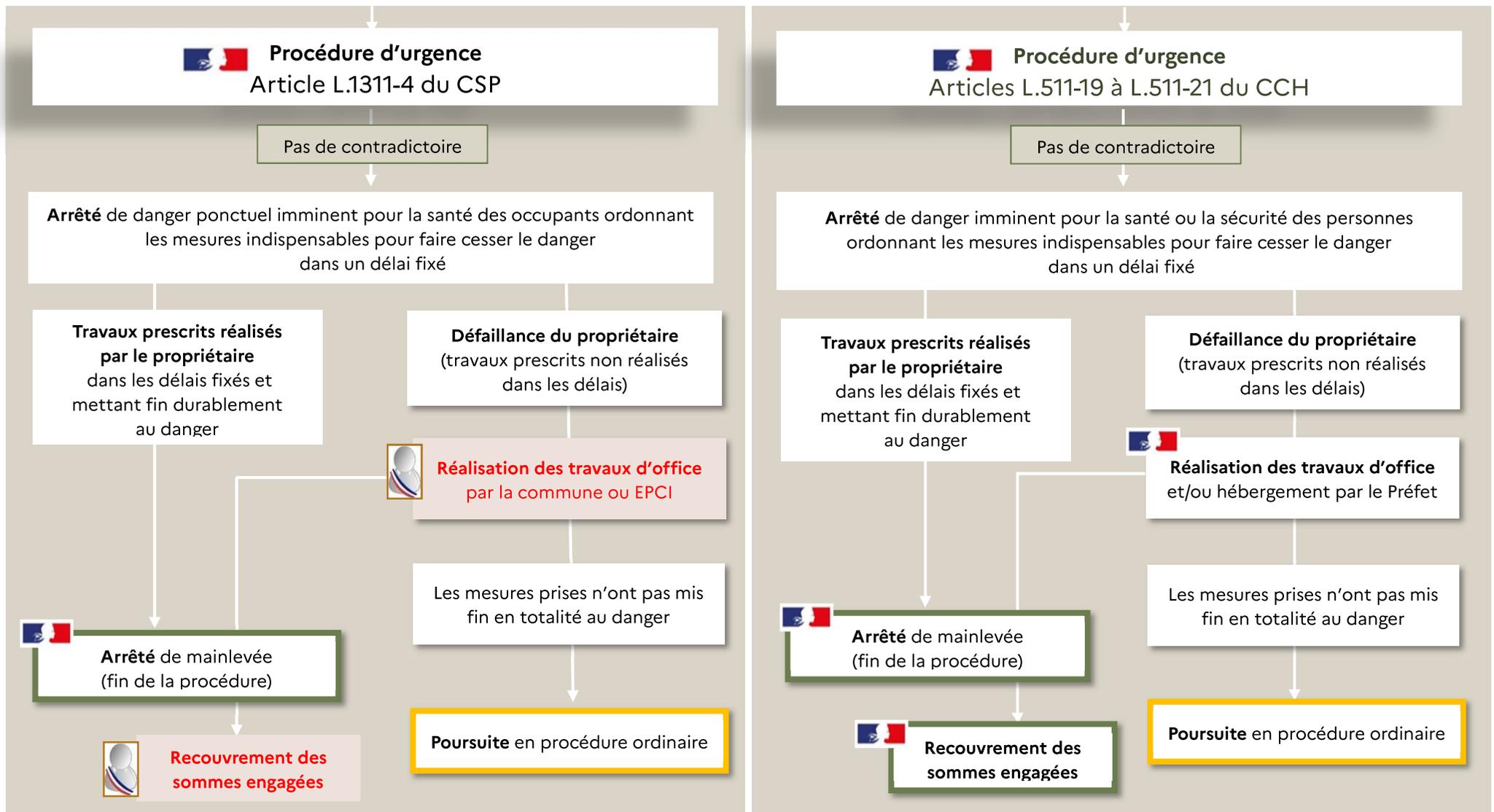
2/ Le Préfet vérifie que les travaux sont réalisés, sinon les fait exécuter d'office (DDT) (avance des frais par l'État puis recouvrement).

SIGNALEMENT

Visite par l'ARS et le maire

(droit de visites possibles entre 6H et 21H pour les immeubles d'habitation : article L.511-7 du CCH)

Rapport de l'ARS





La procédure d'insalubrité – (Préfet)

Alinéa 4° de l'article L511-2 du CCH

Article L1331-22 du CSP

Article L1331-23 du CSP

Le logement présente **une accumulation de désordres** importants mettant **en danger** la **santé** des occupants, par exemple :

- ✓ Présence importante d'humidité et moisissures par infiltration d'eau et/ou condensation,
- ✓ Défaut de ventilation,
- ✓ Ouvrants défectueux,
- ✓ Présence de peintures dégradées contenant du plomb,
- ✓ Absence d'équipements indispensables : eau potable, assainissement, chauffage, cabinet d'aisance, salle d'eau,
- ✓ Installation électrique ou de chauffage dangereuse,
- ✓ Taille et organisation des pièces,
- ✓ Faible hauteur sous plafond,
- ✓ Logement sur-occupé...



Il s'agit d'une procédure relevant des pouvoirs de Police Spéciale du Préfet.

La procédure :

1/ L'ARS instruit la procédure :

- visite, rapport,
- instruction de la phase contradictoire,
- prise d'un arrêté préfectoral précisant la possibilité de remédier ou non à l'insalubrité, la nature des travaux à réaliser et le délai pour les exécuter, les mesures de protection des occupants,
- levée de l'arrêté d'insalubrité si les travaux sont réalisés

2/ Si les travaux ne sont pas exécutés, **le préfet-DDT** peut les faire réaliser d'office

ANNEXES

Annexe 1	Modèle de courrier de mise en demeure du propriétaire par le locataire	P. 19
Annexe 2	Fiche d'information logement présumé indigne ou dégradé	P. 20
Annexe 3	Modèle de courrier de saisine du PDLHI	P. 22
Annexe 4	Modèle de grille de visite	P. 23
Annexe 5	Modèle de rapport de visite	P. 27
Annexe 6A	Modèle d'arrêté de mise en demeure du propriétaire par le maire	P. 33
Annexe 6B	Modèle de courrier de mise en demeure du propriétaire par le maire	P. 34
Annexe 7	Modèle de PV d'infraction	P. 36
Annexe 8	Mise en sécurité ordinaire – Modèle de courrier d'information au propriétaire	P. 39
Annexe 9	Mise en sécurité ordinaire – Modèle de courrier d'information à l'architecte des bâtiments de France	P. 41
Annexe 10	Mise en sécurité ordinaire – Modèle d'arrêté	P. 42
Annexe 11	Mise en sécurité ordinaire – Modèle d'arrêté de main levée	P. 48
Annexe 12	Mise en sécurité ordinaire – Modèle de courrier de notification au propriétaire de passage en travaux d'office	P. 50
Annexe 13	Mise en sécurité procédure d'urgence – Modèle de requête pour la désignation d'un expert du tribunal administratif	P. 51
Annexe 14	Mise en sécurité procédure d'urgence – Modèle d'arrêté	P. 52
Annexe 15	Mise en sécurité procédure d'urgence – Modèle de rapport de visite	P. 59

MODELE DE COURRIER DE MISE EN DEMEURE DU PROPRIETAIRE PAR LE LOCATAIRE

Prénom NOM
Adresse
Code postal – Ville
Numéro de téléphone
Adresse E-mail

A ADRESSER EN
RECOMMANDE AVEC
ACCUSE DE RECEPTION

Date, lieu,

Objet : Situation mal-logement

Madame, Monsieur [nom du propriétaire]

Par la présente, je me permets de vous alerter au sujet du logement situé au [adresse] que j'occupe en tant que locataire depuis le [date] dont vous êtes propriétaire.

En effet, je suis au regret de vous informer que :

[préciser l'ensemble des dégâts constatés : toiture qui fuit, installation électrique trop ancienne, présence de moisissure sur les murs...].

Vous comprendrez que ces dysfonctionnements sont loin d'être un détail pour moi et qu'ils nuisent à mon quotidien, (ainsi qu'à ceux de mes enfants [précisez si l'un ou plusieurs sont en bas âge].)

Ainsi, je vous demanderai de procéder aux travaux nécessaires qui ne sont pas à ma charge.

Sans réponse de votre part dans un délai de 1 mois, je me verrai dans l'obligation de faire appel aux services de l'Agence Régionale de Santé, délégation du Cantal qui constateront par eux-mêmes les dégradations du logement.

Dans cette attente, je reste à votre disposition pour vous fournir tous les documents et informations que vous jugerez nécessaires.

En espérant que ma requête soit accueillie avec bienveillance, je vous prie de recevoir, Madame/Monsieur, mes salutations respectueuses.

[signature]

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne du Cantal

FICHE D'INFORMATION – LOGEMENT PRESUME INDIGNE ou DEGRADE

OCCUPANT

- Locataire logement social
 Locataire logement privé
 Sous-locataire
 Propriétaire
 Hébergé à titre gracieux

NOM Prénom :

Adresse du logement :

Téléphone :

Courriel :

Nombre total d'occupants : Nombre d'adultes :
 Nombre d'enfants mineurs : dont enfants de moins de 6 ans :

Bail écrit : Oui Non Date d'entrée dans les lieux : ___/___/___

Allocataire : CAF MSA Autre N° allocataire :

Allocation logement : Oui Non (versée directement au propriétaire) Oui Non

LOGEMENT

Appartement Maison individuelle Autre (préciser) :
 Superficie du logement : m² Nombre de pièces déclarées :
 Localisation : Étage n° ___ Appartement n° ___
 Année de construction : Avant 1949 Après 1949

PROPRIETAIRE (si différent de l'occupant) ou gestionnaire (agence, notaire...)

Nom Prénom :

Adresse :

Téléphone : Courriel :

Informé des désordres par courrier le **(joindre copie du courrier)**

DESCRIPTION DES DESORDRES

Parties communes

- Toiture dégradée
 Façade dégradée, fissures
 Infiltrations, moisissures
 Installation électrique défectueuse
 Risque de chute (garde-corps dangereux)

Habitabilité

- Logement situé en sou-sol
 Logement sous les combles
 Éclairage insuffisant dans le salon ou les chambres
 Hauteur sous-plafond <2,20 m dans au moins une pièce

Sécurité du logement

- Fils électriques dénudés
 Installation électrique en mauvais état
 Fissures
 Plancher dangereux
 Plafond en mauvais état

Dégradations dans le logement

- Portes et fenêtres non étanches à l'eau et à l'air
 Humidité / Moisissures
 Peintures écaillées (murs, menuiseries...)
 Système de ventilation insuffisant / absent

Surface < 7 m² dans au moins une pièce

Problème d'évacuation des eaux usées

Problème d'alimentation en eau potable

Absence d'eau chaude

Moyen de chauffage insuffisant / absent / dangereux

Type de chauffage : _____

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

DECLARANT

NOM :

Prénom :

Adresse :

Téléphone : Mail :

Qualité : Occupant Autre (Précisez) :

Fait à :

Date :

Signature :

Signalement à adresser par mail ou courrier :
Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
Direction Départementale des Territoires du Cantal
Service Habitat Construction
22 rue du 139^e R.I. - BP 10414 – 15004 AURILLAC CEDEX
Courriel : ddt-pdlhi@cantal.gouv.fr

MODELE DE COURRIER DE SAISINE DU PDLHI PAR LE LOCATAIRE

Prénom NOM

Adresse

Code postal – Ville

Numéro de téléphone

Adresse

E-mail

à

PDLHI du Cantal
DDT du Cantal
22 rue du 139è RI
15000 AURILLAC

Lieu, le Date

Monsieur le Directeur Général,

Je me permets d'attirer votre attention sur l'état du logement que j'occupe en qualité de locataire, logement situé à .

En effet, je constate depuis le _____ (date) les désordres suivants :

(énumérez les faits comme par exemple : la présence de moisissures, la dégradation du plancher, la vétusté de l'installation électrique, le défaut de stabilité de l'escalier, le défaut d'étanchéité de la toiture...).

Par courrier recommandé du (date - copie jointe), j'ai signalé les faits à mon propriétaire (nom, adresse) mais la situation reste inchangée.

Je vous saurais gré de bien vouloir intervenir, dans le cadre de vos compétences en matière de salubrité publique, afin de contrôler les règles d'hygiène de mon logement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes salutations distinguées.

[signature]

Copie jointe :

Courrier recommandé à mon propriétaire en date du

GRILLE DE VISITE : EVALUATION DE L'ETAT D'UN LOGEMENT

INFORMATIONS GENERALES				
Date de la visite				
Enquêteur(s) mairie :				
Adresse logement :				
Type d'habitation :	<input type="checkbox"/> maison individuelle	<input type="checkbox"/> appartement	<input type="checkbox"/> Autre :	
Si immeuble collectif	Étage :	N° du logement :	Nb total de logements :	
Parcelle cadastrale :				
PROPRIETAIRE				
Nom :				
Adresse :				
Gestionnaire :				
OCCUPANT				
Nom :				
Contact :	N° tél :	Email :		
Nombre d'occupants :	Dont adultes :		dont enfants de moins de 6 ans :	
Bail écrit :	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	Date d'entrée dans les lieux :	
Loyer mensuel :	Charges mensuelles :			
Allocation logement :	<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui	Demande de logement en cours ? :	
Suivi social par :	Réfèrent :			
OBJET DE LA MISSION				
Signalement reçu le :				
Désordres signalés :				
Visite de toutes les pièces :	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	Pièces non visitées :	
Descriptif des lieux :				
Diagnostics techniques présentés :	<input type="checkbox"/> Plomb (si logt avant 1949, bail après 2008)	<input type="checkbox"/> Energétique (bail après le 01/07/2007)		
	Si Bail après 01/01/2018: <input type="checkbox"/> Electricité	<input type="checkbox"/> Gaz	<input type="checkbox"/> Amiante	
ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX : Aspect et Nuisances de l'environnement ; Disposition générale/Occupation du sol ; Aspect des espaces extérieurs immédiats ; Sources de nuisances fixes ou mobiles ; Entretien des lieux				
SOLIDITE ET SECURITE DU BATIMENT (Art. L511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation)				
État général bâtiment	<input type="checkbox"/> Correct	<input type="checkbox"/> Dégradé	Accès <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Mauvais	
État de la toiture (Loi n°99-471)	<input type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Mauvais	État de la charpente <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Mauvais	
Murs lézardés	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	Cheminée menaçant de s'effondrer <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Trous	État fixation volets <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Mauvais
Stabilité / structure rampe	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non sécurisé, détails :			
Conception escalier	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Dangereux, détails :			
Garde-corps fenêtre < 90cm (CCH Article R111-15)	<input type="checkbox"/> Oui, lesquelles :		<input type="checkbox"/> Non	
<input type="checkbox"/> DANGER		<input type="checkbox"/> Mise en sécurité		

Parties communes (si immeuble collectif)			
<input type="checkbox"/> Correct	<input type="checkbox"/> Vétuste / Dégradé:		
<input type="checkbox"/> Correct	<input type="checkbox"/> Non conformités :		
<input type="checkbox"/> Correct	<input type="checkbox"/> Non conformités :		
<input type="checkbox"/> Correct	<input type="checkbox"/> Non conformités :		
Observations :			

HABITABILITE, AMENAGEMENT, USAGE, OCCUPATION (sur occupation, impropre)			
Mode d'occupation (RSD articles 23 et 26)			
<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui :	<input type="checkbox"/> Déchets	<input type="checkbox"/> Objets divers
Si oui : <input type="checkbox"/> Intérieur <input type="checkbox"/> Extérieur			
<input type="checkbox"/> Correct	<input type="checkbox"/> Non entretenu		
<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui		
<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui		
<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui		
Luminosité			
Eclairément naturel suffisant dans les pièces de vie (RSD Articles 27 et 40-2)		<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non, lesquelles :	
Pièce principale sans ouverture sur l'extérieur			
Hauteur sous plafond			
Pièce avec HSP < 2,20m (RSD Article 40-4)		<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui, lesquelles :	
Superficie (RSD Article 40-3)			
Pièce principale < 9m ²		<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui, lesquelles :	
Autre pièce de vie < 7m ²		<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui, lesquelles :	
VENTILATION (RSD articles 24 et 53)		<input type="checkbox"/> DANGER	
Entrées d'air fenêtres (Pièces sèches : chambres, séjour, salon)		<input type="checkbox"/> Présence <input type="checkbox"/> Absence Si oui, état :	
Extraction d'air vicié (Pièces de service : Cuisine, salle de bain, WC)		Évacuation haute (grille ou bouche VMC) <input type="checkbox"/> Présence <input type="checkbox"/> Absence Si oui, état : Si oui : <input type="checkbox"/> Tirage naturel <input type="checkbox"/> Mécanique <input type="checkbox"/> VMC Cuisine (si absence VMC) : Amenée basse d'air frais : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Salle de bains sans ouvrant : Amenée basse d'air frais : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
ISOLATION			
visible		<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui , localisation :	
HUMIDITE		<input type="checkbox"/> DANGER	
Extérieurs du logement			
Eau de pluie (RSD Article 29)		Chéneaux : État :	Récupération : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Précisions :			
Étanchéité menuiseries extérieures (fenêtres) : <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Mauvais			
Murs extérieurs : <input type="checkbox"/> crépis dégradés <input type="checkbox"/> mousses <input type="checkbox"/> fissures			
État entretien extérieur : (RSD Article 23)			
Remontées capillaires :			

Intérieur du logement	
Présence de moisissures <input type="checkbox"/> Traces <input type="checkbox"/> Importante Localisation :	
<input type="checkbox"/> Décollement de papier peint	Localisation :
<input type="checkbox"/> Infiltration d'eau pluviale par toiture	Localisation :
<input type="checkbox"/> Infiltration d'eau pluviale par façade	Localisation :
<input type="checkbox"/> Fuite conduite eau potable	Localisation :
<input type="checkbox"/> Aération insuffisante du logement	
<input type="checkbox"/> État des peintures : <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais	
Observations : _____ _____	
RISQUES PARTICULIERS : Amiante, Plomb <input type="checkbox"/> DANGER	

INSTALLATIONS

Chauffage (RSD article 40) <input type="checkbox"/> DANGER (risque d'intox CO)	
<i>Chauffage</i>	<input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif
<i>Type de chauffage</i>	<input type="checkbox"/> Électrique <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Fuel <input type="checkbox"/> Bois <input type="checkbox"/> Autre :
<i>Adapté (isolation / volume)</i>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
<i>Pièce(s) sans installation de chauffage</i>	
<i>Présence de chauffage d'appoint*</i>	<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui :
<i>Type</i>	<input type="checkbox"/> Électrique <input type="checkbox"/> Pétrole* <input type="checkbox"/> Gaz*
<i>En usage continu</i>	<input type="checkbox"/> Oui* <input type="checkbox"/> Non *si oui = risque d'intoxication Durée d'utilisation par jour :

Attestations et certificats à la charge de l'occupant :

<i>Entretien de la chaudière</i>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Date :
<i>Ramonage des conduits (RSD article 31)</i>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Date :

Pièce comportant un appareil à combustion (chaudières, poêles à bois, cheminées- sauf pour les appareils fonctionnant en circuit étanche – ex chaudière à ventouse) :

<i>Amenée basse d'air frais</i>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
<i>Pour une chaudière en sous-sol</i>	Évacuation haute d'air vicié <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non

Risque d'intoxication au monoxyde de carbone :

<i>Système d'amenée d'air</i>	<input type="checkbox"/> obstrué <input type="checkbox"/> inexistant <input type="checkbox"/> insuffisant
<i>Système d'évacuation</i>	<input type="checkbox"/> non étanche ou déboîté <input type="checkbox"/> obstrué

RESEAUX **DANGER**

Eau potable

<i>Alimentation en Eau potable (Art. L 1321-1 et suivants du CSP)</i>	Réseau public <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non : précisions : Puits ou forage privé <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non : précisions :
<i>Eau chaude sanitaire (RSD Art. 53 - si combustion)</i>	<input type="checkbox"/> Ballon électrique <input type="checkbox"/> Chaudière <input type="checkbox"/> Absence de moyen de production
<i>Assainissement (RSD articles 30, 48,49 et 50)</i>	Évacuation des eaux usées : <input type="checkbox"/> Absence de dispositif <input type="checkbox"/> Rejets non réglementaires L'évacuation des eaux usées est source de nuisances : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui, lesquelles :

Électricité (RSD article 51)

<i>Disjoncteur général dans le logement</i>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
---------------------------------------------	-----------------------------------------------------------

<i>Accessible de l'intérieur du logement</i>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
<i>Présence de la terre</i>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
<i>Présence différentiel 30mA</i>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
<i>État</i>	<input type="checkbox"/> Correct <input type="checkbox"/> Vétuste / Dangereux (fils et prises non protégés avec risque d'électrisation)
<i>Court-circuit Coupures fréquentes</i>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Gaz (RSD article 52)	
<i>Bouteille de gaz</i>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
<i>Entrée basse d'air frais</i>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
<i>Date péremption flexible</i>	(obligation du locataire)
Observations :	

PLAN DU LOGEMENT :

ANNEXE 1 : Photographies



COMMUNE DE :

RAPPORT DE VISITE EVALUATION DE L'ETAT D'UN LOGEMENT

RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Occupant	
<i>Nom</i>	
<i>Adresse</i>	
<i>Parcelle cadastrale</i>	
<i>Nombre de personnes et âges</i>	
<i>Allocataire CAF/MSA</i>	
<i>Date entrée dans les lieux</i>	
<i>Statut d'occupation - Bail</i>	<input type="checkbox"/> Non : <input type="checkbox"/> Oui : <input type="checkbox"/> Habitation <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Commercial <input type="checkbox"/> Rural
Propriétaire	
<i>Nom</i>	
<i>Adresse</i>	
<i>Agence/mandataire (supprimer la ligne si pas d'agence)</i>	

NB : Non conformités identifiées en **gras**

DYSFONCTIONNEMENTS

<i>Date de la visite</i>	
<i>Type de logement</i>	<input type="checkbox"/> Maison individuelle <input type="checkbox"/> Immeuble collectif
<i>Superficie du logement</i>	<i>(supprimer la ligne si inconnue)</i>
<i>Année de construction</i>	<input type="checkbox"/> Avant 1949 <input type="checkbox"/> Après 1949 :
<i>Diagnostics</i>	<input type="checkbox"/> DPE (<i>bail après le 1^{er} juillet 2007</i>) <input type="checkbox"/> CREP (<i>si logement avant 1949, pour bail après 2008</i>) <i>Si Bail après 1^{er} janvier 2018:</i> <input type="checkbox"/> Diagnostic électrique <input type="checkbox"/> Diagnostic gaz
<i>Descriptif du logement</i>	

INSTALLATIONS			
Chauffage		Réglementation	N°Photo
Type de chauffage	<input type="checkbox"/> Électrique <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Fuel <input type="checkbox"/> Bois		
Suffisant	<input type="checkbox"/> Oui (dans chaque pièce) <input type="checkbox"/> Non	RSD Article 40	
Présence de chauffage d'appoint*	<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui : lesquels :		
État	<input type="checkbox"/> Correct <input type="checkbox"/> Vétuste / Dangereux		
Ramonage	<input type="checkbox"/> Oui, Date : <input type="checkbox"/> Non	RSD article 31	
Eau et assainissement		Réglementation	N°Photo
Alimentation en Eau potable	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non : précisions :	Article L 1321-1 et suivants du CSP	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/> Ballon électrique <input type="checkbox"/> Chaudière <input type="checkbox"/> Absence de moyen de production	RSD Article 53(si combustion)	
Assainissement	<input type="checkbox"/> Absence de dispositif <input type="checkbox"/> Rejets non réglementaires (supprimer la ligne si sans objet)	RSD articles 30, 48,49 et 50	
Électricité		Réglementation	N°Photo
Présence disjoncteur général dans le logement	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	RSD article 51	
Présence de la terre	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		
Présence différentiel 30mA	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		
État	<input type="checkbox"/> Correct <input type="checkbox"/> Vétuste / Dangereux		
Court-circuit Coupures fréquentes	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		
Gaz		Réglementation	N°Photo
Bouteille de gaz	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	RSD article 52	
Entrée basse d'air frais	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		
Date péremption flexible		Obligation du locataire	

Revêtements		Réglementation	N°Photo
État	<input type="checkbox"/> Correct <input type="checkbox"/> Dégradé: localisation :		
Humidité	<input type="checkbox"/> Oui, localisation : <input type="checkbox"/> Non	RSD Articles 33 et 35	
Moisissures	<input type="checkbox"/> Oui, localisation : <input type="checkbox"/> Non		

Fenêtres/Portes		Réglementation	N°Photo
État	<input type="checkbox"/> Correct <input type="checkbox"/> Dégradé: localisation :		
Vitrage	<input type="checkbox"/> Simple <input type="checkbox"/> Double		
Étanches à l'eau et à l'air	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non : précisions :	RSD Article 33	

* Les chauffages d'appoints à combustion, de type appareils à pétrole, comme ceux à fioul, ne doivent pas être utilisés sur les périodes prolongées. La combustion liée à ces appareils pollue l'atmosphère et demande une aération stricte des locaux. Ils doivent être utilisés avec un maximum de précautions car ils sont dépourvus de conduit d'évacuation des gaz brûlés. **(à supprimer si sans objet)**

HABITABILITE			
<i>Luminosité</i>		<i>Réglementation</i>	<i>N°Photo</i>
<i>Éclairage naturel suffisant dans les pièces de vie</i>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non, lesquelles :	RSD Articles 27 et 40-2	
<i>Hauteur sous plafond</i>		<i>Réglementation</i>	<i>N°Photo</i>
<i>Pièce avec HSP < 2,20m</i>	<input type="checkbox"/> Oui, lesquelles : <input type="checkbox"/> Non	RSD Article 40-4	
<i>Superficie</i>		<i>Réglementation</i>	<i>N°Photo</i>
<i>Pièce principale < 9m2</i>	<input type="checkbox"/> Oui, lesquelles : <input type="checkbox"/> Non	RSD Article 40-3	
<i>Autre pièce de vie < 7m2</i>	<input type="checkbox"/> Oui, lesquelles : <input type="checkbox"/> Non		

<i>Sécurité</i>		<i>Réglementation</i>	<i>N°Photo</i>
<i>Garde-corps fenêtre < 90cm</i>	<input type="checkbox"/> Oui, lesquelles : <input type="checkbox"/> Non	CCH Article R111-15	
<i>Stabilité / structure rampe</i>	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non sécurisé, détails :		
<i>Conception escalier</i>	<input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Dangereux, détails :		
<i>Détecteur incendie</i>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	CCH Article L129-8	
<i>Stabilité des planchers</i>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Trous		
<i>Fissures</i>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		

<i>Ventilation</i>		<i>Réglementation</i>	<i>N°Photo</i>
<i>Entrées d'air fenêtres (Pièces sèches)</i>	<input type="checkbox"/> Présence <input type="checkbox"/> Absence Si oui, état :	RSD Articles 24 et 53	
<i>Extraction d'air vicié (Pièces humides)</i>	<input type="checkbox"/> Présence <input type="checkbox"/> Absence Si oui, état : Si oui : <input type="checkbox"/> Tirage naturel <input type="checkbox"/> Mécanique <input type="checkbox"/> VMC La ventilation du logement est à revoir dans son ensemble, air confiné le jour de la visite. Une aération régulière du logement par ouverture des fenêtres est nécessaire en complément. <i>(supprimer la remarque si sans objet)</i>		

<i>Isolation</i>		<i>Réglementation</i>	<i>N°Photo</i>
<i>Présence</i>	<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui : localisation :		

<i>Mode d'occupation</i>		<i>Réglementation</i>	<i>N°Photo</i>
<i>Présence d'encombrants</i>	<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui : <input type="checkbox"/> Déchets <input type="checkbox"/> Animaux <input type="checkbox"/> Autres :	RSD Articles 23,26	

<i>Extérieur</i>		<i>Réglementation</i>	<i>N°Photo</i>
<i>État de la toiture</i>		Loi n°99-471	
<i>Eau de pluie</i>	Chéneaux : État : Récupération : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non, précisions :	RSD Article 29	
<i>État entretien extérieur</i>		RSD Article 23	
<i>Revêtements</i>	<input type="checkbox"/> Correct <input type="checkbox"/> Vétuste / Dégradé:		
<i>Parties communes (à supprimer si sans objet)</i>		<i>Réglementation</i>	<i>N°Photo</i>
<i>Revêtements</i>	<input type="checkbox"/> Correct <input type="checkbox"/> Vétuste / Dégradé:		
<i>Escalier</i>	<input type="checkbox"/> Correct <input type="checkbox"/> Non conformités :		
<i>Fenêtres</i>	<input type="checkbox"/> Correct <input type="checkbox"/> Non conformités :		
<i>Électricité</i>	<input type="checkbox"/> Correct <input type="checkbox"/> Non conformités :		

<i>Précisions apportées par les occupants</i>

CONCLUSIONS SUITE A LA REALISATION DU DIAGNOSTIC HABITAT

Le présent rapport fait état :

■ De manquements au Règlement Sanitaire Départemental du Cantal, et notamment :

Article 23 – Propreté des locaux communs et particuliers.

Article 24 – Assainissement de l’atmosphère des locaux.

Article 25 – Battage des tapis, poussières, jets par les fenêtres.

Article 26 – Présence d’animaux dans les habitations, leurs dépendances, leurs abords et les locaux communs.

Article 27 – Conditions d’occupation des locaux

Article 28 – Parcs de stationnement couverts dans les locaux d’habitation.

Article 29 – Évacuation des eaux pluviales et usées.

Article 30 – Entretien des dispositifs d’assainissement autonome

Article 31 – Conduits de fumée et de ventilation – Appareil à combustion.

SECTION 3 – Entretien des bâtiments et de leurs abords.

Article 32 – Généralités.

Article 33 – Couverture, murs, cloisons, planchers, baies, gaines de passage des canalisations.

Article 34 – Protection contre le gel.

Article 35 – Locaux inondés ou souillés par des infiltrations.

Article 36 – Réserves d’eau non destinées à l’alimentation.

Article 37 – Entretien des plantations.

Article 38 - Équipement sanitaire et approvisionnement en eau.

Article 39 – Démolition.

Article 40 – Règles générales d’habitabilité.

Article 41 – Aménagement des cours et courettes des immeubles collectifs.

SECTION 2 – Évacuation des eaux pluviales et usées.

Article 42 – Évacuation.

Article 43 – Occlusion des orifices de vidange des postes d’eau.

Article 44 – Protection contre le reflux des eaux d’égout.

Article 45 – Cabinets d’aisances et salles d’eau.

Article 46 – Caractéristiques des cuvettes de cabinet d’aisances.

Article 47 – Cabinets d’aisances comportant un dispositif de désagrégation et d’évacuation des matières fécales.

Article 48 – Dispositif d’assainissement autonome.

Article 49 – Rejets des effluents.

Article 50 – Règles d’implantation.

Article 51 – Installation d’électricité.

Article 52 - Installation de gaz.

Article 53 – Installations de chauffage, de cuisine ou de production d’eau chaude par combustion.

Article 54 – Bruit dans l’habitation.

■ D’infractions au code de la santé publique :

- Article L. 1334-3 relatif au Constat de Risque d’Exposition au Plomb « location » (CREP)

■ D’infractions au code de la construction et de l’habitation :

- Article L134-1 à 5 relatif au diagnostic de performance énergétique
- Article L129-8 relatif aux détecteurs de fumées
- Articles L511-1 à 6 relatif à la solidité du bâti
- Article R111-15 relatif aux garde-corps

■ De la possible présence d’insectes xylophages :

Loi N°99-471 du 08 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d’immeubles contre les termites et autres insectes xylophages

Compte tenu des faits relevés, ce logement justifie pleinement le déclenchement d’une procédure d’insalubrité d’urgence avec signature d’un arrêté préfectoral portant insalubrité du logement.

(supprimer la remarque si sans objet)

Ce document a été réalisé lepar sur la base d’un constat visuel dans les pièces ou locaux accessibles.

Signature et cachet

PHOTOS

Photo n° 1 :

Photo n° 2 :

Photo n° 3 :

Photo n° 4 :

Photo n° 5 :

Photo n° 6 :

Photo n° 7 :

Photo n° 8 :

MODELE D'ARRETE DE MISE EN DEMEURE DU PROPRIETAIRE PAR LE MAIRE

Le Maire de ***

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

VU le règlement sanitaire départemental en date du 11 décembre 1979 ;

VU le rapport établi par xxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que le logement n'est pas conforme aux dispositions réglementaires et plus particulièrement (préciser les articles cités dans le rapport) et les dangers en résultant ;

CONSIDERANT que cette situation compromet la santé ou la sécurité des occupants ou des tiers.

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

M. *** est mis en demeure d'assurer, dans le délai de *** (préciser x mois de 3 à 6) à compter de la notification du présent arrêté, les mesures suivantes : (à préciser- voir rapport)

ARTICLE 2 :

M. *** 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.

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

MODELE DE COURRIER DE MISE EN DEMEURE DU PROPRIETAIRE PAR LE MAIRE

Nom et prénom du propriétaire/gestionnaire

Adresse

Code postal et Ville

À xxxx , le XXX

Lettre recommandée avec AR n°***

Objet : Mise en demeure de réaliser des travaux

Madame, Monsieur,

Suite à la plainte de XXX concernant des désordres dans son logement situé XXX, dont vous êtes propriétaires, une enquête a été réalisée le XXX par un agent communal / le Maire de la commune.

Lors de cette enquête, il a été constaté les désordres suivants :

« Exemples :

- installation électrique dangereuse
- chaudière au fioul dangereuse ;
- système de ventilation insuffisant ;
- moyen de chauffage fixe insuffisant »

Ces désordres constituent des infractions aux articles XXX du règlement sanitaire départemental (RSD) du Cantal. Ces désordres sont également en infraction avec les articles XXX du décret de décence n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Par conséquent, conformément aux pouvoirs qui me sont confiés au titre de l'article L.2212-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, je vous mets en demeure de réaliser, dans un délai de « xx jours » à compter de la réception du présent courrier et dans les règles de l'art, les travaux suivants :

« Exemples :

- mettre en sécurité l'installation électrique du logement et fournir une attestation de conformité établie par un Homme de l'art ;

Et dans un délai « d'un mois » :

- mettre en place un système de ventilation général et permanent dans l'ensemble du logement (et compatible avec l'appareil de chauffage à combustion) ;
- mettre en place un moyen de chauffage fixe suffisant dans l'ensemble logement. »

Je vous demande de bien vouloir tenir informés mes services des dates de début et de fin de travaux. L'hébergement des occupants n'est pas recommandé si les travaux se font petit à petit dans le respect des personnes. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu d'informer le locataire de la nature des travaux et des modalités de leur exécution par une notification en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si bâtiment d'avant 1949 : « Le bâtiment datant d'avant 1949, le maître d'ouvrage devra établir un constat d'exposition au plomb (CREP) avant travaux. Ce document devra être tenu à la disposition des occupants et de toute personne intervenant sur le chantier. Si la présence de plomb est avérée, les enfants et femmes enceintes ne devront pas être présents sur la zone de chantier. La responsabilité du maître d'ouvrage peut être engagée en cas d'incident. »

En l'absence de travaux à l'issue de ce délai, un procès-verbal d'infraction sera transmis à l'Officier du Ministère Public. Cette situation exposerait le propriétaire du logement à une amende de 3^{ème} classe conformément à l'article 7 du décret 2003-462 du 21 mai 2003.

Pour les locataires bénéficiant d'une allocation logement versée par la CAF ou la MSA : « Étant donné la non dé-cence du logement, une copie du présent rapport sera transmis pour information à la CAF / MSA. Je vous informe que cet organisme est susceptible de procéder à une conservation de l'allocation logement pendant un délai maximum de dix-huit mois, conformément à l'article 85 de la loi ALUR. »

Vous trouverez ci-joint pour information une copie du rapport d'enquête de la mairie. Je me tiens à votre dis-
position pour toute information complémentaire. Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur,
mes salutations distinguées.

Signature

MODELE DE PROCES VERBAL D'INFRACTION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COMMUNE DE XXXXX (CANTAL)

PROCES VERBAL D'INFRACTIONS

NATURE DES FAITS

Infractions au titre II du règlement sanitaire départemental du Cantal relatif aux locaux d'habitation et assimilés, défini par l'arrêté préfectoral du 11 décembre 1979, articles :

- **liste des articles du RSD faisant l'objet d'une infraction**

-

Infractions au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, articles :

-

-

Infraction au Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location, articles :

-

-

CODE NATINF

3671 – Infraction au règlement sanitaire départemental

6032 - Infraction aux autres règlements

PERSONNE CONCERNÉE

Personne physique

Monsieur/Madame **NOM et Prénom du propriétaire**, domicilié **adresse complète du propriétaire**, propriétaire de l'immeuble situé **adresse du logement**.

Personne morale

SCI **nom de la SCI**, dont le siège social est **adresse de la SCI**, dont le numéro de SIRET est **SIRET**, représentée par **nom du représentant** domicilié **adresse du représentant**.

IMMEUBLE CONCERNÉ

Immeuble situé **adresse complète**, et dont la référence cadastrale est **cadastre**.

HISTORIQUE DE LA SITUATION

Décrire succinctement mais précisément les actions ayant précédé la visite donnant lieu au présent constat.

Exemple :

Suite au signalement transmis par le pôle départemental de la lutte contre l'habitat indigne le xxxx, le xx/xx/xx, les services techniques de la mairie de xxx ont visité l'immeuble concerné, en présence de.....

Les désordres suivants ont été constatés :

- liste des désordres

Le XXXXX, une mise en demeure a été adressé par courrier à Monsieur XXXXX, lui demandant de réaliser les travaux suivants, destinés à assurer la santé et la sécurité des occupants, dans un délai de X mois :

- liste des travaux

En l'absence de retour de la part du propriétaire une nouvelle visite a été réalisée à la fin du délai laissé au propriétaire pour réaliser les travaux.

CONSTAT DES DESORDRES ET DES INFRACTIONS

Le **date** à **heure**, je soussigné, Madame / Monsieur **NOM et Prénom**, maire de la commune de **commune** (Cantal), agissant en qualité d'officier de police judiciaire, en présence de **nom et qualité des personnes présentes** ai constaté les désordres et infractions suivantes :

1. **Intitulé du désordre** (*n° de la photo concernée*) – Description du désordre – Infraction à l'article XXX du règlement sanitaire départemental du Cantal
2. XXX
3. XXX

Exemple :

- Défaut d'étanchéité des menuiseries à l'eau et à l'air - Présence d'un jour visible au niveau de la porte d'entrée pouvant laisser passer de l'eau et de l'air (voir photo 1), et vétusté des deux fenêtres du salon (voir photos 2 et 3) et de la fenêtre de la chambre du premier étage (voir photo 4), laissant passer de l'air parasite
 - infraction à l'articles 33 du RSD
 - infraction à l'article 2.2 du décret 2002-120
- Fenêtre vétuste dans le salon difficilement manœuvrable empêchant l'aération quotidienne (voir photo 2)
 - infraction à l'article 40.1 du RSD
- Absence de système de ventilation générale et permanent dans le logement et en particulier absence total d'évacuation d'air dans la salle de bain
 - Infraction aux articles 23.1, 24, 40.1 et 45 du RSD
- Installation électrique ne présentant pas les garanties minimales de sécurité : absence de terre et de différentiel 30 mA, deux prises arrachées dans le salon avec contacteur apparents (voir photos 5 à 8)
 - Infraction à l'article 51 du RSD,
 - Infraction à l'article 1 du décret 87-149,
 - Infraction à l'article 1.5 du décret 2002-120
- Discontinuité de l'évacuation des eaux pluviales entraînant un écoulement d'eau de pluie sur le mur nord-ouest
 - Infraction aux articles 29.1 et 42 du RSD

CONCLUSION

Le non-respect des dispositions fixées par le règlement sanitaire départemental est visé à l'article L. 1312-1 du code de la santé publique, à l'article 7 du décret n° 2003 – 462 du 21 mai 2003 relatif aux dispositions réglementaires des parties I, II et III du code de la santé publique ainsi rédigé « *le fait de ne pas respecter les dispositions des arrêtés pris en application des articles L. 1 ou L. 3 ou L. 4 du code de la santé publique dans leur rédaction antérieure au 8 janvier 1986 est puni de l'amende prévue pour les contraventions de 3e classe* », aux articles 201 et 202 du règlement sanitaire départemental de Maine-et-Loire.

Par ailleurs, la violation des interdictions ou le manquement aux obligations édictées par les décrets et arrêtés de police sont punis de l'amende prévue pour les contraventions de la 2e classe en application de l'article R. 610-5 du code pénal.

ANNEXE

- Rapport photographique

TEXTES DE REGLEMENTATION

- Code de la santé publique – Article L. 1312 – 1
- Décret n° 2003 – 462 du 21 mai 2003 relatif aux dispositions réglementaires des parties I, II et III du code de la santé publique
- Code pénal – Article R. 610-5
- Règlement sanitaire départemental du Cantal – Titre II relatif aux locaux d’habitation et assimilés, fixé par l’arrêté préfectoral du 11 décembre 1979
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent
- Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d’habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location

PIECES JOINTES

LISTER ET NUMEROTER TOUTES LES PIECES DU DOSSIERS, PAR EXEMPLE :

- Premier rapport d’évaluation de la salubrité de l’immeuble établi par XXXXX le XXXXX, suite à la visite de l’immeuble réalisée le XXXXX
- Lettre de mise en demeure du maire de XXXXX à Monsieur XXXXX datée du XXXXX
- Coordonnées téléphoniques et mail des locataires et propriétaires
- Tout autre document lié à la situation

Fait et clos le présent procès-verbal le XXXXX, qui fait foi jusqu’à preuve du contraire, pour être transmis en deux exemplaires originaux à l’Officier du Ministère Public, dans un délai de cinq jours aux fins de droits.

Fait à XXXXX, le XXXXX,

Le Maire

MISE EN SECURITE ORDINAIRE - MODELE DE COURRIER D'INFORMATION AU PROPRIETAIRE

Nom de la commune, EPCI

Service

Affaire suivie par XXXX

Référence dossier :

PJ :

XXXXX, le XX XX XXXX

Lettre recommandée avec AR

Objet : Procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité [ordinaire] (adresse immeuble)

Madame, Monsieur,

Mes services ont réalisé une visite le [date de la visite] dans [le type de local/installation/immeuble] situé [localisation précise du local/appartement/partie communes] sis [adresse complète du lieu concerné], dont vous êtes le [propriétaire/titulaire de droits réels immobiliers/syndic/bailleur/exploitant/].

Il a été constaté et mentionné dans un rapport de visite les éléments suivants :

Citer les désordres

Ce(s) rapport(s)/constat(s) établis par mes services, [sont joint(s) à la présente lettre /ou mis à disposition sur place à la mairie/EPCI, ou envoyé par mail, ou téléchargeable au lien suivant...].

Aussi, en vertu de mes pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat, et conformément aux dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, je vous informe que j'engage, par la présente, la phase contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire, aux fins de mettre durablement terme à tout risque lié à l'état de votre immeuble.

Aux fins de remédier aux désordres identifiés, il apparaît nécessaire, a minima, qu'il soit procédé, dans le respect des règles de l'Art et des réglementations de voirie et d'urbanisme, à la réalisation des mesures suivantes :

- [Réparations
- Mesures d'hébergement/relogement définitif
- Empêcher l'accès à l'immeuble
- Démolition de l'immeuble...]

Je vous demande de bien vouloir me faire connaître par écrit, dans un délai de **/1 mois minimum, 2 en copro/ à compter de la réception de la présente**, vos / les observations, intentions et délais d'interventions / du / des copropriétaire(s) / concernant la mise en œuvre des travaux de réparation nécessaires.

Votre réponse doit être adressée par voie postale à : XXXXX

ou par voie électronique à : XXXXXXXX

[Dans le cas où les désordres ne concernent que les parties commune d'un immeuble en copropriété :

« Selon l'article L 511-10 du code de construction et de l'habitation, en votre qualité de syndic, vous êtes tenu de transmettre immédiatement cette mise en observation au syndicat des copropriétaires »].

Passé ce délai, sans garantie de / votre / la part du / des propriétaire(s) / indivis / du syndicat des copropriétaires / quant à la réalisation des travaux nécessaires, et dans tous les cas où subsisterait le risque, je me trouverais dans l'obligation de prendre un arrêté de mise en sécurité qui contiendra une injonction de réaliser lesdits travaux dans un délai contraint.

Si propriétaire bailleur : Cet arrêté aura également pour conséquence de suspendre les loyers dus par le locataire à compter du premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté et jusqu'au premier jour du mois suivant sa mainlevée.

Cet arrêté pourra, le cas échéant, être assorti d'une interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ou d'utiliser votre bien ; *si propriétaire bailleur : ce qui ouvrira l'application du régime de protection des occupants prévu aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.*

Je tiens également à vous informer que la non-réalisation par le propriétaire des mesures prescrites par arrêté de mise en sécurité peut l'exposer au paiement d'une astreinte calculée dans les conditions prévues à l'article L 511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Un tel manquement constitue également une infraction qui pourra être portée à la connaissance de monsieur le Procureur général de la République par transmission d'un procès-verbal et pourrait faire l'objet d'une sanction pénale conformément à l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Enfin, cet arrêté pourra faire l'objet d'une inscription au fichier immobilier, / à vos frais / aux frais du / des propriétaire(s) / indivis / du syndicat des copropriétaires /, d'un privilège spécial immobilier destiné à garantir la créance de la *commune /ECPI* si, du fait de / son / leur / votre inaction, elle doit faire réaliser les travaux d'office.

Pour toute demande ou question relative à cette procédure, vous pouvez joindre XXXX, aux coordonnées portées en en-tête de ce courrier.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, *Madame, Monsieur*, l'expression de mes sentiments distingués.

MISE EN SECURITE ORDINAIRE - MODELE DE COURRIER D'INFORMATION A
L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

À _____, le ____/____/____

Civilités + insérer nom

Architecte des Bâtiments de France

Adresse

CP - Commune

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, j'ai l'honneur de vous informer de l'ouverture d'une procédure amiable préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire concernant l'immeuble situé :

insérer adresse complète.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mon entière considération.

Signature du Maire ou son représentant

ou

Signature du Président de l'EPCI ou son représentant

MISE EN SECURITE ORDINAIRE - MODELE D'ARRETE

MODELE ARRÊTÉ : MISE EN SECURITE – PROCEDURE ORDINAIRE

(risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers)

Le Maire/Président d'EPCI de ***

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 mise en sécurité, pour les coûts d'hébergement /relogement et/ou de démolition] ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 et suivants, L.521-1 et suivants, L.541-1 et suivants, et les articles R.511-1 et suivants ;

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 justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 [uniquement en cas de demande de nomination d'un expert par le tribunal administratif] ;

Vu l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du *** [uniquement si le bâtiment remplit l'un des critères de l'article R. 511-4 du code de la construction et de l'habitation] ;

Vu les éléments techniques mentionnés dans le rapport (de l'expert ou du maire) en date du *** constatant les désordres suivants dans l'immeuble (bâtiment, édifice, partie précisée) *** situé ****(adresse précise, parcelle) :

[bref descriptif des lieux et description des désordres apparaissant au rapport et justifiant l'arrêté] :

.....
Vu le courrier du *** lançant la procédure contradictoire adressé à (M/Mme nom, prénom du propriétaire, de la SCI, société, exploitant, syndicat de copropriétaires lorsque les parties communes sont concernées,) lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité et lui ayant demandé ses observations avant le *** (dans un délai minimum d'un mois ou de deux mois pour le syndicat des copropriétaires) ;

Vu l'absence de réponse ou la réponse en date du *** et vu la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique ou/et des occupants ;

CONSIDERANT qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité des occupants et /ou des tiers soit sauvegardée ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

M. ***, (noms, prénoms), domicilié à *** ou résidant à *** (adresse), propriétaire de l'immeuble sis à *** (adresse complétée) - *** (références cadastrales) – situé à *** (bâtiment, étage), ou ses (leurs) ayants droit

Si personne morale

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,

En cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé à *** (adresse complète), références cadastrales, et représenté par le syndic *** (nom et adresse)

Etat descriptif de division (EDD) publié le ***

Lot 1 : M.*** (noms, prénoms),

Lot 2 : N.*** (noms, prénoms),

En cas d'hôtel meublé

M. *** (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 ***, ou Mme *** (propriétaire des murs), demeurant à (adresse de domicile),

Est/sont mis en demeure d'effectuer :

- les travaux de réparation, de démolition et (le cas échéant) de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus du bâtiment susvisé, dans un délai de *** (ne peut être inférieur à un mois), à compter de la notification du présent arrêté ;

- (le cas échéant) de faire procéder à l'évacuation de l'immeuble.

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 *** (dès la notification de l'arrêté ou période à partir de la notification) *** et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

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 ***).

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue d'assurer [l'hébergement ou le relogement] des occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle doit également avoir informé les services de la mairie/EPCI de l'offre d'hébergement (ou de relogement) qu'elle a faite aux occupants, avant le : *** (date à préciser)

À défaut, pour la personne concernée, d'avoir assuré l'hébergement temporaire (ou le relogement définitif) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune/EPCI, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).

ARTICLE 3 :

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 :

La personne mentionnée 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.

ARTICLE 5 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 : [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 réparations, travaux, démolition du bâtiment, à exécuter 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/président d'EPCI 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 mise en sécurité a été notifiée à la personne mentionnée à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 7 :

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune/EPCI de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

La personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie/de l'EPCI tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :

- M*** / Mme
-

Le cas échéant (en cas d'incertitude sur l'identité ou l'adresse de la personne visée à l'article 1 et dans tous les cas pour sécuriser la notification) :

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie (ou) pour Paris, Lyon, Marseille, en mairie d'arrondissement où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat/au Maire (le cas échéant), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 10 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public.

ARTICLE 11 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant *le maire / le président d'EPCI* dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également 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.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Fait à ***, le***

Le Maire/Président EPCI

ANNEXES

Annexe 1 : Observations pour la publication

- si le propriétaire est une personne physique :

Monsieur ou Madame NOM (lettre majuscule), prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacse, veuf ou divorce) ;

- si le propriétaire est une personne morale :

- la société DENOMINATION, 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.

Annexe 2 : textes

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article [L. 123-3](#), à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal 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.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des [dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil](#).

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de [l'article L. 521-3-2](#).

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article [L. 521-3-1](#) sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à [l'article L. 521-3-2](#). Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de [l'article 1724](#) du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.-Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par [l'article L. 303-1](#) ou dans une opération d'aménagement au sens de [l'article L. 300-1](#) du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de [l'article L. 441-2-3](#).

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux [articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2](#).

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de [l'article L. 521-3-2](#), le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L. 521-3-4

Dans les cas prévus à [l'article L. 521-1](#) et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêt de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites. Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des [articles L. 521-1 à L. 521-3-1](#), de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de [l'article L. 521-2](#) ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure 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.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par [l'article 121-2 du code pénal](#), des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article [131-38 du code pénal](#), les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de [l'article 131-39](#) du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartiennent à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

MISE EN SECURITE ORDINAIRE - MODELE DE D'ARRETE DE MAIN LEVEE

Département du Cantal
Commune de insérer commune

Arrêté n° insérer numéro

Le maire de insérer commune

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 en date du insérer date ;

Vu le rapport de M. insérer nom de l'agent communal disposant des compétences et qualifications techniques suffisantes ou prestataire externe en date de insérer date constatant la réalisation de travaux mettant fin à tout risque pour la sécurité des occupants et des tiers sur le bâtiment ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire en date du insérer date

ARRÊTÉ :

ARTICLE 1

Sur la base du rapport établi par M. insérer nom de l'agent communal disposant des compétences et qualifications techniques suffisantes ou prestataire externe, il est pris acte de la réalisation des travaux qui mettent fin au risque pour la sécurité des occupants et des tiers constaté dans l'arrêté du insérer date, travaux conformes aux prescriptions effectuées.

En conséquence, il est prononcé la mainlevée de l'arrêté prescrivant la réparation (ou la démolition) (et le cas échéant de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux) de l'immeuble menaçant ruine, sis à insérer adresse complète et cadastrale et appartenant à M. insérer nom du (des) propriétaire(s).

Pour publicité au fichier immobilier, porter toutes les mentions utiles (cf : modèles d'arrêtés de péril)

Si l'arrêté de mise en sécurité 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.

ARTICLE 2

Le présent arrêté est notifié au propriétaire (et aux titulaires de droits réels) et aux occupants.
Le présent arrêté est affiché en mairie de insérer commune ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 3

A 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 annexes, sont applicables.

ARTICLE 4

Le présent arrêté est transmis au préfet du Cantal,

Il est transmis à la Caf, à la Msa, au gestionnaire du FSL, au procureur de la République et à la chambre départementale des notaires.

Il fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques 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 administratif devant Monsieur le maire de insérer commune dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de **insérer commune** et **coordonnées** dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à **insérer commune**, le **insérer date**
Civ. **insérer nom**
Maire de **insérer commune**
Insérer signature

Formules de certification à apposer sur deux copies de l'arrêté original aux fins de publication au fichier immobilier :

<p>Pour les propriétaires, personnes physiques</p> <p>Le maire certifie :</p> <p>1°) que le présent document contenu sur insérer nombre de pages en toutes lettres pages est exactement conforme à l'original conservé et à insérer commune l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve insérer nombre ou « aucun » renvoi, insérer nombre ou « aucun » mot nul ;</p> <p>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.</p> <p>À insérer commune, le insérer date Par insérer nom, prénom Maire de insérer commune Ou le secrétaire général ou directeur des services techniques</p> <p>Insérer signature</p>	<p>Pour les personnes morales</p> <p>Le maire certifie :</p> <p>1°) que le présent document contenu sur insérer nombre de pages en toutes lettres pages est exactement conforme à l'original conservé et à insérer commune l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve insérer nombre ou « aucun » renvoi, insérer nombre ou « aucun » mot nul ;</p> <p>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 Kbis de la société.</p> <p>À insérer commune, le insérer date Par insérer nom, prénom Maire de insérer commune Ou le secrétaire général ou directeur des services techniques</p> <p>Insérer signature</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

MISE EN SECURITE ORDINAIRE - MODELE DE COURRIER DE NOTIFICATION AU PROPRIETAIRE
DU PASSAGE EN TRAVAUX D'OFFICE

À _____, le ___ / ___ / _____

**Propriétaire unique ou Syndicat des copropriétaires
représenté par le syndic
Adresse
CP-Ville**

Réf. _____

Affaire suivie par

Envoi en courrier recommandé n° _____ (et en courrier simple).

Objet : Courrier de décision de passage en exécution d'office des travaux préconisés par l'arrêté du ___ / ___ / _____ portant sur la mise en sécurité ordinaire.

Adresse du bien concerné par la procédure :

Madame, Monsieur,

Dans un courrier d'information du _____ je vous ai interpellé sur la dangerosité du bâtiment cité ci-dessus au niveau de _____. En raison de l'absence d'intervention pour y remédier, j'ai pris un arrêté de mise en sécurité ordinaire sur l'immeuble.

Un contrôle en date du ____ a permis de constater qu'aucuns travaux n'ont été réalisés / que les travaux réalisés ne sont pas suffisants pour faire cesser l'état de péril.

Cette situation ne peut perdurer au regard du risque que présente l'immeuble pour ses occupants et des tiers.

Je vous informe donc que j'engage les travaux d'office qui seront effectués à vos frais, en application de l'article L.511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, par le biais d'un recouvrement de l'ensemble des coûts, majorés de 8%, et requérir une astreinte liée proportionnellement au retard d'exécution.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature du Maire ou son représentant

ou

Signature du Président de l'EPCI ou son représentant

PJ : arrêté de mise en sécurité ordinaire en date du _____

MISE EN SECURITE PROCEDURE D'URGENCE - MODELE DE REQUETE POUR LA DESIGNATION D'UN EXPERT
DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Département

Ville de ... OU communauté de communes

Ville,le

le Maire de (ou le président de l'EPCI...)

A

M..... Président (e)

Du Tribunal administratif

de

Objet : procédure de mise en sécurité d'urgence – demande de nomination d'expert.

Réf. : nouvelles dispositions du Code de la construction et de l'habitation – ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 – décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020.

Pièces Jointes : éléments techniques [*rapport de.... du (date)*]

Monsieur (Madame) le Président,

En raison de l'état de danger, (le cas échéant, si président de l'EPCI : signalé par le maire de la commune de) dans lequel se trouve le bâtiment / les équipements communs de l'immeuble, situé (adresse), cadastré SECTION ... n° appartenant à M.....(nom+prénom+adresse) ou immeuble en copropriété, dont le syndic est M X..., il y a urgence à ce que des mesures urgentes de nature à mettre fin au danger soient prises, et/ou afin de garantir la sécurité des occupants .

J'ai décidé de mettre en œuvre la procédure d'urgence visée aux articles L.511-19 à L.511-21 du Code de la construction et de l'habitation.

Ou

J'ai décidé de mettre en œuvre la procédure permettant de prescrire, de manière urgente, des mesures concernant les équipements (à préciser) de cet immeuble, visée à l'article L.129-3 du Code de la construction et de l'habitation.

En application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation, je vous sollicite afin que soit désigné, en urgence, un expert aux fins de constater les désordres affectant le bâtiment, /les équipements communs de l'immeuble,/ le cas échéant de dresser constat de l'état des bâtiments mitoyens, et de préciser les mesures provisoires et immédiates nécessaires pour mettre fin à l'imminence du péril/ ou au danger imminent lié à l'état des équipements communs

Contact peut être pris auprès de mes services (à préciser le cas échéant).....

Je vous prie d'agréer, M..... le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Signature

Le Maire/Président d'EPCI de ***

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-19 à L 511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13 ;

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 justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 *[uniquement en cas de demande de nomination d'un expert par le tribunal administratif]* ;

VU [le rapport dressé par M.***, expert, désigné par ordonnance de M. le président du tribunal administratif de *** en date du ***] **ou** [vu le rapport des services municipaux ou intercommunaux en date du ***], **ou** [tout autre rapport mettant en évidence un danger imminent manifeste réalisé sur place par *** le ***] concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que (*désordres constatés*) ;

CONSIDERANT que cette situation compromet la sécurité des occupants et des tiers (*préciser la nature et la gravité des risques*)

CONSIDERANT 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 ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

M. ***, (*noms, prénoms*), domicilié à *** ou résidant à *** (*adresse*), né le ***, état civil, propriétaire de l'immeuble sis à *** (*adresse complétée*) - *** (références cadastrales) – situé à *** (*bâtiment, étage*), ou ses (leurs) ayants droit

Si personne morale

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,

En cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé à *** (*adresse complète*), références cadastrales, et représenté par le syndic *** (*nom et adresse*)

Etat descriptif de division (EDD) publié le ***

Lot 1 : M.*** (noms, prénoms),

Lot 2 : N.*** (noms, prénoms),

En cas d'hôtel meublé

M. *** (*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 ***, ou Mme *** (*propriétaire des murs*), demeurant à (*adresse de domicile*), né le *** à ***, état civil,

Est/sont mis en demeure d'effectuer, sur le ou les bâtiments (*à préciser lorsque plusieurs bâtiments occupent une seule parcelle/plan à joindre si nécessaire*), dans un délai de (*pas de délai minimum*)

- Lister les mesures provisoires : sécurisation, réparations...

NB : Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, la démolition peut être prescrite. Il est nécessaire d'obtenir l'autorisation du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

ARTICLE 2 :

Faute pour la personne mentionnée 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/l'EPCI et aux frais de celle-ci, 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. [*préciser la réponse*]

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 *** (*dès la notification de l'arrêté ou période à partir de la notification*) *** et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

ARTICLE 4 : (selon le cas)

La personne mentionnée 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.

Elle doit avoir informé les services de la mairie/de l'EPCI de l'offre d'hébergement qu'elle 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'une procédure d'urgence /parfois impossible si évacuation d'urgence*).

À défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune/l'EPCI, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).

ARTICLE 5 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 :

Si la personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elle est tenue d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune/EPCI, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

La personne mentionnée à l'article 1 tient à disposition des services de la commune/de l'EPCI tous justificatifs attestant de la bonne et complété réalisation des travaux.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :

- M*** / Mme
-

Le cas échéant (en cas d'incertitude sur l'adresse de la personne visée à l'article 1 et dans tous les cas pour sécuriser la notification) :

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie (ou) pour Paris, Lyon, Marseille, en mairie d'arrondissement où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat/au Maire (le cas échéant), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant *le maire / le président d'EPCI* dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également 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.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Fait à *, le*****

Le Maire/le Président de l'EPCI

Nota bene : Il ne peut y avoir de mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité que dans l'hypothèse où les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout danger.

Annexe : textes

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article [L. 123-3](#), à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal 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.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des [dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil](#).

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de [l'article L. 521-3-2](#).

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article [L. 521-3-1](#) sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à [l'article L. 521-3-2](#). Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de [l'article 1724](#) du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.-Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par [l'article L. 303-1](#) ou dans une opération d'aménagement au sens de [l'article L. 300-1](#) du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de [l'article L. 441-2-3](#).

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux [articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2](#).

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de [l'article L. 521-3-2](#), le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L. 521-3-4

Dans les cas prévus à [l'article L. 521-1](#) et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des [articles L. 521-1 à L. 521-3-1](#), de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de [l'article L. 521-2](#) ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure 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.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre

personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par [l'article 121-2 du code pénal](#), des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article [131-38 du code pénal](#), les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de [l'article 131-39](#) du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

RAPPORT DE VISITE - SECURITE DANS LES IMMEUBLES D'HABITATION

INFORMATIONS SUR LA VISITE

Adresse de l'immeuble :
Localisation :	

Visite le ___/___/___ comprenant la(les) personne(s) suivante(s) :

Monsieur /Madame _____ en qualité de _____

Monsieur /Madame _____ en qualité de _____

Monsieur /Madame _____ en qualité de _____

PRÉSENTATION GENERALE DU BIEN :

Référence cadastrale :

Statut de l'immeuble : **Monopropriété ou copropriété**

Code d'accès à l'immeuble :

Coordonnées du propriétaire unique ou du syndic de la copropriété:

Informations sur l'ensemble des copropriétaires :

Éventuellement mettre « cf. relevé de propriété du cadastre communal »

Idéalement, il serait nécessaire de réunir, dans le cas des copropriétés, des informations sur les tantièmes de chaque copropriétaire de façon à favoriser les recouvrements ultérieurs. Cette recherche n'est pas forcément à inclure dans ce document mais devrait être dans le dossier. Ces informations sont à demander au syndic.

Plan cadastral et localisation de la problématique (capture d'écran du cadastre ou annexe du rapport par exemple avec la localisation entourée sur le plan le mur, le logement, ...de la zone concernée quand c'est possible) :

Composition de l'immeuble (si possible) :

Ces informations sont souvent difficiles à obtenir mais cette recherche est importante pour les notifications de l'arrêté et la transmission à la CAF. Dans l'urgence, cela peut cependant être réalisé dans un second temps.

Étage	localisation	Type de local	Statut d'occupation
			Si location (coordonnées locataires)

CONTEXTE

Origine du signalement, description du désordre signalé, rappel éventuel de l'historique du bâtiment si cela ajoute des informations au constat

CONSTAT REALISE PAR L'AGENT DE LA COLLECTIVITE:

- Localisation exacte des désordres perçus
- Nature des désordres (description des dégradations, définition des supports concernés, ...)
- Caractérisation du risque c'est-à-dire, définition du/des risque(s) occasionné(s) par ces désordres
- Définition précise si nécessité d'évacuer ou de prise de mesures immédiates

Photos :

Avec légendes explicatives (étage, pièce, localisation des murs, description du désordre visuel, ...)

Si possible, photo de la façade sur rue pour définir le contexte et faciliter les repérages ultérieurs par d'autres intervenants, photos des désordres avec visibilité de la pièce ou une vue générale de la zone et gros plan ensuite sur le désordre

CONCLUSION:

Les désordres constatés nécessitent la mise en œuvre d'une (ne garder que les démarches qui seront entreprises) :

Procédure en pouvoir de police générale du maire par la sécurisation immédiate de la zone, à savoir :

- L'évacuation immédiate de l'ensemble des occupants ;
- La délimitation d'un périmètre de sécurité ;
- La purge immédiate des éléments risquant de chuter sur la voie publique/sur des usagers/ piochage des enduits soufflés ;
- La mise à l'arrêt d'un réseau/équipement/... ;
- La destruction de l'immeuble ou partie menaçant de s'écrouler sur la voie publique
- Le bâchage de la couverture ;
- Autre à définir : _____

Procédure urgente de mise en sécurité au sens de l'article L.511-3, et nécessite une demande d'expertise judiciaire pour vérifier

- L'ensemble de l'immeuble (parties communes à identifier)
- Une partie privative (à localiser)

Procédure ordinaire de mise en sécurité au sens de l'article L.511-1 et suivants, et nécessite l'établissement d'un courrier adressé

- ◆ Au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic de copropriété (information d'une situation de péril constatée et demande ses observations sous 2 mois)
- ◆ Au propriétaire unique (information d'une situation de péril constatée et demande ses observations sous 1 mois)

Visant à demander les travaux suivants (possibilité de mettre « travaux à définir suite aux conclusions de l'expert » quand les procédures imminente et ordinaire ont été enclenchées en même temps) :

Le _____
Technicien