

# GUIDE A L'ATTENTION DES MAIRES ET DES PARTENAIRES

*UNE DÉMARCHE PRÉVENTIVE  
CONTRE L'HABITAT INDIGNE*



GUIDE RÉACTUALISÉ PAR L'ADIL 66  
AVEC LE SOUTIEN DE L'ÉTAT, DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL  
ET DE LA CAF DES PYRÉNÉES-ORIENTALES.





# ÉDITO

Présidente fondatrice de l'ADIL 66, j'ai souhaité que ce nouvel outil institutionnel - véritable carrefour du logement et de l'habitat à l'échelle de notre département - participe activement à la lutte contre l'habitat indigne.

Ainsi l'ADIL 66, en tant que cellule juridique, a intégré le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, en partenariat avec l'Etat, l'ARS, le Conseil Départemental et la Caf des Pyrénées-Orientales.

Dans le même élan, le Conseil d'Administration de l'ADIL 66 a proposé de mobiliser notre expertise afin de réactualiser ce guide, créé initialement en 2007.

Ce guide, prévu au Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) est aujourd'hui terminé et il appartient à l'ADIL 66 de le partager.

Son format numérique permettra en outre de le maintenir à jour en relation avec une réglementation dense et changeante. L'ADIL 66 se chargera d'en assurer sa diffusion accompagnée d'explications. Vous trouverez un volet étoffé des annexes, proposant des outils «clé en main» pour faciliter l'action publique, communale et partenariale.

La question du mal-logement reste une des priorités de notre action et sa lutte ne doit connaître aucun répit. Continuons donc, ensemble, à travailler dans ce sens.

## **Toussainte CALABRESE**

Présidente de l'ADIL 66  
Vice-Présidente du Département,  
Présidente de la commission  
Logement





# PRÉSENTATION DE L'ADIL 66



**ADIL 66 / AGENCE  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT**

**L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement des Pyrénées-Orientales**, a ouvert ses portes le **15 avril 2013**. Juridiquement, son statut est celui d'une association de droit privé régie par la loi de 1901. Autonome, possédant ses propres organes de décision (Bureau, Conseil d'Administration, Assemblée Générale), elle est membre du réseau de **l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement**.

Sans être une fédération, les ADIL ont une démarche commune qui les identifie au réseau. Elles obéissent nécessairement à des **règles d'agrément** en termes de **neutralité**, de **qualité de conseil personnalisé** et d'**indépendance**.

La **loi SRU du 13 novembre 2000** leur a donné une base législative en institutionnalisant le caractère d'**intérêt général de leur activité** et les modalités de leur fonctionnement partenarial (article L.366-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). **Cette reconnaissance offi-**

**cielle pérennise les ADIL et garantit leur neutralité**. A cet effet, le principe de la création des ADIL par initiative conjointe de l'Etat et du Conseil Départemental est confirmé. **L'arrêté de la Ministre de l'Egalité des Territoires et du Logement, en date du 19 septembre 2013** (paru au Journal Officiel le 2 octobre 2013) porte **agrément** de l'Association départementale d'information sur le logement des Pyrénées-Orientales.

La **diversité des membres** de l'ADIL 66 garantit son **indépendance**. Le conseil délivré doit être **neutre, gratuit, compétent et couvrir tous les thèmes du logement**.

L'ADIL 66 ne remplit aucune fonction commerciale ou de négociation, ni aucune mission de défense du consommateur. Si elle renseigne les particuliers sur des points précis du droit du logement ou de l'urbanisme, elle reste en dehors de tout acte contentieux ; son rôle s'arrête, en ce domaine, à **orienter le public vers les organismes spécialisés**.

# PRÉAMBULE

Ce livret, émanation du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), accompagne une démarche préventive pour mieux lutter contre l'habitat indigne.

Son objectif est de clarifier les connaissances et améliorer l'information tant des maires dans le cadre des pouvoirs de police, de l'hygiène et de la sécurité des immeubles, que des partenaires sociaux et des personnes confrontées à des situations de logements dégradés.

Il devrait ainsi contribuer à faciliter la mobilisation et la coordination des partenaires dans le département des Pyrénées-Orientales sur la question de l'habitat indigne au profit des populations les plus démunies.

Au regard de ses compétences dans le domaine du logement et de l'habitat, l'actualisation de ce livret a été confiée à l'ADIL par les membres du PDALPD.

## **Le terme «habitat indigne» désigne les formes d'habitat qui portent atteinte à la dignité humaine :**

- logements indécents,
- logements, immeubles et locaux insalubres,
- locaux où les revêtements contiennent du plomb accessible (saturnisme),
- immeubles menaçant ruine,
- hôtels meublés dangereux et habitat précaire.

Il existe plusieurs réglementations complexes et évolutives qui peuvent se cumuler. En effet, un logement non décent n'est pas un logement insalubre, alors qu'un logement insalubre ou menaçant ruine est nécessairement non décent.

## **Qu'elles soient propriétaires occupants, bailleurs ou locataires, les personnes concernées par un problème de logement, s'adressent le plus souvent à leur mairie, qui doit :**

- savoir les orienter vers les services compétents,
- connaître les procédures adaptées.

## **Un maire a donc besoin de s'approprier les différentes procédures :**

- celles relevant de sa compétence - péril, salubrité publique,
- et les autres - non décence, insalubrité, saturnisme, amiante.

# SOMMAIRE

## 1/ LES DÉMARCHES DE L'OCCUPANT

- Le parcours du locataire
- Répartition entre locataire et propriétaire

## 2/ L'INDÉCENCE

- Définition des caractéristiques minimales de décence
- Les démarches à entreprendre par les locataires
- Les aides mobilisables par le locataire
- Le propriétaire peut se faire aider

## 3/ LE RÔLE DU MAIRE DANS L'APPLICATION DU RÉGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL (RSD)

- Infractions aux règles d'hygiène
- Pouvoirs de police du maire pour l'application du RSD

## 4/ LE PÉRIL

- Définition du péril
- Préambule

## 5/ L'INSALUBRITÉ

## 6/ NOTIONS COMPLÉMENTAIRES

- Les copropriétés défaillantes
- Le recouvrement des frais
- L'expropriation
- Le relogement
- Le signalement d'un logement par un tiers
- La lutte contre les marchands de sommeil
- Autorisation préalable de mise en location
- Déclaration préalable de mise en location
- Déclaration préalable de division en jouissance ou en propriété
- Déclaration de présence de mérules

## 7/ LES AIDES MOBILISABLES

- Par le locataire
- Par le propriétaire

## 8/ ANNEXES



# LES DÉMARCHES DE L'OCCUPANT

Loi N°89-462 du 6 Juillet 1989, articles 6 et 7.

L'occupant, qu'il soit propriétaire occupant, bailleur ou locataire d'un logement dégradé peut se rapprocher de sa commune afin de connaître ses droits.

# 1

## LE PARCOURS DU LOCATAIRE

Avant de démarrer toute procédure, dans le cadre des rapports locatifs, le locataire doit informer son propriétaire des désagréments rencontrés dans son logement.

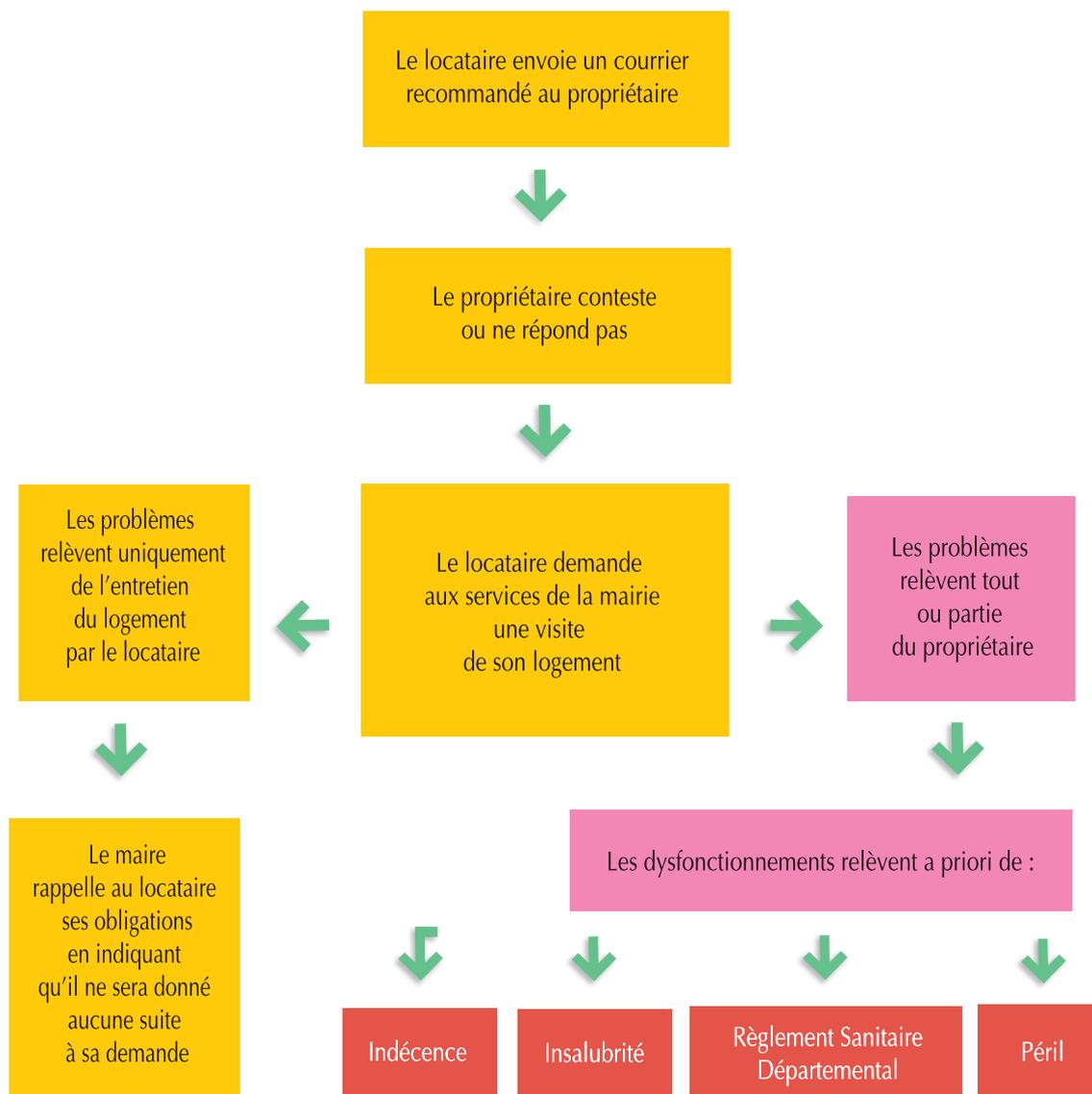
Ainsi le locataire a-t-il tout intérêt à entreprendre toutes démarches amiables à l'égard du propriétaire : information orale puis par lettre simple.

A défaut de toute réponse ou en cas d'urgence, le locataire devra adresser une **lettre recommandée** avec accusé de réception mentionnant des délais de réponse évalués en fonction du risque (voir modèle en annexe).

Il faut attirer l'attention du locataire sur la nécessité de conserver une copie de ce courrier ainsi que les justificatifs d'envoi et de réception.

*Attention : Il est important de ne pas ouvrir le pli si ce dernier revient « non réclamé ».*

# LES RELATIONS LOCATAIRE - PROPRIÉTAIRE



# 1

## RÉPARTITION ENTRE LOCATAIRE ET PROPRIÉTAIRE

Décret n°87-712 du 26 Août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre.

A compter du 8 mars 2015, les détecteurs de fumée sont obligatoires. Attention : la fourniture est à la charge du bailleur, l'entretien à la charge de l'occupant.

Les propriétaires ayant signé un contrat d'achat de détecteurs de fumée au plus tard le 8 mars 2015, sont réputés satisfaire l'obligation à condition que les détecteurs de fumée soient installés avant le 1er janvier 2016.

### • Les réparations à la charge du locataire

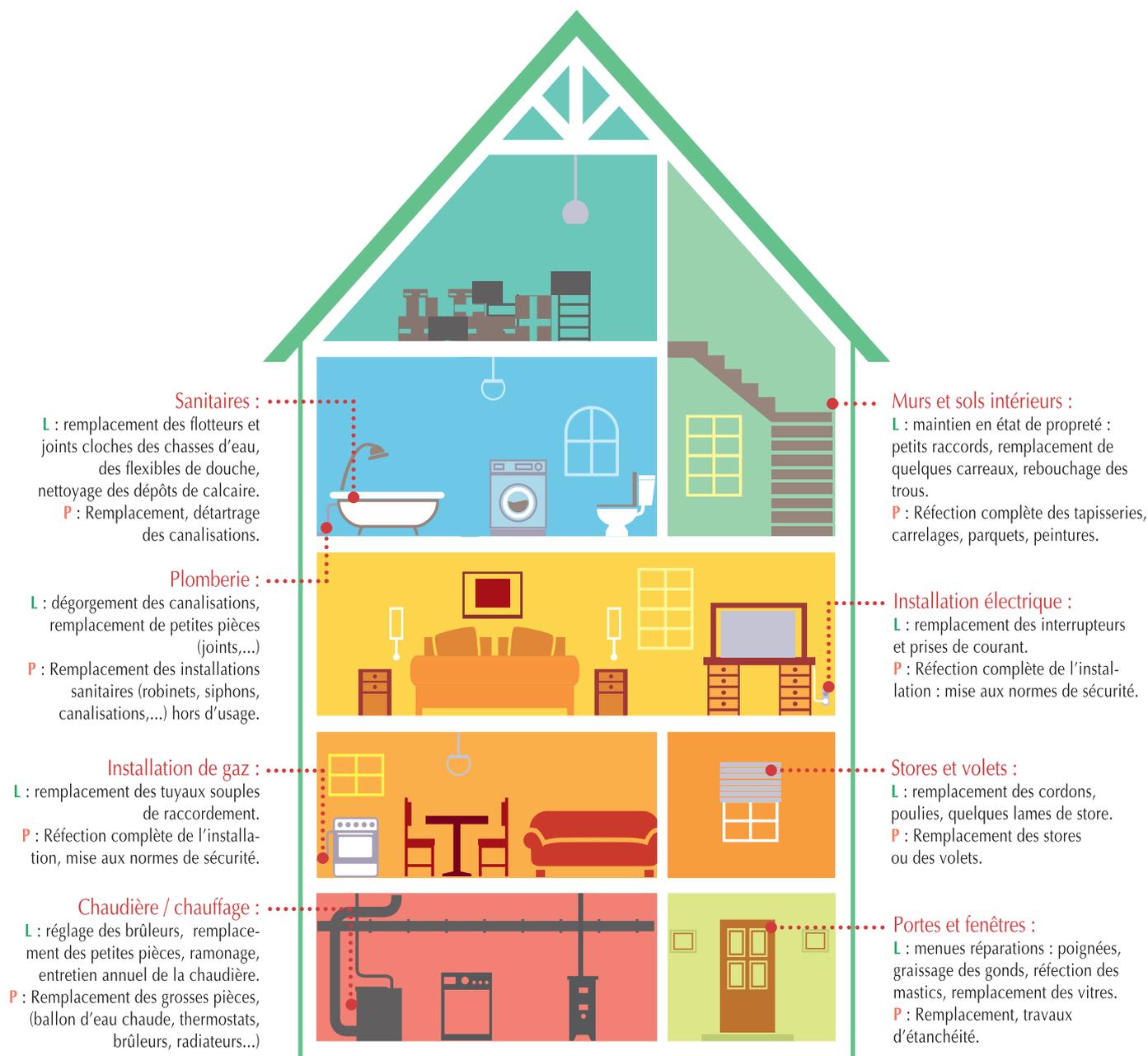
Le **locataire est tenu à l'entretien courant du logement** (article 7 loi 6 juillet 1989). Il doit également assurer les menues réparations. Le décret n°87-712 du 26 Août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 en donne une liste non limitative. **Le locataire n'est cependant pas tenu des réparations dues à l'usure normale.** Afin d'aider les services techniques de la Mairie à apprécier si les dégradations sont de la responsabilité du locataire ou du propriétaire, il vous est conseillé d'utiliser l'état des lieux d'entrée.

**Attention** : à défaut d'état des lieux établi lors de l'entrée du locataire, la loi présume que le logement se trouvait en bon état d'entretien (article 1731 du Code Civil). Toutefois, pour les baux signés après le 27 mars 2014, si le locataire démontre que le propriétaire a fait obstacle à la rédaction de l'état des lieux ou ne lui a pas remis copie d'un exemplaire, cette présomption ne joue pas (article 3-2 de la loi 6 juillet 1989).

### • Les obligations du propriétaire

Il doit délivrer un **logement conforme aux normes de décence**, en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement. De ce fait, il est dans l'obligation de réaliser toutes les réparations autres que celles incombant au locataire (article 6 de la loi n°89-462).

# REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN



## Le locataire

doit assurer les menues réparations. Le Décret n°87-712 du 26 août 1987, en donne une liste non limitative. Il n'est cependant pas tenu des réparations dues à l'usure normale.

## Le propriétaire

doit assurer toutes les réparations autres que celles du locataire.



## L'INDÉCENCE

Bien que le non-respect de la décence du logement relève exclusivement du droit privé, le maire est légitime pour intervenir dans cette situation de par les fonctions qu'il exerce – notamment, dans le cadre de l'application du Règlement sanitaire départemental (RSD).

Si les démarches préalables du locataire auprès de son propriétaire n'ont pas abouti, le maire peut faire constater l'état du logement, informer le propriétaire, conseiller le locataire et parfois intervenir comme **médiateur**.

# 2

## DÉFINITION DES CARACTÉRISTIQUES MINIMALES DE DÉCENCE

Loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) et décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Pour qu'un logement soit décent il doit satisfaire à toutes les caractéristiques énumérées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Les litiges concernant l'application de cette réglementation relèvent du Tribunal d'Instance.

### **Conditions relatives à la sécurité et à la santé :**

- ✓ bon état du gros œuvre, de la couverture, des escaliers, balcons, garde-corps,
- ✓ état et nature des canalisations, revêtements, ne présentant pas de risque manifeste pour la santé et la sécurité physique des personnes,
- ✓ conformité aux normes de sécurité et bon état d'usage des branchements de gaz, électricité, chauffage, eau chaude,
- ✓ ventilation et éclairage naturel suffisants.

### **Éléments d'équipement et de confort :**

- ✓ installation complète permettant un chauffage normal,

- ✓ installations d'eau potable et d'évacuation des eaux usées correctes,
- ✓ cuisine ou coin cuisine avec évier équipé eau froide et chaude,
- ✓ installation sanitaire intérieure au logement comprenant un W-C et un équipement toilette comportant douche ou baignoire avec eau froide et chaude (pour les logements d'une seule pièce l'installation sanitaire peut se limiter à un W-C extérieur au logement mais situé dans le même bâtiment et facilement accessible),
- ✓ réseau électrique suffisant pour l'éclairage et le fonctionnement des appareils ménagers courants.

**Le logement doit comporter au moins une pièce ayant :**

- ✓ soit une surface habitable d'au moins 9 m<sup>2</sup> et 2,20 m de hauteur sous plafond,
- ✓ soit un volume habitable d'au moins 20 m<sup>3</sup>, par exemple : 8 m<sup>2</sup> pour une hauteur de 2,50 m. Une hauteur minimale de 2,20 m est conseillée en application des autres réglementations.

# 2

## LES DÉMARCHES À ENTREPRENDRE PAR LES ALLOCATAIRES

### **Auprès de la Caf ou de la MSA :**

L'allocation logement est versée en tiers payant au bailleur sous réserve que le logement soit décent. Le locataire doit donc signaler auprès de l'organisme payeur les problèmes rencontrés dans le logement.

- Auprès de la Caf :

- ✓ Par internet sur le [www.caf.fr](http://www.caf.fr),

- ✓ Par téléphone au 0 810 25 66 10 (prix d'un appel local depuis un poste fixe),

- ✓ Par courrier (Caf des Pyrénées-Orientales, 112 Rue Docteur Henri Ey, BP 49927, 66019 Perpignan Cedex),

- ✓ En se rendant dans un point d'accueil Caf.

A la suite du signalement, la Caf envoie à l'allocataire l'imprimé «Normes de décence du logement», qu'il doit retourner complété et signé, accompagné des justificatifs demandés.

Après examen de cet imprimé, si le logement est considéré «non décent», la Caf se rend au domicile pour constater son état.

- Auprès de la MSA : Mutualité Sociale agricole, mSa Grand Sud – 23 Rue Broussais, BP 89924, 66017 Perpignan Cedex 9, tél : 04 68 55 11 66 Internet : [www.msagrandsud.fr](http://www.msagrandsud.fr)

S'il s'agit d'un danger immédiat  
- toit ou plancher qui s'effondre  
- balcon menaçant de tomber,  
- chaudière dangereuse,

L'allocataire doit contacter la  
mairie de son lieu de résidence.

### **Si le logement est déclaré non décent, que se passe-t-il ?**

**La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit notamment des modifications importantes dans le cadre de la procédure de non-décente.** Si certaines dispositions sont d'application immédiate, d'autres nécessitent la publication de décret d'application. A ce titre, vous pouvez vous adresser à l'ADIL 66 afin de connaître l'évolution de la réglementation.

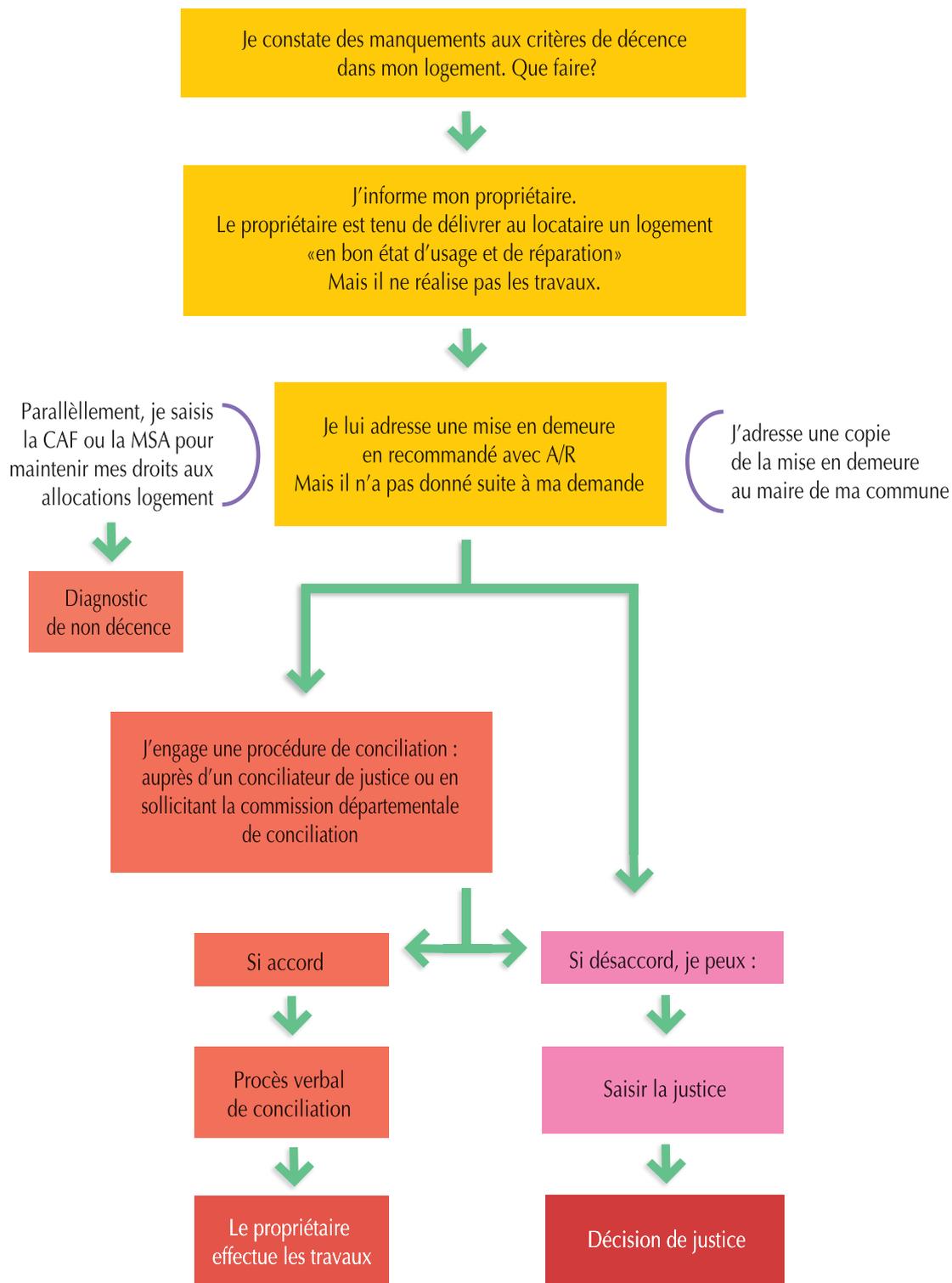
### **Le locataire doit continuer de payer le loyer tant qu'il n'obtient pas une décision du juge.**

Si l'organisme payeur a pu constater que le logement est non décent, l'allocation logement n'est plus versée (ni au bailleur, ni au locataire) mais **suspendue**. L'allocation est ainsi conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximum de 18 mois – délai pendant lequel l'organisme payeur informe le propriétaire de ses obligations et notamment des travaux devant être exécutés. Au terme du délai, si les travaux sont réalisés, la totalité des allocations sont versées au propriétaire ; à défaut, elles sont définitivement perdues.

Décret n° 2015-191 du 18 février  
2015.

Tout au long de cette procédure, le locataire ne s'acquitte que du seul reste à charge. La suspension des allocations dans ce cadre ne peut être constitutive d'un impayé (article 7 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989).

# SCHEMA RÉCAPITULATIF DES DÉMARCHES ET ACTIONS EN CAS DE NON DÉCENCE DU LOGEMENT



## LES AIDES MOBILISABLES PAR LE LOCATAIRE

### **Dans le cas d'une procédure amiable :**

Le locataire peut se faire aider par :

- L'ADIL 66 qui *informera* les demandeurs de leurs droits et obligations,
- Une association de défense des usagers : qui aura un rôle *d'accompagnement* (prévoir un droit d'adhésion). L'association pourra accompagner l'adhérent tout au long de ses démarches.

### **Dans le cadre d'une procédure civile :**

Le locataire pourra se faire représenter par un avocat et bénéficier de l'aide juridictionnelle suivant le montant de ses ressources.

- Conseil Départemental de l'Accès au Droit des Pyrénées-Orientales (CDAD 66) et Maison d'accès au Droit (MAD), située au 1 Rue Joseph Deloncle à Perpignan. Tél : 04 68 66 34 56.
- Permanences du Greffe du Tribunal de Grande Instance, situé au 6, Place Arago à Perpignan. Tél : 04 30 19 61 00

Les litiges relatifs aux conflits entre propriétaires et locataires relèvent le plus souvent de la compétence du Tribunal d'Instance devant lequel la représentation par un avocat n'est pas obligatoire.

## LE PROPRIÉTAIRE PEUT SE FAIRE AIDER

# 2

Le propriétaire peut bénéficier de subventions pour réaliser les travaux (contactez l'ANAH).

Il existe également d'autres formes d'aides : primes, crédit d'impôt, éco-prêt, bail à réhabilitation...

Pour tout renseignement, contacter :

- **L'ANAH** (subventions gros travaux) : située au 2 rue Richepin, à Perpignan (dans les locaux de la DDTM). Tél : 04 68 38 13 69.
- **L'EIE (Espace Information Energie)** pour les travaux et les renseignements sur les économies d'énergie : Conseil Départemental, au 32 rue Maréchal Foch, 66000 Perpignan. Tel : 04.68.85.82.18 / Fax : 04 68 85 82 19.
- **L'ADIL 66**, située au 3 rue Emmanuel Brousse 66000 Perpignan. Tél : 04.68.52.00.00. [www.adil66.org](http://www.adil66.org)
- **La CSPI 66 (Chambre Syndicale de la Propriété Immobilière) ou UNPI (Union Nationale de la Propriété Immobilière)**, située au 12, rue Alexandre Oliva 66000 Perpignan Tél : 04 68 34 45 30. Fax : 04 68 34 18 18.

## LE RÔLE DU MAIRE DANS L'APPLICATION DU RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL

Règlement sanitaire département. Articles L.2212-1, L.2212-2 et L.2215-1 du Code Général Collectivités Territoriales. Article L. 1421-4 du Code de la Santé Publique

Le RSD est consultable en mairie et au service santé environnement de l'ARS.

[www.ars.languedocroussillon.sante.fr](http://www.ars.languedocroussillon.sante.fr)

Le maire est seul compétent en la matière.

# 3

## INFRACTIONS AUX RÈGLES D'HYGIÈNE

Voir les modèles de  
lettres en annexes

Chaque département possède, en application du Code de la Santé Publique, un Règlement Sanitaire Départemental (RSD) qui comprend notamment une partie relative aux « locaux d'habitation et assimilés » (Titre II du RSD).

Celle-ci définit les règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances, c'est-à-dire des règles minimales sanitaires, notamment :

- l'absence d'humidité,
- la ventilation des locaux,
- l'éclairage naturel,
- les ouvrages d'assainissement,
- l'alimentation en eau potable,
- les conduits de fumée, les hauteurs sous plafond,
- les surfaces minimales des pièces,
- la distribution des locaux...

## POUVOIRS DE POLICE DU MAIRE POUR L'APPLICATION DU RSD

Si les prescriptions du règlement sanitaire départemental ne sont pas respectées, **le maire peut intervenir, à la demande du locataire ou de sa propre initiative, sur la base de ses pouvoirs de police générale** (article L 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales) en demandant au propriétaire de se conformer aux dispositions fixées par le règlement.

Le maire peut également intervenir auprès du propriétaire dans le cadre d'une **médiation**.

Si le propriétaire n'exécute pas les travaux, le maire peut alors lui envoyer une **lettre de mise en demeure** ou lui adresser un **arrêté municipal d'injonction** précisant les mesures à prendre et leurs délais d'exécution.

En cas de non-exécution de l'injonction, l'infraction est constatée par un procès-verbal transmis au procureur de la République, avec copie à la gendarmerie et notification au contrevenant.

En leur qualité d'officier de police judiciaire, le maire et ses adjoints peuvent dresser un procès-verbal (article 16 du Code de Procédure Pénale). Les agents de police et de gendarmerie na-

tionale sont également compétents. Dans certains cas, des agents habilités et assermentés peuvent aussi intervenir.

Les désordres les plus fréquemment rencontrés et relevant du règlement sanitaire départemental sont les défauts de ventilation, l'humidité excessive, le défaut de certains équipements (chauffage, eau chaude..).

### L'incurie

Certaines personnes **accumulent chez elles déchets et objets**, s'y ajoute parfois la présence d'un grand nombre d'animaux. Cette situation peut engendrer des odeurs nauséabondes, des risques infectieux et d'incendie et conduire ainsi à une mise en danger de la santé et/ou de la sécurité de la personne, voire de tiers.

Le maire peut intervenir dans le cadre de l'application du RSD (article 23.1 RSD) mais cette intervention doit être relayée par un suivi social et médical de l'occupant.

A consulter en ligne, le guide de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) : **«Lutter contre l'habitat indigne : agir face aux situations d'incurie dans le logement»**.

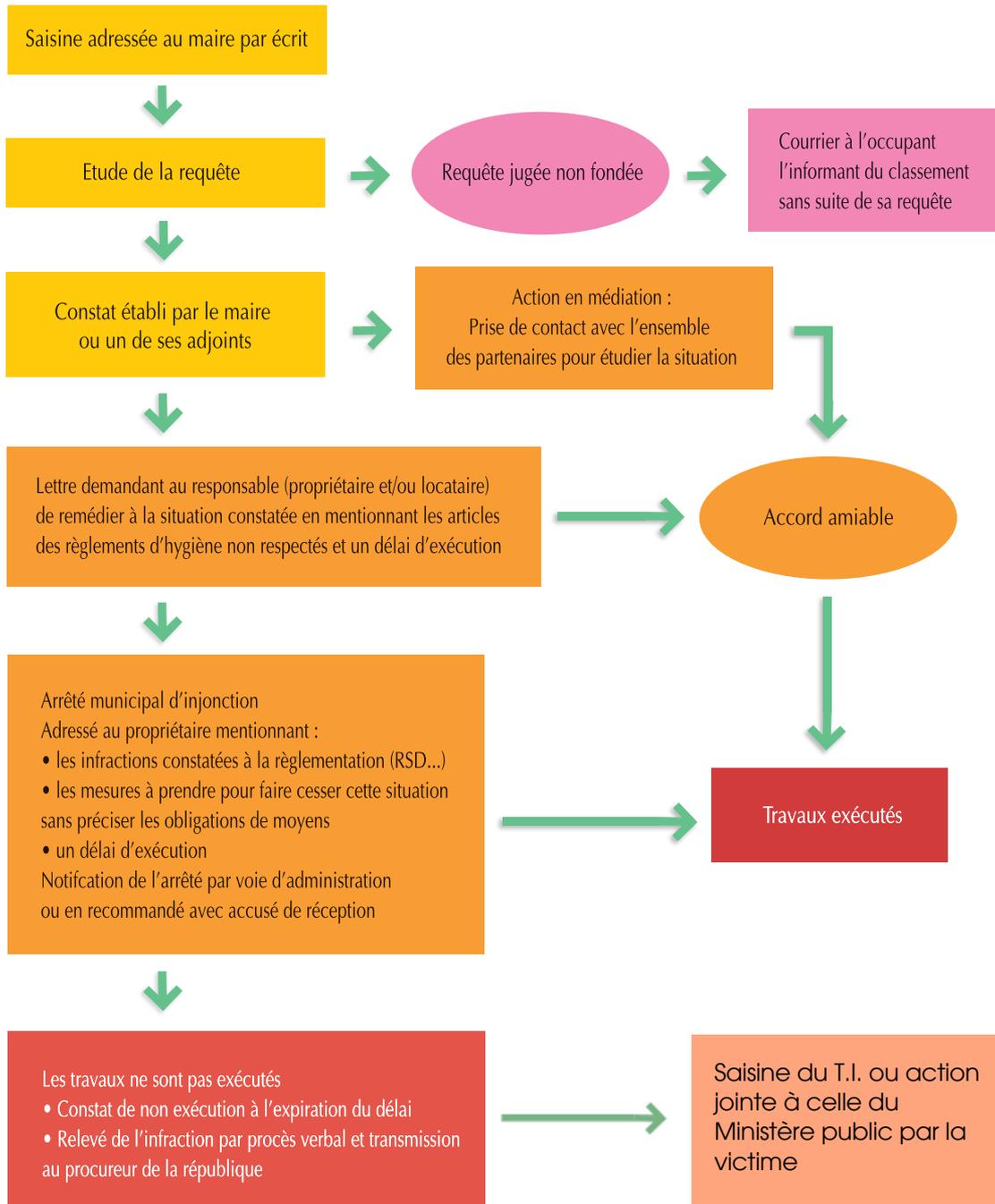
[http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2014/09/dihal\\_pnlhi\\_-\\_guide\\_incurie\\_dans\\_le\\_logement.pdf](http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2014/09/dihal_pnlhi_-_guide_incurie_dans_le_logement.pdf)

La victime de ces infractions peut saisir le Tribunal d'Instance par citation directe ou se joindre à l'action du Ministère public et peut invoquer à l'appui de sa demande les procès-verbaux de contravention dressés ; comme les rapports dressés par les agents assermentés.

Aux termes de l'article 537 du C.P., ces procès-verbaux, ou rapports, font foi jusqu'à preuve du contraire, laquelle peut être rapportée par écrit ou par témoins.

Pour plus de renseignements, contactez l'ADIL 66.

# INFRACTION AUX REGLES D'HYGIENE (VOIR LES MODÈLES DE LETTRE EN ANNEXES)





## LE PÉRIL

Articles L.511-1 à L.511-6 Code de la Construction et de l'Habitation. Lorsque l'état d'un immeuble menace ruine et nécessite d'importants travaux de reconstruction voire une démolition. Possibilité de transfert des compétences dans le cadre de la Loi ALUR (article 75) : le Maire ou le Président de l'EPCI est compétent pour engager une procédure de péril au titre de son pouvoir de police spéciale.

Cette procédure est à distinguer de la police générale qui relève de l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales qui permet au maire d'ordonner la démolition ou la réparation des immeubles menaçant ruine, lorsque ces immeubles sont assujettis à des dangers émanant de causes extérieures ; alors que pour cette police spéciale, ce sont des causes intrinsèques.

# 4

## DÉFINITION DU PÉRIL

La procédure de péril définie par le Code de la Construction et de l'Habitation peut être appliquée **si les conditions suivantes sont réunies** :

- L'immeuble doit être **un édifice bâti** : peut être considéré comme édifice dangereux un immeuble en construction, un monument funéraire ou des éléments incorporés (cheminées, balcons, corniches...).
- **Le danger doit émaner de l'immeuble lui-même** : il faut que les désordres proviennent de l'immeuble lui-même, par exemple de ses fondations, d'un vice de construction, à l'exclusion de toute cause extérieure : inondations, éboulements, avalanches, glissements de terrains...
- Il faut que **l'immeuble menace ruine** : les causes ordinaires du péril d'immeuble sont la vétusté, le défaut d'entretien, les vices de construction. Le danger doit être réel, actuel et susceptible de provoquer des troubles graves et menacer la sécurité des locataires, des occupants, des passants ou des personnes pouvant pénétrer dans l'immeuble.

Pour le cas particulier des équipements communs dans les immeubles collectifs à usage d'habitation, le maire dispose d'autres moyens d'action. Il peut intervenir au nom de l'Etat selon des modalités précisées par l'article L.129-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Selon le caractère d'urgence, on distingue :

- **le péril non imminent (ordinaire),**

- **le péril imminent.**

Ces procédures peuvent induire un hébergement ou un relogement des occupants à la charge du propriétaire en application des articles L.521-1 à L.521-3 du Code de Construction et de l'Habitation.

**Le péril ordinaire** s'applique à l'état de ruine d'un bâtiment sans que le risque soit susceptible de se réaliser dans un avenir immédiat.

Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, **le maire peut assortir l'arrêt de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, qui peut être temporaire ou définitive**, conformément à l'article L.511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les dispositions des articles L.521-1 à L.521-4 en matière d'hébergement et de **relogement** sont alors applicables.

**Le péril imminent** concerne les bâtiments (construction de la main de l'homme) qui présentent un risque pour la sécurité lequel revêt un **caractère d'urgence**. La situation doit être constatée par le maire et validée par un **expert** nommé par la juridiction administrative.

# 4

## MISE EN ŒUVRE DES PROCÉDURES DE PÉRIL

### **a) Procédure de péril ordinaire**

Le maire qui a connaissance de désordres affectant un immeuble susceptibles de provoquer un danger pour la sécurité des occupants, des voisins ou des passants, peut procéder à une visite de l'immeuble si cela lui paraît utile. Il peut faire appel à un expert mais dans cette hypothèse, les frais seront à la charge de la commune.

Le maire notifie au(x) propriétaire(s) qu'une procédure de péril ordinaire va être prise à son (leur) encontre. Pour ce faire, le maire adresse une lettre recommandée avec accusé de réception par laquelle il est demandé au propriétaire de faire connaître ses observations sous le délai d'un mois (Art.R511-1 CCH). Ce délai est porté à deux mois si la lettre est adressée à un syndicat de copropriétaires (Art.R511-6 CCH).

Le maire peut faire procéder à des visites pour vérifier l'état de solidité de l'immeuble, mais celles-ci ne sont pas obligatoires pour déclencher une procédure de péril ordinaire.

A défaut de réponse et/ou si les désordres persistent, le maire prend un arrêté de péril ordinaire par lequel il ordonne au propriétaire de procéder à l'exécution des travaux ou à la démolition dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois.

Dans le cadre de cet arrêté, le maire ordonne les mesures conservatoires pour garantir la sécurité : les travaux nécessaires pour mettre fin au péril ou la démolition partielle, l'évacuation de l'immeuble le cas échéant. Pour l'hébergement, seront précisées les dates, les propositions de relogement et la date de substitution.

La notification de l'arrêté est faite au propriétaire et, dans le cadre d'une copropriété, au syndic de copropriété. En cas de défaillance de certains copropriétaires, le syndic fournit une attestation de défaillance : la commune dispose alors d'un mois pour décider de se substituer aux copropriétaires défaillants.

Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, l'arrêté de péril précise également que la non-exécution des réparations, travaux ou mesures dans le délai qu'il détermine expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard (plafonnée à 1000 euros par jour de retard).

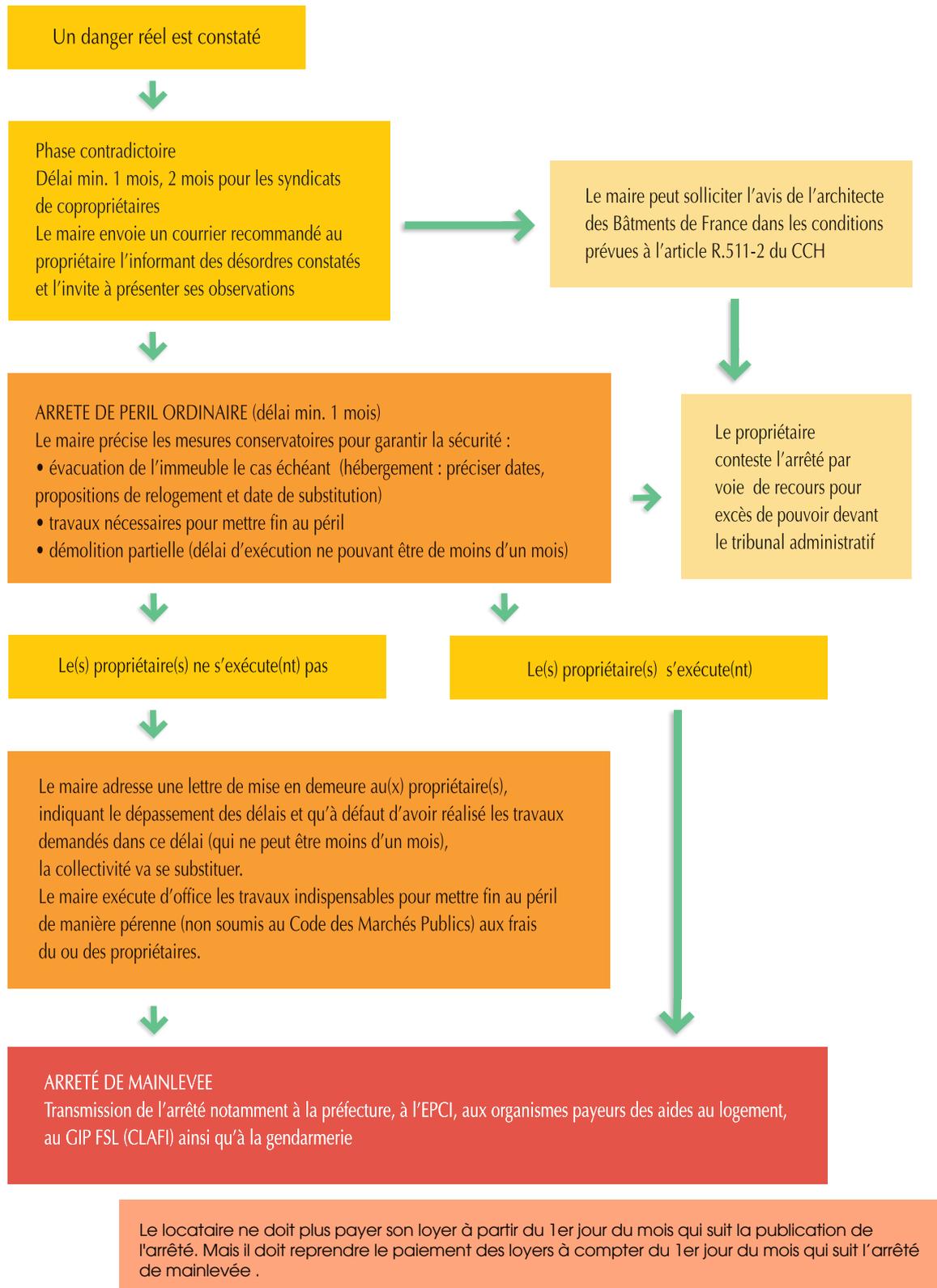
L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement de sommes est engagé par trimestre échu. L'astreinte est recouvrée au bénéfice de la commune ou de l'EPCI. A défaut de liquider le produit de l'astreinte, la créance peut être liquidée et recouvrée par l'État.

Enfin, si le(s) propriétaire(s) ne s'exécute(nt) pas, le maire leur adresse une lettre de mise en demeure, indiquant que les délais sont dépassés et que la collectivité va se substituer pour la réalisation des travaux.

#### **Pendant la procédure :**

- **le loyer cesse d'être dû** à compter du 1er jour du mois qui suit la notification de l'arrêté. Le bail en cours est suspendu. Les charges restent dues.
- **les aides au logement** (AL/APL) sont **suspendues**.
- l'**obligation d'hébergement ou de relogement** est à la charge du propriétaire, il s'agit d'une obligation de résultat.

# LE PÉRIL ORDINAIRE



## b) Procédure de péril imminent

Un arrêté de péril imminent est pris lorsqu'un bâtiment présente un **risque pour la sécurité**, à caractère **d'urgence**. La situation doit être constatée par le maire et validée par un expert.

Le maire adresse par lettre simple un avertissement au(x) propriétaire(s) concerné(s) afin de faire cesser le péril, en déterminant un délai d'exécution. Il sollicite l'avis de l'architecte des Bâtiments de France (STAP) dans les conditions prévues à l'art.R.511-2 du CCH. Parallèlement, il saisit le tribunal administratif avec un rapport circonstancié, documenté notamment de photos, d'un plan de situation du bâtiment et des mitoyens (art.L.511-3 ou L.129-3 du CCH).

**Le juge du Tribunal administratif nomme un expert** qui doit examiner l'état des bâtiments (ainsi que des bâtiments contigus) dans les 24 heures de sa nomination.

Trois possibilités découlent du rapport d'expertise :

- le péril n'est pas imminent, les frais d'expertise sont à la charge de la commune,
- les bâtiments contigus présentent un péril et une nouvelle procédure sur ces bâtiments doit être mise en place,
- le péril est imminent.

Dans ce dernier cas, le maire prend un arrêté de péril imminent (ou immédiat), il ordonne les mesures conservatoires pour garantir la sécurité selon les prescriptions de l'expert (étaieage, surveillance pose de témoins...) et notifie des travaux complets et durables (éventuellement démolition). Il ordonne l'évacuation de l'immeuble le cas échéant (hébergement/relogement : préciser les dates, les propositions de relogement et la date de substitution), les travaux nécessaires pour mettre fin au péril de manière pérenne, éventuellement la démolition partielle. Il donne des **délais** : à défaut d'indications de l'expert, entre un et dix jours selon le constat. Il **notifie** l'arrêté au(x) propriétaire(s) et, pour les parties communes, au syndic ou, à défaut, à l'ensemble des copropriétaires et indivisaires par notification administrative. En cas de difficulté pour identifier les propriétaires, il procède à un **affichage en mairie et en façade de l'immeuble**.

**Pendant la procédure :**

- le loyer cesse d'être dû à compter du 1er jour du mois qui suit la notification de l'arrêté. Le bail en cours est suspendu.
- les aides au logement sont suspendues.

- une **obligation d'hébergement est à la charge du propriétaire** (L521-1 du CCH).

Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, l'arrêté de péril précise également que la non-exécution des réparations, travaux ou mesures dans le délai qu'il détermine expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard (plafonnée à 1000 euros par jour de retard – article 83 de la loi ALUR).

- **L'astreinte**

L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement de sommes est engagé par trimestre échu. L'astreinte est recouvrée au bénéfice de la commune ou de l'EPCI. A défaut de liquider le produit de l'astreinte, la créance peut être liquidée et recouvrée par l'Etat.

Si le propriétaire exécute les travaux : le maire constate la cessation du péril et procède à la main levée de l'arrêté de péril. Il en informe les autorités compétentes : Préfecture, Président de l'EPCI, organismes payeurs des aides au logement, au **GIP PSL II** (Groupe-ment d'intérêt public du Fonds de Solidarité pour le Logement / Commission Logement des Aides Financières) ainsi qu'à la Gendarmerie à l'exception de la Ville de Perpignan.

- **L'exécution d'office**

**Le maire peut exécuter d'office les travaux indispensables pour mettre fin au péril** de manière pérenne (non soumis au Code des Marchés Publics) **aux frais du propriétaire** ou des propriétaires (les frais sont recouverts par la commune en matière d'impôts directs). Cette créance peut être protégée par l'inscription du privilège immobilier spécial : cette disposition a été ajoutée à l'article 2384-1 du Code Civil.

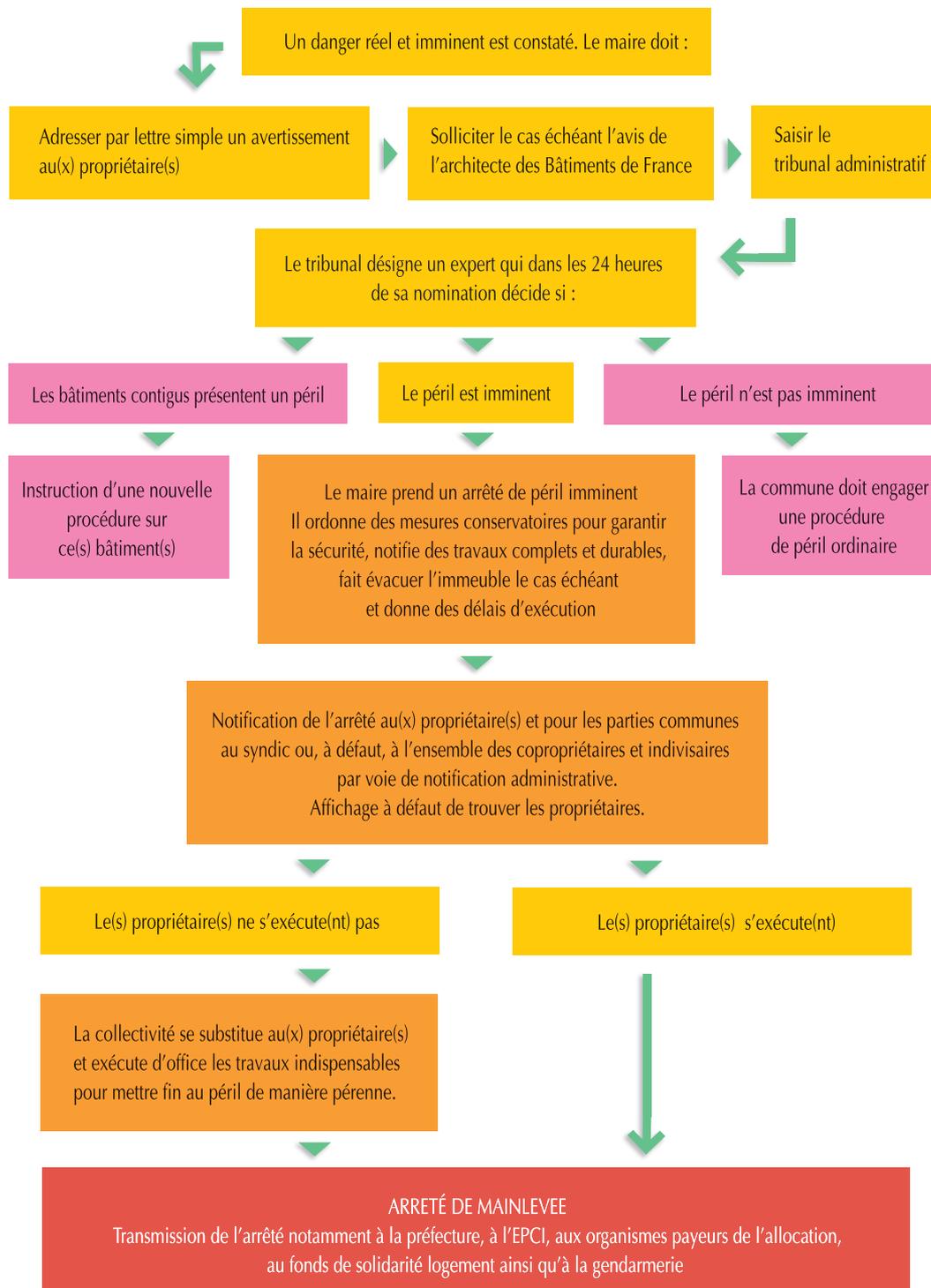
- **L'évacuation des occupants (art. L521-31 CCH).**

Si les occupants refusent de quitter les lieux malgré l'interdiction d'habiter et qu'une offre de relogement effective et conforme aux textes a été dûment faite, le propriétaire peut saisir le tribunal d'instance aux fins d'expulsion.

- **Le bailleur ne peut plus donner congé à ses locataires**

Dès lors que le maire adresse une mise en demeure au propriétaire d'exécuter les travaux et de faire connaître ses observations concernant la procédure envisagée, ce dernier ne peut plus délivrer congé à ses locataires et ainsi s'exonérer de son obligation éventuelle d'hébergement ou de relogement.

# LE PÉRIL IMMINENT





## L'INSALUBRITÉ

Articles L.1331-25 à L.1331-31 du Code de la Santé Publique.

En application du code de la santé publique, la lutte contre les différentes formes d'habitat insalubre relève de la **compétence du Préfet**.

Dans certaines conditions, les prérogatives du Préfet en matière d'insalubrité peuvent être déléguées au président de l'EPCI voire aux maires membres de l'EPCI - article 75 de la Loi ALUR, articles L.301-5-1-1 et L. 301-5-1-2 du CCH.

### Définition

Selon l'article L1331-26 du Code de la santé publique, l'insalubrité est caractérisée lorsque un immeuble bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots, constitue par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins.

### Visite et rapport

Tout occupant des lieux, le maire ou le président de l'EPCI compétent peut saisir l'Agence Régionale de Santé ou le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS de Perpignan) le cas échéant afin qu'une visite soit effectuée et un rapport établi. La loi ne prévoit pas le caractère contradictoire de cette visite et le propriétaire ne peut exiger d'être présent.

Sur la Ville de Perpignan, pour toutes les problématiques de l'habitat indigne, les saisines et signalements doivent être transmis à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, située au 11 rue du Castillet, à Perpignan. Tél : 04 68 66 32 18.

Pour les autres communes, il faut contacter les services de l'Agence Régionale de Santé : au 12 Boulevard Félix Mercader à Perpignan. Tél : 04 68 81 78 00.

### La réunion du CODERST

Une fois saisi par ce rapport, le Préfet convoque dans les deux mois le CODERST (Conseil départemental compétent en matière d'environnement de risques sanitaires ou technologiques) afin de **rendre un avis** sur la réalité, les causes de l'insalubrité, leurs caractères irrémédiables ou non et les mesures propres pour y remédier.

Les propriétaires et les occupants peuvent produire leurs observations ou être entendus en CODERST.

Dès lors que le bailleur est informé par courrier du Préfet de la tenue du CODERST, il ne peut plus donner congé à ses locataires.

Le CODERST émet un avis qui sera **suivi d'un arrêté préfectoral concluant à une insalubrité irrémédiable ou remédiable**.

## L'insalubrité irrémédiable ou réparable

S'il est possible par la **réalisation de travaux** de purger les problèmes de salubrité, on parle alors de *salubrité réparable*.

Lorsqu'il n'existe **aucun moyen de mettre fin à cette situation** ou lorsque le **coût des travaux est plus important que celui d'une reconstruction totale**, la situation est qualifiée *d'irrémédiable*.

### Conséquences

Dans le cadre d'une insalubrité réparable, l'arrêté préfectoral prescrit les mesures appropriées pour y mettre fin ainsi que leur délai d'exécution. L'arrêté peut également prévoir, s'il y a lieu, une interdiction temporaire d'habiter.

Dans le cadre d'une insalubrité irrémédiable, l'arrêté préfectoral précise la date à laquelle l'interdiction définitive d'habiter les locaux est applicable et le cas échéant les mesures appropriées pour empêcher leur accès et leur usage voire la démolition de l'immeuble si nécessaire.

**Si le propriétaire n'exécute pas les travaux, ceux-ci seront réalisés d'office, après mise en demeure restée infructueuse.**

Lorsque les travaux prescrits ont été réalisés, et après vérification de leur exécution par les agents de l'ARS ou du SCHS de Perpignan, le Préfet, par arrêté, en constate la conformité, prononce la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité et le cas échéant la mainlevée de l'interdiction d'habiter.

### La protection des occupants

En matière de loyer, les textes prévoient que celui-ci est suspendu de plein droit dès le premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité et la durée du bail est suspendue jusqu'à la levée de l'arrêté d'insalubrité.

*Pour l'arrêté d'insalubrité réparable*, si une interdiction provisoire d'habiter est prévue dans l'arrêté ou si la nature des travaux le rend nécessaire, le logeur doit assurer l'hébergement des occupants.

*Pour l'arrêté d'insalubrité irrémédiable* : une obligation de relogement des occupants pèse sur le logeur puisque le logement est interdit à l'habitation de manière définitive.

Il s'agit dans les deux cas d'une obligation de résultat à la charge du propriétaire.

En cas de défaillance du propriétaire, le maire et à défaut le Préfet prend les dispositions nécessaires pour reloger les occupants aux frais du propriétaire et majorés d'intérêts. Le propriétaire peut également faire l'objet de poursuites pénales. Dans ce cas, le propriétaire doit un an de loyer à la personne (publique ou privée) qui a en charge le relogement (art. L521-3.2 du CCH).

Le bailleur est tenu de verser une indemnité de réinstallation de trois mois du nouveau loyer aux occupants relogés à titre définitif.

5

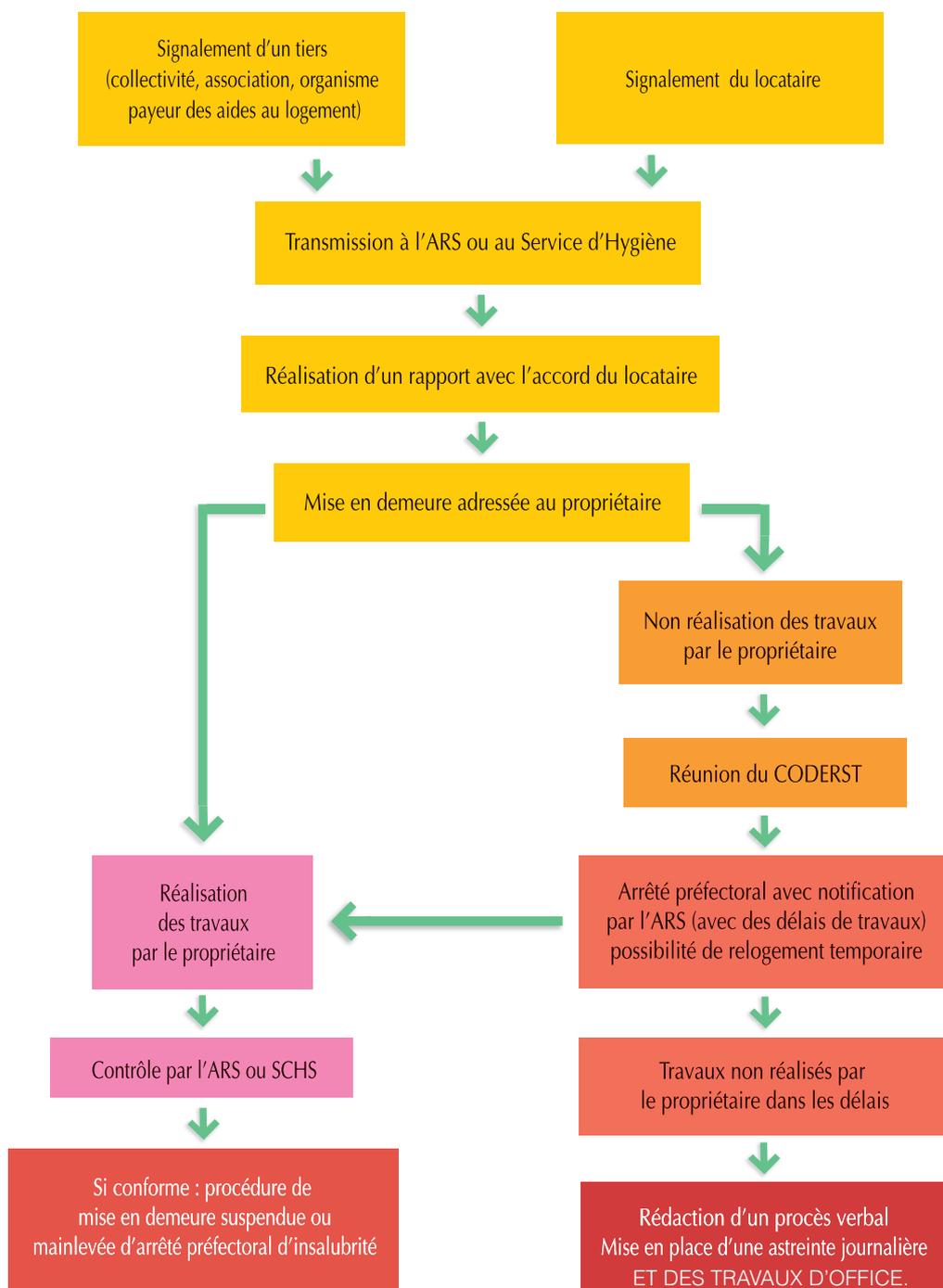
**Pour plus de renseignement  
sur les travaux d'office**

**Contactez l'ADIL 66**



**ADIL 66 / AGENCE DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

# L'INSALUBRITÉ





NOTIONS  
COMPLÉMENTAIRES

## LES COPROPRIÉTÉS DÉFAILLANTES

Lorsque le péril concerne des parties communes d'un immeuble en copropriété, l'avertissement est envoyé au syndicat des copropriétaires et, même si le texte ne le précise pas expressément, cet avertissement est adressé au syndic (article L.511-1-1 CCH).

Si le propriétaire est introuvable – ou en l'absence de syndic – l'avertissement est effectué par affichage en mairie et sur le bâtiment concerné.

Pour les deux procédures (péril ordinaire et péril imminent), la commune peut se substituer aux seuls copropriétaires défaillants.

L'article L.615-6 du Code de la Construction et de l'Habitation dans sa nouvelle rédaction (loi ALUR art. 72) introduit **la possibilité d'exproprier les parties communes** d'une copropriété dont les propriétaires sont dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité de leurs occupants.

## LES LOCAUX IMPROPRES À L'HABITATION PAR NATURE

Les caves, sous-sols et combles, les pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitations, à titre gratuit ou onéreux (article L 1331-22 Code de la Santé Publique).

Le Préfet adresse une mise en demeure au propriétaire pour faire cesser cette situation dans un délai fixé. Cette mise en demeure vaut également obligation de relogement définitif.

Le loyer, ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation des locaux, cesse d'être dû dès l'envoi de la notification de la mise en demeure. A priori, ces locaux étant par nature impropres à l'habitation, la suspension du paiement des loyers ne sera jamais levée. Le paiement des charges, dans ce cas particulier, cesse également d'être dû et les aides au logement ne peuvent plus être versées.

### **Le relogement par la personne qui a mis à disposition les locaux**

La personne qui a mis à disposition des locaux impropres par nature à l'habitation (il peut s'agir du propriétaire mais aussi d'un locataire, d'un gestionnaire, d'un intermédiaire) est tenue d'assurer le relogement définitif des occupants.

### **Sanctions pénales**

Le fait de ne pas répondre à la mise en demeure du Préfet de faire cesser la mise à disposition de locaux interdits à l'habitation, dans le délai fixé est principalement puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros. Des peines complémentaires sont également applicables aux personnes morales

## LE RECouvreMENT DES FRAIS

**Si le maire exécute d'office** les travaux indispensables pour mettre fin au péril ou à l'insalubrité de manière pérenne (non soumis au Code des Marchés Publics Article 35 Code des Marchés Publics) aux frais du (des) copropriétaire(s) : **les frais sont recouverts par la commune comme en matière d'impôts directs.**

L'article 84 de la loi ALUR permet de mettre à la charge des propriétaires défaillants le coût des travaux mais également une partie du coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social de ces mesures (article L.543-2 CCH : « (...) *le recouvrement des dépenses engagées aux frais des propriétaires défaillants comporte, outre le montant des dépenses recouvrables prévues à ces mêmes articles, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses*»).

Dans le cadre de cette procédure, peuvent être saisis les revenus, les meubles ou, à défaut, les immeubles appartenant au redevable.

A la suite de la réalisation des travaux, le maire prend un arrêté de mainlevée (art. R. 511-4 CCH) transmis à la Préfecture, à l'EPCI, aux organismes payeurs des aides au logement, au FSL ainsi qu'à la gendarmerie, à l'exception de la ville de Perpignan pour laquelle la notification est faite à la Direction Départementale de la Sécurité Publique (DDSP, Hôtel de police, Avenue de Grande-Bretagne 66000 Perpignan).

Enfin, **pour tous les cas de substitution, la commune peut bénéficier d'une subvention de l'ANAH de 50 %** du montant des travaux pour effectuer des travaux d'office (à l'exception des travaux d'urgence, a priori d'un montant limité).

## L'EXPROPRIATION

Dès lors que les immeubles concernés par un arrêté d'insalubrité ou de péril sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter, les collectivités peuvent bénéficier d'un régime dérogatoire au droit commun pour exproprier.

L'article L.615-6 du CCH modifié par la loi ALUR permet d'exproprier les parties communes d'une copropriété dont les propriétaires ne sont plus en mesure d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants.

# LE RELOGEMENT

6

## 1. Le cadre de l'obligation d'hébergement ou de relogement

L'obligation d'hébergement intervient chaque fois que les mesures de police prescrites sont accompagnées d'une interdiction temporaire d'habiter ou que les travaux nécessaires entraînent un besoin d'éloignement temporaire des occupants pendant leur durée.

Sont concernées par l'obligation d'hébergement ou de relogement les mesures de police suivantes :

- l'insalubrité, y compris en urgence (CSP : L.1331-28 et L.1331-26-1) ;
- le péril imminent ou ordinaire (CCH : L.511-1) ;
- les locaux impropres par nature à l'habitation (CSP : L.1331-22) ;
- les locaux mis à disposition dans des conditions manifestes de surpeuplement (CSP : L. 1331-23) ;
- les locaux dangereux pour les occupants en raison de l'utilisation qui en est faite (CSP : L. 1331-24) ;
- les hôtels meublés dangereux (locaux d'hébergement soumis aux règles de sécurité des établissements recevant du public (CCH : L. 123-3).

## 2. Le débiteur de l'obligation d'hébergement ou de relogement

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

**Le locataire n'est plus tenu de payer les loyers à compter du 1er jour du mois qui suit l'arrêté, il devra cependant continuer à payer les charges courantes.** De fait, le propriétaire doit prendre à sa charge les loyers et charges afférents au nouveau logement.

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

L'obligation d'hébergement ou de relogement est une **obligation de résultat** : le propriétaire ne peut pas se contenter de donner des adresses de logement.

### **La substitution des pouvoirs publics en cas de carence du logeur**

L'autorité à l'origine de la procédure peut assurer l'hébergement ou le relogement des occupants aux frais du propriétaire si ce dernier n'a pas voulu ou n'a pas pu répondre à cette obligation. Cette responsabilité incombe au maire dans tous les cas où il est l'autorité de police compétente ; en cas d'insalubrité, cette responsabilité est partagée avec le Préfet.

Dans ce cadre, il peut être utile d'avoir recours à certains dispositifs d'urgence : chambres d'hôtel, réservations HLM ou résidences sociales, contrats de location auprès d'associations ou de bailleurs privés.

Aux termes de l'alinéa 4 de l'article L521-3-2 du CCH, lorsque le relogement est assuré par une personne publique, un organisme à loyer modéré, une SEM ou une association à but non lucratif, le propriétaire doit verser une indemnité représentative des frais engagés égale à un an de loyer prévisionnel.

## LE SIGNALEMENT D'UN LOGEMENT PAR UN TIERS

# 6

Quelles démarches peut entreprendre un tiers qui a connaissance de la situation du locataire alors même que ce dernier refuse d'engager toute démarche ?

Cette question constitue d'autant plus un problème pour les travailleurs sociaux qui sont tenus au secret professionnel. Ils ont souvent connaissance de certaines situations d'habitat dégradé ou indigne. Or, ils doivent respecter une certaine discrétion et ne peuvent imposer aux familles certaines démarches sans leur accord préalable.

Cependant, cette obligation professionnelle se heurte parfois à des devoirs plus impérieux.

Ainsi en matière de péril, l'article L 511-1 alinéa 3 du CCH prévoit : « *toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire...* ».

Dans les situations d'insalubrité, la protection de personnes vulnérables ou l'obligation à porter assistance à personne en danger pourraient s'opposer au respect du secret professionnel. Les textes ne sont toutefois pas clairs en ce domaine.

Enfin, le code pénal rappelle en son article 223-6 : « *Quiconque pouvant empêcher par son action immédiate, sans risque pour lui ou pour les tiers, soit un crime, soit un délit contre l'intégrité corporelle de la personne s'abstient volontairement de le faire est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende* ».

Si l'état du logement est tel qu'il est constitutif d'un délit (mise en danger de la vie d'autrui, abus frauduleux de l'état d'ignorance et de faiblesse, location de locaux impropres par nature, locaux frappés d'un arrêté et toujours habités...), les travailleurs sociaux ont l'obligation de dénoncer cette situation. Il est ainsi toujours préférable que l'utilisateur collabore aux démarches engagées et soit accompagné pour engager les procédures adéquates.

## LA LUTTE CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

L'article 225-14 du Code Pénal punit le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine à une peine de cinq ans d'emprisonnement et à 150 000 euros d'amende.

La loi du 24 mars 2014 en son article 77 complète ces dispositions par l'**interdiction d'acheter, pour une durée de cinq ans** ou plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ».

Cette peine peut être prononcée par le juge lorsque le propriétaire est condamné pour soumission d'une personne à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine.

Le notaire a désormais l'obligation de vérifier que l'acheteur n'est pas condamné à une peine d'interdiction d'acheter un bien (directement ou par le biais d'une société) à d'autres fins que son occupation à titre personnel. Pour cela, le notaire doit interroger le casier judiciaire national par l'intermédiaire de l'Association pour le développement du service notarial (ADSN). Si l'acquéreur est condamné, l'acte authentique ne peut être signé et l'avant contrat signé antérieurement est réputé nul aux torts de l'acquéreur. Le versement opéré lors de la signature reste acquis au vendeur.

Par ailleurs, est instaurée une peine complémentaire de confiscation de l'usufruit de tout ou partie des biens ayant servi à commettre l'infraction.

## AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION DES LOCAUX D'HABITATION

La loi ALUR en son article 92 prévoit que l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, **le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location** soit sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé, soit au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le **Programme local de l'habitat** (PLH) en vigueur et le **Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées** (PDALHPD).

Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

Dans cette hypothèse, le propriétaire devra alors déposer une demande d'autorisation préalable auprès de l'autorité compétente (conformément à un formulaire dont le modèle sera fixé par arrêté) et renouveler cette demande à chaque nouvelle mise en location. Il devra également joindre l'autorisation au contrat de bail.

La décision de refus devra alors être obligatoirement motivée et indiquer les travaux à réaliser pour permettre la mise en location.

Le dispositif est assorti de sanctions pénales : le fait de mettre un logement en location sans autorisation dans une telle zone d'habitat dégradé est puni d'une amende de 5 000 euros (15 000 euros en cas de nouveau manquement).

Le fait de mettre un logement en location malgré un refus est puni d'une amende de 15 000 euros.

Les modalités d'application seront définies par décret en Conseil d'Etat.

Par ailleurs, est instaurée une peine complémentaire de confiscation de l'usufruit de tout ou partie des biens ayant servi à commettre l'infraction.

## DÉCLARATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION



Dans ce dispositif, l'EPCI ou le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à déclaration préalable. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers et couvrir un territoire présentant une proportion importante d'habitat dégradé.

Le propriétaire bailleur est tenu de déclarer la mise en location sous un délai de 15 jours à compter de la signature du bail. Cette déclaration est renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

Si l'absence de déclaration est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire, le propriétaire risque une amende au plus égale à 5 000 euros. Le produit des amendes est intégralement versée à l'ANAH.

## DÉCLARATION PRÉALABLE DE DIVISION EN JOUISSANCE OU EN PROPRIÉTÉ



L'EPCI compétent ou la commune peut décider de soumettre à autorisation préalable tous travaux de division de propriété conduisant à la création de plusieurs logements. Les zones concernées seront précisées lors d'une délibération : le président de l'EPCI ou le maire peut refuser de donner son accord concernant la division ou préciser les conditions de l'accord.

## DÉCLARATION DE PRÉSENCE DE MÉRULES



L'occupant de l'immeuble contaminé devra désormais faire une déclaration en mairie dès qu'il aura connaissance de la présence de **mérules**.



# LES AIDES MOBILISABLES

## PAR LE LOCATAIRE

# 7

### **Dans le cas d'une procédure amiable, le locataire peut se faire aider par :**

- L'ADIL 66 qui **informera** les demandeurs de leurs droits et obligations.
- Une association de défense des consommateurs qui aura un **rôle d'accompagnement** (avec un droit d'adhésion).

### **Dans le cadre d'une procédure civile :**

Le locataire pourra se faire représenter par un avocat et bénéficier de l'aide juridictionnelle suivant le montant de ses ressources.

- Le CDAD 66 et la Maison d'accès au Droit (M.A.D.), situé au 1 Rue Joseph Deloncle à Perpignan. Tél : 04 68 66 34 56.
- Les permanences du Greffe du Tribunal de Grande Instance, situé au 6 Place Arago à Perpignan. Tél 04 30 19 61 00.

### **La Commission départementale de conciliation (CDC)**

En matière d'indécence et plus généralement concernant les droits et obligations des propriétaires et des locataires, il est possible de saisir la commission départementale de conciliation dont les compétences ont été élargies dans le cadre de la loi ALUR (article 20 loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

La CDC est animée par la DDTM, au 2 rue Jean Richepin, à Perpignan. Il faut adresser un dossier en recommandé avec accusé de réception. La CDC convoquera les deux parties pour procéder à une conciliation. Le cas échéant, un procès-verbal de conciliation sera rédigé et remis aux parties. A défaut, la commission constate l'impossibilité de parvenir à une conciliation et invite les parties à saisir les juridictions compétentes.

## PAR LE PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire peut bénéficier de subventions pour réaliser les travaux (contactez l'ANAH).

Il existe également d'autres formes d'aides : primes, crédit d'impôt, éco-prêt (type Rénov'LR), bail à réhabilitation...

Pour tout renseignement, contacter :

- **L'ANAH** (subventions gros travaux) : située 2 rue Jean Richepin, 66000 Perpignan (dans les locaux de la DDTM). Tél : 04 68 38 13 59 / 04 68 38 13 68.
- **L'EIE (Espace Information Energie)** pour les travaux et les renseignements sur les économies d'énergie : Conseil Départemental, au 32 Rue Maréchal Foch, 66000 Perpignan. Tel : 04 68 85 82 18 / Fax : 04 68 85 82 19.
- **L'ADIL 66**, située au 3 rue Emmanuel Brousse 66000 Perpignan. Tél : 04 68 52 00 00 [www.adil66.org](http://www.adil66.org)
- **La CSPI 66 / UNPI**, située au 12, rue Alexandre Oliva 66000 Perpignan Tél : 04 68 34 45 30. Fax : 04 68 34 18 18.

### **Le Bail à Réhabilitation** – Art. L.511-2 II du CCH

Proposé et mis en œuvre par la FDPLS (Fédération départementale pour le logement social), le Bail à Réhabilitation consiste pour le propriétaire à confier son bien immobilier à une association agréée par le ministère afin que cette dernière réalise les travaux de réhabilitation nécessaires. Cette « mise à disposition » est actée devant notaire.

Ainsi la FDPLS réhabilite totalement le bien et le propose ensuite en location conventionnée via l'agence à vocation sociale *Se Loger en Terre catalane*. Les loyers perçus sont versés à la FDPLS qui recouvre ainsi une partie des frais engagés. Ces logements sont comptabilisés dans le pourcentage de logements sociaux d'une commune.

Au terme du contrat, le propriétaire récupère la propriété de son bien, réhabilité et libre de toute location.

Tél : 04 68 87 62 92 [fdpls@orange.fr](mailto:fdpls@orange.fr)

### **Le bail emphytéotique ou contrat de vente avec rente viagère – Art L.511-2 II CCH**

La personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut conclure sur le bien concerné un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour le preneur ou débirentier d'exécuter les travaux prescrits. Dans tous les cas, il peut être convenu que cette personne restera dans les lieux lorsqu'elle les occupait à la date de l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine ».

### **La contribution aux travaux d'économie d'énergie**

Bien que les performances énergétiques d'un logement ne soient pas à ce jour une condition de décence du logement, les nuisances évoquées par le locataire sont souvent dues à un problème de cet ordre. Sous certaines conditions, la loi du 6 juillet 1989 autorise le bailleur à récupérer auprès de son locataire une partie des frais engagés dans le cadre de travaux de performance énergétique (article 23-1).

### **Le Programme d'Intérêt général (P.I.G.)**

La Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée a lancé un PIG couvrant son périmètre. Ainsi la *Société publique locale Perpignan Méditerranée* a été chargée d'accompagner les propriétaires dans leurs démarches de financement de travaux. SPL Perpignan Méditerranée, 5 rue de la Fusterie 66000 Perpignan 04 68 51 70 26 [pig-habiter-mieux@splpm.org](mailto:pig-habiter-mieux@splpm.org)

Se renseigner sur le chèque énergie du Conseil Départemental et le programme Rénov'LR à la Région Languedoc-Roussillon.

## ANNEXES

*Ces modèles sont donnés à titre indicatif et destinés à vous aider à rédiger votre propre courrier. Il est de votre responsabilité de vérifier qu'ils correspondent bien à votre situation. Pour toute information complémentaire consultez l'ADIL 66.*

## 1. MODÈLES DE LETTRES

- Demande de mise en conformité du logement
- Normes de décence du logement – document Caf
- Demande de mise aux normes du logement conformément aux critères de décence
- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques des logements décents
- Saisine du maire par le locataire
- Réponse du maire à une plainte hors de son champ de compétence
- Modèle de lettre destinée au propriétaire
- Modèle de lettre actant des conclusions de la médiation
- Modèle de lettre de mise en demeure
- Modèle de PV de contravention
- Modèle de transmission au Procureur de la République
- Modèle de grille de visite d'un logement

## 2. MODÈLES D'ARRETES

- Arrêté de péril ordinaire
- Arrêté de mainlevée
- Lettre d'avertissement de péril imminent
- Requête auprès du tribunal administratif pour désigner un expert
- Arrêté de péril imminent
- Arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux

**Demande de mise  
en conformité du  
logement**

Nom-adresse du demandeur

Nom-adresse du propriétaire bailleur

A.....,le.....

Lettre recommandée avec accusé de réception n° .....

*Objet : demande de mise en conformité du logement*

Madame, Monsieur,

Je vous ai informé à plusieurs reprises (par téléphone, par courriers simples...) de certains problèmes dans le logement que j'occupe actuellement (*exemple : installation électrique dangereuse, moisissures sur les murs, fenêtres qui ne ferment pas....*)

En votre qualité de propriétaire-bailleur, il vous appartient de faire exécuter les travaux nécessaires (loi 6/7/1989 -article 6).

Dans le souci d'un règlement rapide de ces problèmes, je vous remercie de bien vouloir m'avertir quant à la date du début des travaux, ainsi que leur durée de réalisation.

Compte tenu du caractère indispensable de ces réparations et faute de réponse de votre part sous quinze jours, je me verrai dans l'obligation de saisir les autorités judiciaires compétentes.

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

Signature

# Grille de décence de la Caf.



Caisse d'Allocations Familiales  
des Pyrénées-Orientales  
112, rue Docteur Henri Ey  
BP 49927  
66019 PERPIGNAN CEDEX

## NORMES DE DECENCE DU LOGEMENT



Signalement fait par :      Locataire       Autres       Précisez : .....

Numéro allocataire .....  
 Nom, prénom .....  
 Adresse du logement .....  
 (bâtiment, étage, n° appartement) .....  
 Commune .....  
 Numéro de téléphone .....  
 Adresse mail .....

Date : .....      Signature

Nombre d'occupants dans le logement ..... dont ..... enfants mineurs

Immeuble collectif ..... Oui  Non

Propriétaire déjà informé du problème ..... Oui  Non

Par courrier(s) recommandé(s)       Par lettre(s) simple(s)       Information(s) uniquement verbale(s)

Dimensions
<p><b>Si votre logement est composé de plusieurs pièces</b></p> <p><input type="checkbox"/> la surface de la pièce principale est inférieure à 9 m<sup>2</sup></p> <p><input type="checkbox"/> la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m</p> <p><b>Si votre logement est composé d'une seule pièce</b></p> <p><input type="checkbox"/> la surface de cette pièce est inférieure à 9 m<sup>2</sup></p> <p><input type="checkbox"/> la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m</p> <p><input type="checkbox"/> cette pièce est en comble</p>
Installation du chauffage
<p><input type="checkbox"/> pas de chauffage</p> <p><input type="checkbox"/> pas de conduit d'évacuation de fumées</p> <p><input type="checkbox"/> pas de prises spéciales si chauffage électrique</p> <p><input type="checkbox"/> chauffage insuffisant</p>

Eclairage naturel insuffisant
<p><input type="checkbox"/> logement en sous-sol</p> <p><input type="checkbox"/> fenêtre n'ouvrant pas à l'air libre</p> <p><input type="checkbox"/> absence de fenêtre dans une pièce</p> <p><input type="checkbox"/> absence de fenêtre dans une pièce de vie (salon, cuisine, chambre... hors salle d'eau et toilettes)</p>
Installation d'eau
<p><input type="checkbox"/> absence d'eau potable</p> <p><input type="checkbox"/> absence d'eau chaude</p> <p><input type="checkbox"/> pression ou débit insuffisant</p> <p><input type="checkbox"/> l'évacuation n'est pas équipée en siphon</p>

<p><b>Aération du logement (bouches de ventilation)</b></p> <p>Ventilation salle de bain  haute ..... <input type="checkbox"/> oui    <input type="checkbox"/> non  basse ..... <input type="checkbox"/> oui    <input type="checkbox"/> non</p> <p>Ventilation cuisine  haute ..... <input type="checkbox"/> oui    <input type="checkbox"/> non  basse ..... <input type="checkbox"/> oui    <input type="checkbox"/> non</p> <p><input type="checkbox"/> hotte aspirante</p>	<p><b>Installation électrique</b></p> <p><input type="checkbox"/> pas de raccordement à la terre  <input type="checkbox"/> prises électriques insuffisantes  <input type="checkbox"/> l'électricité « saute » souvent  <input type="checkbox"/> présence de fils dénudés</p>
<p><b>Infiltration d'eau et tâches d'humidité</b></p> <p><input type="checkbox"/> en bas des murs  <input type="checkbox"/> sous les fenêtres  <input type="checkbox"/> sur les plafonds  <input type="checkbox"/> au niveau du sol  <input type="checkbox"/> fenêtres qui ne ferment pas  <input type="checkbox"/> menuiseries non étanches à l'air, à l'eau  <input type="checkbox"/> fuite ou infiltration d'eau par le toit</p>	<p><b>Défaut de protection</b></p> <p>Absence ou mauvais état de garde-corps ou de rampe  <input type="checkbox"/> fenêtres  <input type="checkbox"/> balcons  <input type="checkbox"/> escaliers  <input type="checkbox"/> terrasses</p>
<p><b>Etat général du logement</b></p> <p><input type="checkbox"/> murs lézardés  <input type="checkbox"/> plancher affaissé, gondolé  <input type="checkbox"/> présence d'animaux nuisibles (rongeurs, cafards...)</p>	<p><b>Cuisine ou coin cuisine</b></p> <p><input type="checkbox"/> absence de point d'eau</p>
<p><b>Critères risques de saturnisme</b></p> <p><input type="checkbox"/> Enfants de moins de 6 ans  <input type="checkbox"/> Immeuble construit avant 1949  <input type="checkbox"/> Présence de peintures écaillées</p>	<p><b>Sanitaires</b></p> <p><input type="checkbox"/> absence de WC ou WC extérieurs  <input type="checkbox"/> absence de douche ou de baignoire  <input type="checkbox"/> WC et/ou salle de bain ouvrant sur la cuisine ou la salle à manger</p>

**Avez-vous des observations complémentaires sur l'état général du logement ?**

.....

.....

.....

**Si votre logement est situé dans un immeuble collectif, les parties et équipement d'usage collectif sont-ils dégradés ou dangereux ?**

.....

.....

.....

.....

**Joindre au questionnaire**

- la photocopie de l'état des lieux établi à l'entrée dans le logement
- la photocopie du contrat d'entretien (obligatoire) de la chaudière/chauffe-eau fonctionnant au gaz

**Modèle de courrier  
à adresser par le  
locataire au  
propriétaire.**

Nom du locataire

Nom du propriétaire  
Date

Lettre recommandée avec accusé de réception n° .....

Objet : demande de mise aux normes du logement

Madame, Monsieur,

En tant que locataire du logement  
situé.....dont vous êtes le proprié-  
taire, je vous informe que celui-ci ne répond pas aux critères de décence définis par  
le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

C'est pourquoi je vous mets en demeure de bien vouloir faire réaliser les travaux  
d'amélioration nécessaires afin de mettre le logement que j'occupe en conformité  
avec les dispositions du décret précité (voir texte du décret au verso).

Une copie de ce courrier est adressée à la Caisse d'Allocations Familiales.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de mes sentiments distingués.

Signature

**Décret n° 2002-120  
du 30 janvier 2002  
relatif aux caractéristiques des logements décents**

Article 1

Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Article 2

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Article 3

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

#### Article 4

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### Article 5

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

#### Article 6

Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies. Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

## Saisine du maire par le locataire

Coordonnées du demandeur  
(Nom-adresse- n° de téléphone)

à Madame( ou Monsieur) le Maire  
de (nom de la commune)

A....., le.....

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame (ou Monsieur) le Maire,

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

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, Madame (ou Monsieur) le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

**MODELE DE LETTRE –  
Réponse du maire à une  
plainte hors de son  
champ de compétence.**

Madame, Monsieur,

Vous avez attiré mon attention au sujet de .....(à compléter)

J'ai l'honneur de vous informer que cette situation ne relève pas de ma compétence au titre des dispositions du Code général des collectivités territoriales et du règlement sanitaire départemental.

Je vous invite à vous orienter vers .....

– l'Agence régionale de santé, située au 12 Bld Félix Mercader à Perpignan.

– l'ADIL 66, située au 3 rue Emmanuel Brousse, à Perpignan 04 68 52 00 00 ou à sa permanence, située à ...

– la Caf ou la mSa si vous êtes allocataire.

– le Conciliateur de justice nommé par la cour d'appel qui a pour mission de faciliter, en dehors de toute procédure, le règlement amiable de ces différends (liste des conciliateurs sur <http://conciliateurs-ca-mpl.fr/>).

– une procédure civile pour faire valoir vos droits.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

**MODELE DE LETTRE  
destinée à l'auteur de la  
nuisance**

Madame, Monsieur,

Mon attention a été attirée sur. . . . . (à compléter selon le thème concerné).

Exemples :

ÉLEVAGES NE RELEVANT PAS DE LA LÉGISLATION DES INSTALLATIONS CLASSÉES – les nuisances occasionnées par vos installations d'élevage/de stockage de fumier.

DÉCHARGES SAUVAGES – le stockage de déchets /le brûlage à l'air libre d'ordures ménagères sur le terrain situé . . . . . (adresse) dont vous êtes le propriétaire.

ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET DE LEURS ABORDS – le défaut d'entretien de votre propriété.

HABITAT – l'état de salubrité du logement occupé par . . . . . (nom des plaignants), situé . . . . .(adresse) dont vous êtes le propriétaire.

L'enquête effectuée sur place le . . . . . (date) par . . . . . (nom de l'agent) a permis de constater les anomalies suivantes

- . . . . .

- . . . . .

Cette situation porte atteinte à la salubrité publique et ne respecte pas les dispositions prévues par . . . . . (préciser articles et textes réglementaires) et je vous prie de bien vouloir y remédier.

À défaut, je serais dans l'obligation d'intervenir au titre des pouvoirs de police qui me sont conférés par les articles L 2212-1 et suivants du code général des collectivités territoriales ainsi que l'article L 1421-4 du code de la santé publique.

Comptant sur votre compréhension, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

Le Maire

**MODELE DE LETTRE  
destinée à l'auteur de la  
nuisance actant des con-  
clusions de la médiation**

Actant des conclusions de la médiation

Madame, Monsieur,

Mon attention a été attirée sur. . . . . (à compléter selon le thème concerné).

Exemples :

ÉLEVAGES NE RELEVANT PAS DE LA LÉGISLATION DES INSTALLATIONS CLASSÉES – les nuisances occasionnées par vos installations d'élevage/de stockage de fumier.

DÉCHARGES SAUVAGES – le stockage de déchets /le brûlage à l'air libre d'ordures ménagères sur le terrain situé . . . . . (adresse) dont vous êtes le propriétaire.

ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET DE LEURS ABORDS – le défaut d'entretien de votre propriété.

HABITAT – l'état de salubrité du logement occupé par . . . . . (nom des plaignants),

situé . . . . .(adresse) dont vous êtes le propriétaire.

L'enquête effectuée sur place le . . . . . (date) par . . . . . (nom de l'agent)

a permis de constater les anomalies suivantes :

- . . . . .

Cette situation porte atteinte à la salubrité publique et ne respecte pas les dispositions prévues par . . . . . (préciser articles et textes réglementaires)

Lors de notre entretien du . . . . . (à préciser), en présence de :

- . . . . .

Un accord amiable a été conclu. Vous vous êtes engagé à . . . . .

(préciser conclusion de la médiation sans oublier le délai).

À défaut de respect de cet engagement dans le délai convenu, je serais dans l'obligation d'intervenir au titre des pouvoirs de police qui me sont conférés par les articles L 2212-1 et suivants du code général des collectivités territoriales ainsi que l'article L 1421-4 du code de la santé publique.

Comptant sur votre compréhension, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

Le Maire

Signature

## MODELE DE LETTRE de mise en demeure

Madame, Monsieur,

Par courrier du . . . . . (date), j'ai attiré votre attention au sujet de . . . . .

À ce jour, vos engagements n'ont pas été respectés alors que cette situation porte atteinte à la salubrité publique (ou préciser).

Elle constitue par ailleurs une infraction aux dispositions prévues par . . . . . (citer les articles et le texte réglementaire correspondant - par exemple : article ...de l'arrêté préfectoral du .....modifié portant règlement sanitaire pour le département du .... et joindre une copie de l'article).

Par conséquent, conformément aux pouvoirs qui me sont conférés au titre des articles L 2212-1 et L 2212-2 du code général des collectivités territoriales et L 1421-4 du code de la santé publique, je vous mets en demeure de mettre un terme à cette situation . . . . . (fixer le délai d'exécution et les mesures que l'intéressé doit mettre en oeuvre – par exemple : évacuation des déchets).

À défaut, je vous informe que vous vous exposez aux poursuites pénales prévues par ce texte . . . . . (préciser exemple : 3e classe des contraventions de police, correspondant à une amende dont le montant unitaire peut atteindre 450 euros), nonobstant les compétences reconnues au juge en matière d'exécution d'office.

La non exécution de ces dispositions pourra être constatée par tout officier de police judiciaire.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de mes services, soit hiérarchique auprès de M. le préfet, dans les deux mois suivant sa notification.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif de .... (adresse), également 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, l'absence de réponse au terme de deux mois valant rejet implicite.

Comptant sur votre compréhension, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire.

Copie pour information à M. le Commandant de la brigade de gendarmerie de . . . . .  
ou M. le Commissaire de Police (selon la zone de compétence).

**Modèle de Procès-verbal de contravention**

PROCÈS VERBAL DE CONTRAVENTION

N°.....

NATURE DE LA CONTRAVENTION : .....

DRESSÉ CONTRE : (renseignements à fournir sur le contrevenant)

Nom : .....

Prénom : .....

Né(e) le : ..... à : .....

Nom du père : .....

Nom de la mère : .....

Profession : .....

Domicile : .....

LIEU D'INFRACTION : .....

INFRACTION

À..... (citer le texte réglementaire)

L'an..... (année), Le.....(jour et mois)

Je soussigné maire de la commune de..... (nom de la commune) agissant en qualité d'officier de police judiciaire.

AVONS CONSTATÉ que les mesures prescrites à M..... (nom) par mise en demeure du..... (date), visant à..... (préciser) dans un délai de (à compléter), n'ont pas été exécutées.

VU l'article L 1312-1 du Code de la Santé Publique,

VU l'article..... (citer l'article et le texte), définissant l'infraction,

VU l'article ... du Règlement Sanitaire Départemental, le décret n° 2003-462 du 21 mai 2003 relatif aux dispositions réglementaires des parties I, II et III du Code de la Santé Publique, notamment son article 7 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 ».

Avons rédigé le présent rapport pour être transmis à Monsieur le Procureur de la République près du Tribunal de Grande Instance de..... (préciser).

Fait et clos le..... (date) à..... (commune).

### **Renseignements indispensables**

Tout procès verbal doit mentionner :

- L'identité du ou des agent(s) ou officier(s) de police judiciaire (ou, dans les communes possédant un SCHS, du ou des fonctionnaire(s) ou agent(s) habilité(s) et assermenté(s)) ayant effectué le contrôle et dressé le procès verbal.
- L'identité du contrevenant
- Les circonstances (date, heure, lieu...) et les mesures éventuelles réalisées sur place
- La nature des faits constatés dans l'infraction
- La référence des textes administratifs non respectés
- Un rapport d'enquête constatant l'infraction
- La signature du procès verbal par l'agent assermenté qui l'a rédigé

### **Les pièces à joindre :**

Un dossier accompagnant le procès verbal facilite la procédure judiciaire et évite le classement sans suite du dossier. Il est recommandé que ce dossier contienne :

- Les articles réglementaires visés dans le procès verbal y compris ceux précisant les sanctions encourues
- Les mises en demeure et notifications préalables
- Un document photographique étayant le constat d'infractions
- Tout courrier en rapport avec le dossier traité

La transmission du Procès Verbal doit s'effectuer le plus rapidement possible après la rédaction du rapport de constat des infractions de façon à éviter la prescription. Le procès verbal est adressé au procureur de la République.

Le courrier de transmission dresse un historique des faits et demande l'application des pénalités prévues par la réglementation visée.

**Transmission du  
procès-verbal au  
procureur de la  
République**

TRANSMISSION DU PROCÈS VERBAL

Commune de .....

Le Maire à M. le Procureur de la République

Tribunal de Grande Instance de ..... (préciser)

..... (adresse)

OBJET : procès verbal n° ..... (mentionner la référence)

Monsieur le Procureur,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir un procès verbal dressé à l'encontre de M. ....  
(nom) demeurant ..... (adresse) pour infraction à ..... (préciser).

Mes services sont intervenus le ..... (date) à la demande de .....  
(nom du plaignant) demeurant ..... (adresse).

Des anomalies relatives à ..... (préciser) ont été constatées.

Par lettre recommandée ou arrêté municipal en date du ..... (date), M. ....  
(nom), propriétaire (ou occupant) des lieux, a été mis en demeure de ..... (préciser).

Au terme du délai prescrit, une visite effectuée le ..... (préciser), a permis de constater  
que la situation n'est pas résolue et porte atteinte à la salubrité publique.

C'est la raison pour laquelle un procès verbal d'infraction a été rédigé.

Je vous saurais gré de bien vouloir me tenir informé de la suite réservée à cette affaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Procureur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire

## Modèle de grille de visite d'un logement

### CONFORMITÉ PAR RAPPORT AUX ARTICLES DU RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL (RSD)

#### INFORMATIONS GÉNÉRALES

Nom et qualité de l'enquêteur : ..... Date de la visite : .....

Adresse du logement : .....

.....

Type d'habitation :  Appartement  Maison individuelle  Autre

Localisation précise de l'appartement dans l'immeuble : .....

Nombre total de logement dans l'immeuble : .....

Nom du locataire : ..... Tél. : .....

Date d'entrée dans le logement : ..... Loyer mensuel : .....

Nom du propriétaire : ..... Tél. : .....

Adresse du propriétaire : .....

.....

Nombre de pièces dans l'appartement (détail) : .....

Nombre de personnes occupant l'appartement : adultes : ..... enfants : .....

#### CONCLUSION SUR L'ÉTAT DU LOGEMENT

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

#### IMPRESSIONS GÉNÉRALES SUR LE RESTE DE L'IMMEUBLE

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

Nota : Critères de non-conformités à signaler à l'ARS sont repérés par



Dans le cas où une des réponses soulignées dans l'une de ces rubriques est cochée, il convient de solliciter le  
SCHS de la Ville de Perpignan ou l'ARS.

## ARTICLE RSD ENTRETIEN ET UTILISATION DU LOGEMENT (PAR LE LOCATAIRE)

**Art. 23**  
**Bon état de propreté :**  Oui  Non  
**Dégradation :**  Oui  Non  
**Humidité favorisée par l'usage :**  Oui  Non  
**Circulation de l'air :**  Oui  Non  
**Fenêtres obturées :**  Oui  Non  
**Accumulation de débris :**  Oui  Non  
**Murs et sols des communs non entretenus :**  Oui  Non  
**Entretien des plantations :**  Oui  Non  Sans objet

**Art. 26**  
**Animaux portant atteinte à la salubrité :**  Oui  Non  Sans objet

## HABITABILITÉ

**Art. 27.1**  
**Cave, sous sol ou comble occupé :**  **Oui**  Non  
**Présence de pièces sans ouverture sur l'extérieur :**  **Oui**  Non  
 Si présence, où ? ..... 

**Art. 27.2 et 40.2**  
**Éclairage naturel des pièces principales :**  Conforme  **Non conforme** 

**Art. 40.3**  
**Une pièce principale d'au moins 9 m<sup>2</sup>, les autres pièces ne devant pas être inférieures à 7 m<sup>2</sup> ou pièce unique supérieure à 9 m<sup>2</sup> :**  Conforme  **Non conforme** 

**Art. 40.4**  
**Hauteur sous plafond supérieure à 2,30 m :**  Conforme  **Non conforme** 

## ASSAINISSEMENT

**Art. 29 et Art. 42**  
**Évacuation des eaux pluviales :**  Conforme  Non conforme  Indéterminé

**Évacuation des eaux usées :**  Conforme  Non conforme  Indéterminé  **Pas de raccordement** 

**Si raccordement au tout à l'égout :**  Conforme  Non conforme  Indéterminé  Sans objet

**Arrêté du 6/05/96**  
**Si assainissement autonome :**  Conforme  Non conforme  Indéterminé  Sans objet

## DIVERS

**Présence de rongeurs, insectes (Art. 119 et 121) :** .....

**Autres :** .....

## ARTICLE RSD ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

**Art. 32** **Obligations du propriétaire assurées :**  Oui  Non  Indéterminé  
**Obligations du locataire assurées :**  Oui  Non  Indéterminé

### HUMIDITÉ

**Art. 33**  Tellurique  Condensation  Infiltration  Fuite  Pont thermique  RAS  
 Si oui : localisation/remarques :

.....  
 .....  
**État de la toiture<sup>1</sup>** (état de la charpente, étanchéité) :

Bon  Mauvais  À vérifier  Indéterminé

.....  
**État des planchers<sup>1</sup>** (effondrement, affaissement) :

Bon  Mauvais  À vérifier  Indéterminé

.....  
**État des menuiseries extérieures<sup>1</sup>** (fonctionnement, vétusté) :

Bon  Mauvais  À vérifier  Indéterminé

.....  
**État des murs extérieurs<sup>1</sup>** (étanchéité, isolation phonique, stabilité, solidité des matériaux) :

Bon  Mauvais  À vérifier  Indéterminé

**Art. 27.2** **Assise du bâtiment :**  Vide sanitaire  Cave  Terre plein  Indéterminé

### ÉQUIPEMENTS DES LOCAUX

**Art. 40.1** **Ventilation :**  Pièce par pièce  VMC  
 Cuisine :  Conforme  Non conforme  Sans objet

.....  
 Salle de bain :  Conforme  Non conforme  Sans objet

.....  
 WC :  Conforme  Non conforme  Sans objet

.....  
 Pièces principales :  Conforme  Non conforme  Sans objet

**Art. 40** **Cabinet d'aisance :**  Privatif  Collectif

Si collectif :

- nombre insuffisant (1 pour 10 occupants et par niveau)  Oui  Non  Sans objet

- distance réglementaire (moins de 30 m des locaux qu'il dessert)  Oui  Non  Sans objet

- à l'abri du gel :  Oui  Non  Sans objet

**Art. 45** Si privatif :

- implantation des WC :  Conforme  Non conforme

(donnant sur cuisine, ou le séjour pour les logements de plus de 3 pièces)

## ARTICLE RSD ÉQUIPEMENTS DES LOCAUX

Art. 40	<b>Alimentation en eau potable par le réseau public :</b> <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> <b>Non</b> 
Art. 51	<b>Installation électrique :</b> <input type="checkbox"/> Correcte <input type="checkbox"/> Mauvaise (présente un risque d'électrocution) <input type="checkbox"/> À vérifier
Art. 52	<b>Équipement gaz :</b> <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui : Type <input type="checkbox"/> Cuve <input type="checkbox"/> Bouteille <input type="checkbox"/> Réseau État du tuyau de raccordement : .....
Art. 40	<b>Chauffage<sup>1</sup> :</b> <input type="checkbox"/> Absence de système de chauffage - Type de chauffage : <input type="checkbox"/> Électrique <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Fuel <input type="checkbox"/> Bois <input type="checkbox"/> Charbon Localisation/remarques : ..... ..... - Dans toutes les pièces (pour information) : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Indéterminé ..... - Suffisant : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Indéterminé ..... - Isolation thermique suffisante (pour information) : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Indéterminé
Art. 53	<b>Risques d'intoxication CO</b> <b>Mesure de CO éventuelle :</b> ..... ppm Système d'aération : <input type="checkbox"/> <b>Obstrué</b> <input type="checkbox"/> <b>Inexistant</b> <input type="checkbox"/> Insuffisant <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Sans objet Système d'évacuation : <input type="checkbox"/> <b>Non étanche ou déboîté</b> <input type="checkbox"/> <b>Obstrué</b> <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Sans objet 
Art. 31.1 Art. 31.6	<b>Certificat d'entretien chaudière :</b> <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Sans objet <input type="checkbox"/> Indéterminé <b>Certificat de ramonage :</b> <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Sans objet <input type="checkbox"/> Indéterminé
Art. 53	<b>Production d'eau chaude</b> dans cuisine et salle de bain : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Indéterminé - Type d'énergie : <input type="checkbox"/> Électrique <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Autre Appareil : ..... <b>- Risques d'intoxication CO</b> <b>Mesure de CO éventuelle :</b> ..... ppm Système d'aération : <input type="checkbox"/> <b>Obstrué</b> <input type="checkbox"/> <b>Inexistant</b> <input type="checkbox"/> Inefficace <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Sans objet Système d'évacuation : <input type="checkbox"/> <b>Non étanche</b> <input type="checkbox"/> <b>Obstrué ou déboîté</b> <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Sans objet 
Art. 31.1	<b>Certificat d'entretien eau chaude :</b> <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Sans objet <input type="checkbox"/> Indéterminé

<sup>1</sup> Le RSD prévoit seulement que « toutes dispositions doivent être prises pour qu'un chauffage suffisant soit assuré »  
<sup>2</sup> Bon : peintures non dégradées. Moyen : dégradations très localisées, quelques impacts.  
 Mauvais : peinture dégradée à de nombreux endroits

## RISQUES PLOMB

Logement d'avant 1949 :  **Oui**  **Probablement oui**  Non

État des peintures<sup>2</sup> :  Bon  Moyen  **Mauvais**

Enfants de moins de 6 ans :  **Oui** Nombre : .....  Non  Indéterminé

Si une réponse soulignée est cochée sur chacune des trois lignes, faire le signalement à la DDASS



## MODÈLE D'ARRÊTÉ DE PÉRIL ORDINAIRE

Département de :

Commune de :

M...

Maire de .....

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les art L.2212 – 2, L. 2212- 4 et L. L.2215-1,

Vu les articles L 511.1 à L 511.6 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu les articles L.111-6-1, L.521-1 à L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Et vu l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du .....

Vu le rapport en date du .....par lequel M....., expert .....commis à notre demande a constaté dans l'immeuble... (bâtiment, édifice, partie précisée...) situé... (adresse) la situation suivante :... (bref descriptif des lieux) et les désordres suivants :... (description des désordres apparaissant au rapport et justifiant l'arrêté);

Vu la ou les mises en demeure adressées à .... (propriétaire, syndicat de copropriétaires, SCI, société, exploitant...) de procéder à la réalisation des mesures de sécurité nécessaires pour remédier aux désordres existants;

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée et qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de péril afin que la sécurité publique, ou celle des occupants, soit sauvegardée.

Sur la proposition du (le cas échéant).....

### AR R E T É :

#### Article 1er :

Le ou les propriétaires de l'immeuble sis....., références cadastrales, lot n°..... demeurant à ....., sont mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation ... (à préciser) ou de démolition, (le cas échéant) de l'immeuble sus visé dans un délai de .....(temps à préciser) à compter de la date de notification du présent arrêté:

1°) - .....

2°) - .....

3°) - .....

**Article 2 :**

Dans le cas où les propriétaires ..... entendent contester le péril ou les mesures prescrites par le présent arrêté, ils devront le faire savoir en indiquant les noms et adresses de l'expert qu'ils auront chargé de procéder, contradictoirement avec celui de la commune, à la vérification de l'état des lieux et fixée au..... (date), à la suite de laquelle il sera dressé rapport.

**Article 3 :**

Si le ....(date) le ou les propriétaires n'ont pas fait cesser le péril et s'ils n'ont pas commis un expert, il sera passé outre et procédé à la visite par le seul expert de la commune. L'arrêté et le rapport d'expertise seront ensuite transmis au Tribunal Administratif de (ville) en vue d'une exécution d'office des travaux par la commune et, (selon le cas) après constatation de l'état d'insécurité par le juge, d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter .

**Article 4 :**

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires visés au présent arrêté. Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble. Il sera par ailleurs affiché à la mairie de la commune où est situé l'immeuble, ainsi que sur la façade dudit immeuble, pour valoir notification prévue par l'article L 511.1.1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Mention en sera portée au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de ....(facultatif, mais utile). Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, aux frais du propriétaire.

Le cas échéant :

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires des bâtiments mitoyens de l'immeuble menaçant ruine (mention obligatoire lorsque la démolition de l'immeuble menaçant ruine a été ordonnée dans l'arrêté de péril).

**Article 5 :**

Le ou les propriétaires (ou copropriétaires) tenu(s) d'exécuter les mesures prévues à l'article 1 peuvent s'affranchir de son (leur) obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique. Elle(s) peut(vent) également conclure sur le bien concerné un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour le preneur ou le débirentier d'exécuter les travaux prescrits.

**Article 6 :**

Le ou les propriétaires (ou l'exploitant d'un local d'hébergement, hôtel meublé ) sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées à l'article L.521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après (lorsque le bâtiment est affecté ou utilisé à l'habitation) :

Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, 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 d'insalubrité ou de péril, ou dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L. 1331- 28-1 du code de la santé publique ou au deuxième alinéa de l'article L. 511-1-1 du présent code, à compter du premier jour de l'affichage de l'arrêté à la mairie et sur la porte de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article L. 1331-28-3 du code de la santé publique ou à l'article L. 511-2 du présent code.

Dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois qui suit celle de l'achèvement des travaux constatée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril 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 ou de son affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil. Dans les locaux 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 jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

**Article 7 :**

Le présent arrêté est transmis au préfet du département au titre du contrôle de légalité.

**Article 8 :**

Le présent arrêté (lorsque le bâtiment est affecté ou utilisé à l'habitation) est transmis au Procureur de la république, à la Caisse d'allocation familiale de... (ou à la caisse de mSa de ....) au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement (FSL) du département.

**Article 9 :**

Toute menace ou tout acte d'intimidation tels que visés à l'article L 511-6 et à l'art L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, fera l'objet des sanctions prévues par cet article. (lorsque le bâtiment est affecté ou utilisé à l'habitation)

**Article 10 :**

La mainlevée du présent arrêté de péril ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux à ceux qui ont été prescrits, par l'homme de l'art commis par la commune. Le propriétaire tient à disposition de la commune tout justificatif attestant de la réalisation des travaux.

**Article 11 :**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Tribunal Administratif de(ville) dans le délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté, ou de l'affichage de l'arrêté en mairie en date du .....

Fait à ....., le

Le maire

## MODELE D'ARRÊTÉ DE MAINLEVÉE DE PERIL

Département de

commune de ..... ;

Le maire,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses art L.511-1 à L.511-6 et L.521-1 à L.521-4 ;

Vu l'arrêté de péril ordinaire en date du ... ;

Vu le rapport de M. ... (homme de l'art ou service) en date de ... constatant la réalisation des travaux prescrits en application de l'arrêté susvisé (ou la démolition) ;

le cas échéant,

Vu le rapport de M. ... (homme de l'art ou service) en date de ... constatant la réalisation de travaux mettant fin à tout péril sur le bâtiment ayant fait l'objet d'un arrêté de péril imminent en date du ...

### ARRETE

#### ARTICLE 1er :

Sur la base du rapport établi par M. ..., il est pris acte de la réalisation des travaux. Ces travaux (ou la démolition) ont été réalisés pour le ... (date de leur achèvement). En conséquence, il est prononcé la mainlevée de l'arrêté prescrivant la réparation (ou la démolition) de l'immeuble menaçant ruine, sis à..... (commune, adresse, cadastre...) (et le cas échéant de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux).

#### ARTICLE 2 (le cas échéant) :

Le bail dont bénéficie le locataire, suspendu à compter de la notification de l'arrêté de péril du ..... jusqu'à l'achèvement des travaux constaté par le présent arrêté de mainlevée du péril, est prorogé de la durée résiduelle, égale à celle qui restait à la date du .....(le premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté de péril ou de son affichage).

#### ARTICLE 3 :

Les dispositions des articles L.521-1 à L.521-4 du CCH sont applicables.

#### ARTICLE 4 :

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires ....et aux occupants. Le cas échéant (propriétaires non identifiés ou à défaut de connaître leur adresse), le présent arrêté est affiché en mairie de .....ainsi que sur la façade de l'immeuble.

#### ARTICLE 5 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques (ou au livre foncier) dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire et à la diligence de celui-ci. Il sera transmis au préfet du département, à la Caf, à la mSa, au gestionnaire du FSL, au procureur de la république.

#### ARTICLE 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de .... (adresse) dans le délai de deux mois à compter de la notification.

#### ARTICLE 7 : Exécution.

Fait à ....., le .....

Signature du maire

**Modèle de LETTRE  
D'AVERTISSEMENT  
envoyée  
PAR LE MAIRE  
AU PROPRIETAIRE\***

*\*Ou/et l'usufruitier, le titulaire  
de droits réel, l'exploitant,  
syndicat de copropriétaires,  
SCI ou autres.*

A., le .....

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : péril imminent

Monsieur,

Par la présente, je me permets de vous signaler l'état de péril et le risque immédiat que l'état du bâtiment fait peser sur la sécurité publique (ou celle des occupants) sis .....(descriptif précis si plusieurs bâtiments sur le même terrain) bâtiment situé....., cadastré.....et adresse, ..... dont vous êtes propriétaire .

En application de l'article L511-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3 ».

Compte tenu de l'état de ce bâtiment et faute pour vous de le sécuriser immédiatement, je vous informe que j'ai décidé de mettre en œuvre la procédure de péril imminent au titre de mon pouvoir de police administrative spéciale en application de l'article L.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Je saisis le Président du Tribunal Administratif afin qu'il nomme un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examinera les bâtiments, dressera constat de l'état des bâtiments mitoyens et me proposera des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate, conformément à l'article L.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, j'ordonnerai les mesures provisoires qui s'imposent pour garantir la sécurité, et notamment (si nécessaire) l'évacuation de l'immeuble.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

*Signature.*

**REQUETE pour la  
DESIGNATION D'UN  
EXPERT PAR LE  
TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF**

**Le Maire de .....**

A.....

**M..... Président (e) du Tribunal Administratif de Ville, .....**

le.....

**Objet** : demande de nomination d'expert

Pièces Jointes : éléments techniques et avertissement au propriétaire

Monsieur (Madame) le Président,

En raison de l'état dans lequel se trouve le bâtiment situé ..... appartenant à M....., il y a urgence à ce que des mesures provisoires puissent être prises pour garantir la sécurité publique.

J'ai décidé de mettre en œuvre la procédure de péril imminent visée à l'article L.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

J'en ai averti le propriétaire (par lettre ou tout autre moyen ...) .....

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, 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.

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*

## MODÈLE D'ARRETE DE PÉRIL IMMINENT

Département de.....;

Ville de....

Le maire de la commune de ..... ;

Vu les articles L.511-1, L.511-1-1, L.511-3, L.511-4, L.511-5 et L.511-6 (en cas de bâtiments à usage d'habitation) du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu les articles L.521-1 à L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (en cas de bâtiments à usage d'habitation),

Vu les articles R.511-1-1, R.511-2-1 et R.511-5 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'article R.511-3 (quand l'immeuble est inscrit dans un espace protégé) et vu la lettre d'information envoyée à l'architecte des bâtiments de France,

Vu l'article R.556-1 du code de justice administrative,

Vu l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales,

Vu le rapport dressé par M. ...., expert, désigné par ordonnance de M. le Président du Tribunal administratif de ..... en date du ..... sur notre demande,

Vu l'avertissement envoyé à M. .... demeurant à ..... propriétaire de l'immeuble (ou du bâtiment, situation précise ...) sis à ..... ,

Considérant qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée par l'état de l'immeuble susvisé .....

### ARRETE

#### Article 1er :

M. .... demeurant à ..... propriétaire de l'immeuble (du bâtiment) sis ....., devra dans un délai de ..... à dater de la notification [ ou de l'affichage ] du présent arrêté, prendre toutes mesures pour garantir la sécurité publique en procédant à ..... (énumérer ici les mesures, à caractère provisoire, à prendre, en les précisant) sur le ou les bâtiments (à préciser lorsque plusieurs bâtiments occupent une seule parcelles / plan à joindre si nécessaire).

#### Article 2 :

Faute pour le propriétaire d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais du propriétaire.

#### Article 3 : (selon le cas) :

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, cet immeuble/ ou le bâtiment, ou partie de bâtiment (à préciser) devra être entièrement évacué par ses occupants, soit immédiatement des notification du présent arrêté, soit dans un délai maximum de « n » jours.

Cette évacuation est à caractère temporaire et prendra fin lors de la constatation de la réalisation des travaux prescrits.

Le cas échéant : Cette évacuation est à caractère définitif.

**Article 4 : (cas de bâtiments d'habitation)**

Le ou les propriétaires (ou l'exploitant d'un local d'hébergement, hôtel meublé) est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées à l'article L.521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit en annexe :

Le propriétaire (ou l'exploitant des locaux d'hébergement) doit avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement (ou de relogement définitif) qu'il a faite aux occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, avant le ... (date à préciser/ courte s'agissant d'un péril imminent/ parfois impossible si évacuation d'urgence).

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement provisoire (ou le relogement définitif) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, à ses frais.

**Article 5 :**

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire (ayants droits, exploitants ....) Si bâtiment d'habitation : et notifié aux occupants. Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie de ...

**Article 6 :**

Le présent arrêté est transmis au préfet du département de ...

**Article 7 : Si bâtiment d'habitation :**

Le présent arrêté est transmis président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat (le cas échéant), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (Caisse d'allocation familiale de (et/ou à la caisse de mSa ....), au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

**Article 8 :**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de ..... dans le délai de 2 mois à compter de sa notification (ou de son affichage).

**Article 9 : exécution**

Fait à ....., le .....

Signature du Maire

**MODÈLE D'ARRÊTÉ  
PORTANT  
INTERDICTION  
D'HABITER ET  
D'UTILISER LES LIEUX**

Département de..... ;

Le maire de la commune de..... ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;  
Vu les articles L 511-1 à L 511-6 et L 521-1 à L 521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu l'arrêté de péril ordinaire en date du ..... ayant ordonné des travaux de réparation / ou la démolition de l'immeuble situé..... ;

Vu le jugement du tribunal administratif ayant homologué l'arrêté en date du ..... et ayant constaté l'insécurité de l'immeuble ;

Considérant l'état de péril de cet immeuble et son caractère dangereux pour les occupants tant que les travaux prescrits par l'arrêté de péril n'auront pas été réalisés ;

Considérant que l'immeuble est actuellement occupé par plusieurs personnes (le ou les propriétaires, locataires, autres) ;

**ARRETE**

**Article 1er :**

Les locaux sis (préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation compter de..... et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de péril.

Ou

Les locaux sis (préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble) sont interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation immédiatement / ou à compter du..... (ne peut excéder 6 mois).

**Article 2 :**

Le propriétaire est tenu de respecter le droit des occupants en application des dispositions des articles L.521-1 à L.521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduites en annexe.

M. (x)...., propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement temporaire des occupants jusqu'à la réalisation des travaux et la levée de l'arrêté de péril. A défaut, cet hébergement sera à sa charge financière. (Cette disposition est applicable lorsque les travaux nécessaires pour remédier au péril rendent temporairement inhabitable un logement).

Ou

M. (x) .., propriétaire est tenu d'assurer le relogement définitif des occupants / immédiatement ou au plus tard au ..... (date de l'interdiction définitive d'habiter). A défaut, le relogement sera assuré par la commune aux frais du propriétaire.

La créance correspondant aux frais engagés sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

**Article 3 :**

Le bail dont bénéficie M. (x)...., locataire, est suspendu à compter du ..... (date correspondant au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté de péril ou de son affichage) jusqu'à l'achèvement des travaux constaté dans la mainlevée de l'arrêté de péril et la durée résiduelle de son bail est celle qui restait à la date du .....(le premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté de péril ou de son affichage).

Ou

En cas d'ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter,

Les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement de M. (x) et M. (y), locataires ou occupants, poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'à leur départ et au plus tard jusqu'à la date limite indiquée pour l'interdiction définitive d'habiter.

**Article 4 :**

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires ....et aux occupants. Le cas échéant (propriétaires non identifiés ou à défaut de connaître leur adresse), le présent arrêté est affiché en mairie de .....ainsi que sur la façade de l'immeuble.

**Article 5 :**

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques (ou au livre foncier) dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire.

**Article 6 :**

Le présent arrêté est transmis au préfet du département, au procureur de la République, à la Caf de .... ou la mSa de .... ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

**Article 7 :**

Exécution.

Fait à ....., le.....

Signature du maire

## ADRESSES UTILES

• **Agence Départementale d'Information sur le Logement des Pyrénées-Orientales** (ADIL 66) : 3 rue Emmanuel Brousse 66000 Perpignan. Tél : 04 68 52 00 00 / [www.adil66.org](http://www.adil66.org)

• **Association de Défense des Locataires et des Consommateurs** (ADLC 66), 5 Rue Du Poitou, 66430 Bompas.

• **Agence Nationale de l'Habitat** (ANAH), 2 rue Jean Richepin 66000 Perpignan (dans les locaux de la DDTM). Tél : 04 68 38 13 59 / [www.anah.fr](http://www.anah.fr)

• **Agence Régionale de Santé** (ARS) Délégation territoriale des Pyrénées-Orientales : 12 boulevard Mercader - BP 928 66020 Perpignan Cedex. Tél : 04 68 81 78 00 / Fax : 04 68 81 78 78 / [www.ars.languedocroussillon.sante.fr](http://www.ars.languedocroussillon.sante.fr)

• **Caisse d'allocations familiales des Pyrénées-Orientales** (Caf des P.O.) : 112 rue du docteur Henri Ey 66019 Perpignan Cedex 9. Tél : 0 810 25 66 10 / [www.caf.fr](http://www.caf.fr)

• **Consommation, Logement et cadre de Vie** (CLCV) : 82 avenue du Général de Gaulle Maison des associations BP 14 66201 Elne. Tél : 04 68 22 24 67 / [www.association-clcv66.fr](http://www.association-clcv66.fr)

• **Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales** (CG66), Hôtel du Département, 24 quai Sadi Carnot, 66906 Perpignan Cedex. Tél : 04 68 85 85 85 / Direction Générale des Solidarités, 2 rue Joseph Savvy - BP 142 66001 Perpignan.

• **Chambre Syndicale Propriété Immobilière** (CSPI 66) : 12 r Oliva, 66000 Perpignan, tél : 04 68 34 45 30.

• **Confédération Nationale du Logement** (CNL 66), 32 boulevard Kennedy, 66100 Perpignan. Tél : 04 68 89 74 71.

• **Ville de Perpignan** / Direction de l'aménagement et de l'urbanisme. 11 rue du Castillet, 66000 Perpignan. Tél : 04 68 66 31 78 / **Service Communal d'Hygiène et de Santé** (SCHS) : 11 Rue Emile Zola BP 20931 66931 Perpignan Cedex. Tél : 04 68 66 35 01.

• **Direction Départementale des Territoires et de la Mer** (DDTM) : 2 rue Jean Richepin 66000 Perpignan. Tél : 04 68 38 13 13

• **Fédération Départementale Pour le Logement Social** (FDPLS) pour les Baux à Réhabilitation : 29 av Marcellin Albert, 66000 Perpignan, tél : 04 68 87 66 46.

• **Mutualité Sociale Agricole** (mSa) : 23 rue François Broussais - BP 89 924, 66017 Perpignan Cedex 9. Tél : 04 68 55 11 66

• **Préfecture des Pyrénées-Orientales** : 24 quai Sadi Carnot - BP 951 66951 Perpignan Cedex. Tél : 04 68 51 66 66

• **Tribunal Administratif** : 6 Rue Pitot, 34000 Montpellier. Tél : 04 67 54 81 00

• **Tribunal d'Instance** : 5 boulevard des Pyrénées, 66000 Perpignan. Tél : 04 68 51 97 05

**Un vade-mecum intitulé "Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures", complété de fiches de procédures, est disponible sur le site internet du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne à l'adresse suivante :**

**<http://www2.logement.gouv.fr/actu/habitatindigne/guides/vademecum.htm>**







**ADIL 66 / AGENCE  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT**



3, rue Emmanuel BROUSSE  
66000 PERPIGNAN  
Tél : 04 68 52 00 00  
[contact@adil66.org](mailto:contact@adil66.org)

**SEPTEMBRE 2015**

