

Edition 2023

L'HABITAT INDIGNE

Comment agir ?

Guide méthodologique



Pourquoi un tel guide ?

Dans le département de la Manche, l'habitat indigne est hélas une réalité, plus de 13 000 logements du parc sont potentiellement indignes et tous les territoires sont concernés.

Chaque année, ce sont près d'une cinquantaine de signalements qui sont faits auprès du pôle mis en place par la DDTM et ses différents partenaires : ARS, CAF, MSA et collectivités.

Face à ce constat, il existe des solutions. Elles peuvent être financières à travers les aides de l'ANAH et en particulier MaPrimeRénov' voire dans certains cas réglementaires.

L'objet de ce guide est de fournir aux élus, en particulier aux maires, les moyens d'agir et de participer à l'amélioration des situations de ménages souvent en grande précarité.

Je vous souhaite une bonne lecture et bon usage de ce guide.

Le Préfet de la Manche

Frédéric PERISSAT

Pourquoi ce guide ?

À qui s'adresse ce guide ?

À l'ensemble des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, notamment aux travailleurs sociaux et aux collectivités souhaitant bénéficier d'éléments d'information succincts sur les actions possibles pour lutter contre l'habitat indigne.

Qu'est ce que l'habitat indigne ?

Le logement indigne est défini par l'article 4 de la loi Besson du 31 mai 1990 (modifié par l'article 84 de la loi MOLLE du 25 mars 2009 et l'article 34 de la loi ALUR du 24 mars 2014) : « Constituent un habitat indigne, les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Le logement indigne est une notion qui concerne l'ensemble des situations d'habitat présentant des risques pour la santé ou la sécurité des occupants des immeubles ou des tiers.

Elle regroupe l'insécurité et l'insalubrité des immeubles, le saturnisme, et les manquements aux règles d'hygiène et de salubrité.

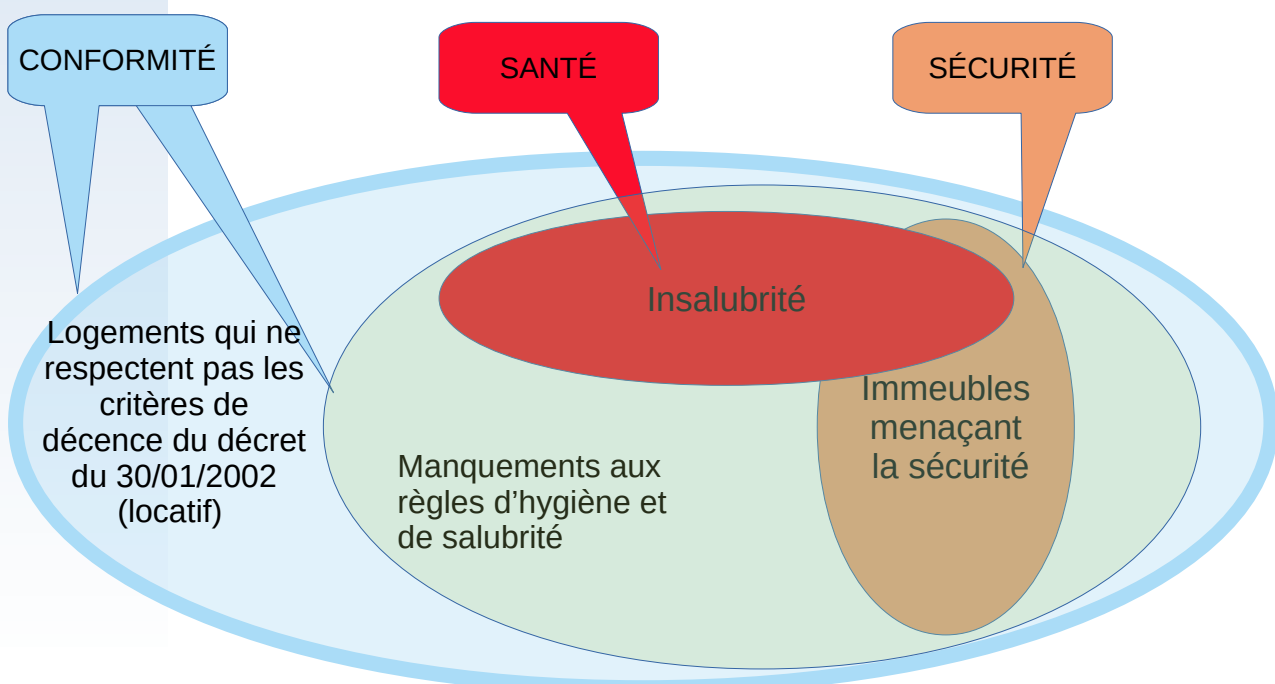
L'habitat indigne ne recouvre pas les logements non décents et/ou inconfortables regroupés dans la notion d'habitat dégradé.

Pour lutter contre l'habitat indigne, il faut distinguer ce qui relève de l'urgence ou ce qui relève d'un traitement curatif sur une période plus longue.

Les Préfets, les maires et les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposent de pouvoirs de police administrative spéciale.

HABITAT NON-DÉCENT



HABITAT INDIGNE





Sommaire

◆ Fiche N°1	
Le partage des compétences entre le maire ou le président d'EPCI et le Préfet	4
◆ Fiche N°2	
Les procédures de la décence, de la sécurité et de la salubrité	5
➤ Fiche N°2 - 1	
La non décence	6
➤ Fiche N°2 - 2	
Le maire : la police générale, manquement aux règles d'hygiène et de salubrité	7
➤ Fiche N°2 - 3	
Le maire : mise en sécurité procédure ordinaire	8-9
➤ Fiche N°2 - 4	
Le maire : mise en sécurité procédure urgente	10-11
➤ Fiche N°2 - 5	
Le maire : biens sans maîtres ou en état d'abandon manifeste	12
➤ Fiche N°2 - 6	
Le préfet : la procédure d'insalubrité	13
➤ Fiche N°2 - 7	
Le maire ou le préfet : l'incurie	14
◆ Fiche N°3	
Les acteurs de la Lutte contre l'Habitat Indigne	15
◆ Fiche N°4	
Annuaire des acteurs	16
◆ Annexes	
Annexe 1 : fiche de signalement	17-20
Annexe 2 : schéma des procédures de mise en sécurité	21
Annexe 3 : modèles d'arrêtés de mise en sécurité	22-32
Annexe 4 : schéma des procédures biens sans maître	33-34
Annexe 5 : schémas des procédures des biens en état d'abandon manifeste	35
Annexe 6 : schéma de la procédure d'insalubrité	36

Fiche 1 : le partage des compétences entre le maire ou le président d'EPCI et le préfet

 Maire ou président d'EPCI	 Ses compétences pour la sécurité des personnes
Manquement aux règles d'hygiène et de salubrité	X Il veille au respect des règles sanitaires d'hygiène et à la salubrité publique générale sur la commune
Accumulation des déchets	X Il constate la situation et adresse une mise en demeure de nettoyer les lieux sous délai, à défaut, il prend un arrêté municipal prescrivant les travaux d'office.
Présence d'animaux ou de nuisibles	X Il doit rechercher les causes et moyens de pénétration, puis faire procéder à la dératisation ou désinsectisation. Il peut prendre un arrêté obligeant l'intensification des mesures de dératisation ou désinsectisation.
Procédure de mise en sécurité (procédure urgente ou ordinaire)	X X En cas de danger pour la sécurité, il prend un arrêté de mise en sécurité prescrivant les travaux sous délai. À défaut d'exécution, il peut entreprendre des travaux d'office.
Sécurité des équipements communs	X X Il prescrit les travaux concernant la sécurité et le maintien en état de fonctionnement des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation.

 Préfet	 Ses compétences pour le danger et la santé des personnes
Insalubrité	Il engage la procédure de traitement de l'insalubrité et, si nécessaire, la finalise par un arrêté préfectoral pour mettre fin à la situation insalubre. Font partie de l'insalubrité les locaux impropres à l'habitation et l'utilisation non conforme.
Danger sanitaire ponctuel	Suite à un constat de manquement aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité réalisé par un maire et mettant en évidence un danger, il prend un arrêté préfectoral destiné à supprimer ce dernier

Fiche 2 : les procédures de la sécurité, de la salubrité et la décence

	Désignation	Définition générale	Base juridique	Compétence
1	Non décence	Défaut de confort et de sécurité	Décret d'application n°2002-120 relatif aux caractéristiques du logement décent Code de la sécurité sociale	Juge d'instance CAF/MSA si versement d'une allocation logement
2	Manquement aux règles d'hygiène et de salubrité	Défaut d'hygiène Défaut(s) de conformité au RSD (Règlement Sanitaire Départemental)	Article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales Règlement Sanitaire Départemental (modifications réglementaires à venir Article L1421-4 du Code de la Santé Publique Article L541-3 du Code de l'Environnement	Maire*
3	Traitement de l'insalubrité	Danger ou risque(s) pour la santé et la sécurité des occupants. Exposition au plomb dans les revêtements de peintures dégradés : prévention et lutte contre le saturnisme Défaut de conformité au CSP (Code de la Santé Publique)	Articles L1331-22 à 24 et article L1334-2 du Code de la Santé Publique Articles L511-2 à 22 du Code de la Construction et de l'Habitation	Préfet
4	Mise en sécurité procédure ordinaire	Risque(s) pour la sécurité publique (occupants, voisins, passants...) non immédiat	Articles L511-2 à 22 du Code de la Construction et de l'Habitation	Maire*
4 bis	Mise en sécurité procédure urgente	Risque immédiat pour la sécurité publique (occupants, voisins, passants...)	Articles L511-3 à 22 du Code de la Construction et de l'Habitation	Maire*

* le maire ou le président d'EPCI en cas de transfert de compétence

Fiche 2-1 : la non décence

- ▶ s'applique aux logements locatifs présentant un défaut de confort, de sécurité et/ou de santé pour les occupants
- ▶ s'appuie sur le décret d'application 2002-120 du 30 janvier 2002 et du Code de la Sécurité Sociale
- ▶ relève de la compétence du juge des contentieux de la protection

Éléments de repérage :

- ◆ installations électriques et de chauffage inadaptées et/ou de puissance insuffisante
- ◆ absence dans les pièces principales de fenêtre donnant sur l'extérieur
- ◆ absence dans les pièces principales d'au moins un éclairage et une prise
- ◆ pression de l'eau insuffisante dans la cuisine, absence d'évier dans la cuisine
- ◆ absence de WC, aucune séparation entre les WC et la cuisine ou la pièce où sont pris les repas
- ◆ toiture et fenêtres non étanches, infiltration d'eau par le sol
- ◆ dimensions insuffisantes des pièces principales

Démarche à suivre :

Le locataire est le seul à pouvoir mettre en cause la décence de son logement. Il doit d'abord s'assurer que les nuisances relèvent de la décence auprès du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne ou de la CAF/MSA et que les travaux pour remédier aux nuisances sont à la charge du propriétaire, et non à la charge du locataire. Dans certains cas, locataire et propriétaire peuvent être concernés (humidité par exemple).

Si les travaux incombent au propriétaire, le locataire doit privilégier toujours une démarche amiable auprès de celui-ci. Il doit en premier lieu adresser au propriétaire un courrier en recommandé afin de lui demander de réaliser les travaux, en fixant un délai de réponse (un mois par exemple).

En cas d'échec :

■ Le locataire bénéficie d'une aide au logement. Il saisit la Caisse d'Allocations Familiales ou la Mutualité Sociale Agricole (coordonnées dans l'annuaire des acteurs).

Un travailleur social ou un opérateur habilité vient vérifier sur place. Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non décence, et sauf si les désordres sont exclusivement dus à l'occupant, l'organisme payeur demande au bailleur de procéder aux travaux de mise en conformité. L'aide au logement est conservée tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux, dans un délai maximum de 18 mois. Le locataire n'est tenu de régler que le montant résiduel de son loyer. À l'expiration du délai de 18 mois, une contre-visite permet de vérifier la bonne réalisation des travaux. Si ce n'est pas le cas, l'aide au logement est définitivement perdue par le bailleur. Le locataire peut également entamer les deux démarches énoncées ci-dessous.

■ Le locataire ne bénéficie pas d'une aide au logement.

Il peut saisir la commission départementale de conciliation des litiges locatifs ou le conciliateur de justice (coordonnées dans l'annuaire des acteurs).

Il peut saisir le tribunal judiciaire. Une aide juridictionnelle peut être accordée sous certaines conditions. Le juge des contentieux de la protection déterminera les travaux à réaliser et leur délai. Il peut également décider de réduire le montant du loyer, ou de suspendre le paiement, de consigner le loyer, de suspendre la durée du bail. **Attention, le versement du loyer (ou du loyer résiduel si AL) peut être suspendu uniquement sur autorisation du juge des contentieux de la protection.**

Fiche 2-2 : le maire* : la police générale, manquement aux règles d'hygiène et de salubrité

▶ s'applique aux bâtiments d'habitation présentant des manquements à l'hygiène et à la salubrité
▶ relève de la compétence du maire* de la commune du logement concerné

Éléments de repérage :

- ◆ humidité
- ◆ mauvaise ventilation des locaux
- ◆ installation et entretien défectueux des appareils à combustion
- ◆ mauvais entretien des abords
- ◆ évacuation défectueuse des eaux usées
- ◆ mauvais entretien des parties communes des logements

Démarche à suivre dans le cas de nuisances subies par un locataire :

Le locataire doit repérer et inventorier les nuisances, en lien avec le maire*. Le locataire doit s'assurer que les travaux pour remédier aux nuisances sont à la charge du propriétaire et non à la charge du locataire. Dans certains cas, locataire et propriétaire peuvent être concernés (humidité par exemple).

Si les travaux incombent au propriétaire, le locataire doit privilégier toujours une démarche amiable auprès de celui-ci. Il doit en premier lieu adresser au propriétaire un courrier en recommandé afin de lui demander de réaliser les travaux, en fixant un délai de réponse (un mois par exemple).

En cas d'échec :

- Le locataire adresse un courrier au maire* de la commune où le logement est situé en indiquant les nuisances et leurs causes supposées. Après le constat, le maire* doit mettre en demeure le responsable des nuisances de réaliser des travaux (propriétaire ou locataire) après que ce dernier ait été mis en situation de pouvoir s'expliquer sur l'état du logement (procédure contradictoire). Le maire* peut se faire accompagner par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.
- Si un ou plusieurs éléments repérés correspondent aussi à des critères de non-décence, il est possible de conseiller au locataire de saisir la Caisse d'Allocations Familiales ou la Mutualité Sociale Agricole s'il bénéficie d'une aide au logement (voir fiche « la non décence »).

Démarche à suivre dans le cas de nuisances subies par un propriétaire occupant :

Vous pouvez lui conseiller de :

- * engager des travaux
- * contacter l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) pour bénéficier éventuellement de subventions
- * contacter la CAF/MSA pour bénéficier d'aides éventuelles.

* le maire ou le président d'EPCI en cas de transfert de compétence

Fiche 2-3 : le maire* : mise en sécurité procédure ordinaire

Dans le cadre de ses polices spéciales, le maire* est compétent pour intervenir au titre des procédures suivantes :

1. la mise en sécurité des bâtiments, murs, monuments funéraires, locaux, installations ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;
2. la mise en sécurité d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation en cas de fonctionnement défectueux ou de défaut d'entretien des équipements communs, en cas de risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;
3. la mise en sécurité liée à l'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;
4. la sécurité des établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partie d'hébergement (hôtels meublés).

Éléments de repérage :

Risques de chute ou d'effondrement (extérieur ou intérieur) d'un balcon, d'une loggia, d'une cheminée, d'éléments de couverture (ardoises, tuiles), du bâtiment lui-même, plafond/plancher, escaliers...

Procédure ordinaire de mise en sécurité d'un immeuble, d'un local ou d'une installation (anciennement appelé péril ordinaire = risque ne nécessitant pas une intervention rapide mais une intervention pérenne sur le bâtiment dégradé sous quelques semaines à quelques mois de façon à éviter tout risque de façon durable) :

Les désordres engendrés par une cause extérieure (catastrophe naturelle ou technologique, mouvement des sols, retrait gonflement des argiles, incendie) ne peuvent pas être traités par cette procédure.

Démarche à suivre :

Cette procédure est décidée par le maire*. Elle peut être initiée par une visite sur place (avec ou sans désignation d'un expert auprès du tribunal administratif) et rédaction d'un rapport de constatation des désordres et dangers par le maire* ou les services compétents de la commune, ou de tout autre expert. Cette expertise est facultative mais, si l'expert conclut à l'urgence de la situation, le maire* doit poursuivre en procédure d'urgence (voir fiche suivante). Le maire* n'a pas obligation de suivre les autres conclusions de l'expert (mesures, délais, évacuation).

La procédure ordinaire de mise en sécurité d'un immeuble peut être utilisée pour prévenir en amont une situation qui pourrait devenir urgente ou pour y faire suite.

L'arrêté de mise en sécurité d'un immeuble en procédure ordinaire peut prescrire, sous un délai fixé qui ne peut être inférieur à 1 mois (à compter de la notification de l'arrêté – article R.511-6 du Code de la Construction et de l'Habitation) et aux frais du propriétaire :

- la réparation ou toute autre mesure nécessaire pour mettre fin durablement aux désordres et aux dangers y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité des bâtiments contigus ;
- la démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ;
- la cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ;
- l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.

* le maire ou le président d'EPCI en cas de transfert de compétence

Fiche 2-3 : le maire* : mise en sécurité procédure ordinaire

Cette procédure se caractérise par une phase contradictoire préalable avant la prise de l'arrêté ordonnant les mesures pérennes à mettre en place pour mettre fin durablement au danger. En cas de défaillance du propriétaire dans le délai imparti, la substitution par le maire* n'est pas une option mais une obligation imposée par la nécessité de mettre fin à un danger identifié par ce même maire*.

En cas d'échec :

Aucune mise en demeure préalable n'est requise avant la réalisation des travaux d'office par la commune et aux frais du propriétaire : une simple décision motivée adressée au propriétaire suffit, par exemple sous la forme d'un courrier (envoyé par LRAR) justifiant ce choix par la persistance du danger, le dépassement du délai imposé et l'inaction ou l'absence de réponse (ou de réponse adaptée) du propriétaire. La persistance du danger une fois passé le délai fixé engage la responsabilité pénale du maire*.

Lorsque l'immeuble devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la sécurité des tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites n'est plus obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. Le maire* peut alors prescrire ou faire exécuter d'office aux frais de cette personne, toute mesure nécessaire pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine de sanctions.

Démolition :

« L'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction. »

Protection des occupants : (idem procédure mise en sécurité procédure urgente)

À compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition. En cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter, le loyer cesse d'être dû. De plus, la loi protège le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi à titre de résidence principale. Le propriétaire est tenu d'assurer leur hébergement (si interdiction temporaire) ou relogement (si définitive). À défaut, le maire* doit assurer cet hébergement ou relogement aux frais du propriétaire.

Main-levée :

Le maire* constate la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement et prononce par arrêté la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux.

* le maire ou le président d'EPCI en cas de transfert de compétence

Fiche 2-4 : le maire* : mise en sécurité procédure urgente

Procédure urgente de mise en sécurité d'un immeuble, d'un local ou d'une installation (anciennement appelé péril imminent = risque important et urgent, laissant toutefois le temps d'une expertise ou de réalisation de travaux de confortement, de l'ordre de quelques jours à quelques semaines)

Éléments de repérage :

- ◆ risques de chute ou d'effondrement (extérieur ou intérieur) d'un balcon, d'une loggia, d'une cheminée, d'éléments de couverture (ardoises, tuiles), du bâtiment lui-même, plafond/plancher, escaliers...

Démarche à suivre :

Cette procédure est décidée par le maire*. Elle peut être initiée par une visite sur place (avec ou sans désignation d'un expert auprès du tribunal administratif) et rédaction d'un rapport de constatations des désordres et dangers par le maire* ou les services compétents de la commune, ou de tout autre expert.

L'expert, dans les 24 heures suivant sa désignation, dresse un constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. Cette expertise est facultative mais, si l'expert conclut à l'urgence de la situation, le maire* doit poursuivre la présente procédure.

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par un rapport des services compétents de la commune ou de l'expert désigné par le tribunal administratif, le maire* prend un arrêté de mise en sécurité en procédure d'urgence, sans procédure contradictoire préalable, ordonnant les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai qu'elle fixe (pas de minimum) y compris celles nécessaires à la préservation de la solidité des bâtiments contigus.

Le maire* n'a pas obligation de suivre l'ensemble des conclusions des experts, même celles issues de l'expert judiciaire du tribunal administratif (travaux, mesures, délais, évacuation), sachant que ceux-ci ne sont pas des experts juridiques des procédures de mise en sécurité et ne sont pas l'autorité compétente. Celle-ci se doit d'interpréter leurs conclusions et de les adapter au cadre légal :

- les délais de prescription doivent rester applicables par le propriétaire, dans une logique de substitution d'office du maire* au frais de celui-ci une fois le délai écoulé. Le terme « immédiatement » est donc à proscrire ;
- d'autres mesures prescrites par les experts peuvent parfois relever de mesures pérennes relevant d'une procédure ordinaire à prendre dans un second temps une fois l'imminence levée (ex : remplacement d'une toiture) ;
- la démolition complète est très précisément encadrée par la loi : « *Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.* »

L'arrêté de mise en sécurité d'un immeuble en procédure d'urgence peut prescrire, sous un délai fixé (quelques jours à quelques semaines) et aux frais du propriétaire :

- la réparation ou toute autre mesure nécessaire pour mettre fin provisoirement aux désordres et aux dangers y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité des bâtiments contigus ;
- la démolition complète (sous conditions) de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ;
- la cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ;
- l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, le maire* peut faire procéder à la démolition complète sur autorisation du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

* le maire ou le président d'EPCI en cas de transfert de compétence

Fiche 2-4 : le maire* : mise en sécurité procédure urgente

En cas d'échec :

En cas de défaillance du propriétaire dans le délai imparti, la substitution par le maire* n'est pas une option mais une obligation imposée par la nécessité de mettre fin à un danger identifié par le maire*. Aucune mise en demeure préalable n'est requise avant la réalisation des travaux d'office par la commune et aux frais du propriétaire : une simple décision motivée adressée au propriétaire suffit, par exemple sous la forme d'un courrier (envoyé par LRAR) justifiant ce choix par la persistance du danger, le dépassement du délai imposé et l'inaction ou l'absence de réponse (ou de réponse adaptée) du propriétaire. **La persistance du danger une fois passé le délai fixé engage la responsabilité pénale du maire*.**

Lorsque l'immeuble devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la sécurité des tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites n'est plus obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. Le maire* peut alors prescrire ou faire exécuter d'office aux frais de cette personne, toute mesure nécessaire pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine de sanctions.

Main-levée :

Le maire* constate la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement et prononce par arrêté la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux. Dans le cas contraire, il poursuit en procédure ordinaire (cf. fiche précédente).

Situation d'extrême urgence

= *risque manifeste, immédiat ou sous quelques heures ne laissant pas le temps d'une expertise ou de réalisation de travaux de confortement.*

Suite à la simplification de la procédure urgente de mise en sécurité des immeubles, locaux ou installations désormais mobilisable sans le recours d'un expert judiciaire (cf. situation ci-avant, en remplacement de la procédure de péril imminent), le maire* peut utiliser son pouvoir de police spéciale pour intervenir dans des délais très brefs, lorsque le danger est manifeste. Il pourra ainsi bénéficier, le cas échéant, du recouvrement des frais engagés mais aussi faire appliquer le régime des droits des occupants. Lorsque l'urgence est manifeste et évidente, il est possible pour le maire* d'agir dans la journée pour faire cesser le danger. L'urgence justifiant l'absence de procédure contradictoire, elle ne dispense pas pour autant l'arrêté de prévoir un délai suite à sa notification ; même très court, ce dernier devant être mentionné expressément (même pour quelques heures).

La procédure est en tout point identique à la mise en sécurité, procédure urgente, y compris la protection des occupants (voir page 9). La mise en demeure avant le passage en travaux d'office ayant été supprimée, il conviendra toutefois d'établir un constat du risque d'effondrement et la défaillance du propriétaire à l'issue du délai imparti. Celui-ci servira alors de décision motivée justifiant les travaux d'office. Il est recommandé de la notifier par LRAR.

Si le maire* n'a pas d'agent compétent pour établir le constat, les travaux extrêmement urgents peuvent être prescrits immédiatement par un arrêté de police générale du maire.

Il est rappelé que les désordres présentant un risque manifeste engendrés par une cause extérieure (catastrophe naturelle ou technologique, mouvement des sols, retrait gonflement des argiles, incendie) ne peuvent être traités par cette procédure : le maire doit alors utiliser ses pouvoirs de police générale prévus au L.2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

* le maire ou le président d'EPCI en cas de transfert de compétence

Fiche 2-5 : le maire* : bien sans maître ou en état d'abandon manifeste

Définition des biens sans maître :

Sont considérés comme n'ayant pas de maître :

- 1 - les biens immobiliers faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans pour laquelle aucun successible ne s'est présenté
- 2 - les immeubles n'ayant pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de 3 ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers
- 3 - les immeubles n'ayant pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de 3 ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers.

Les modalités d'acquisition :

Un bien sans maître, appartient, par principe, à la commune sur le territoire de laquelle il est situé. Bien qu'elle en soit propriétaire par la loi (article 147 de la loi 2004-809 du 13 août 2004), la commune doit engager une procédure d'acquisition du bien sans maître pour pouvoir l'incorporer dans son domaine communal.

Pour chaque catégorie de bien, correspond une procédure d'acquisition (voir schémas de procédures en annexes).

Les successions dont le propriétaire est connu et décédé depuis moins de 30 ans sans laisser d'héritier connu ou dont les héritiers ont refusé la succession relève d'une succession en déshérence. Dans les zones ORT (opération de revitalisation du territoire), ce délai est réduit à 10 ans.

Définition des biens en abandon manifeste :

Les biens concernés sont obligatoirement situés dans le périmètre d'agglomération de la commune (et hors agglomération depuis la Loi 3DS). Il s'agit d'immeubles, de parties d'immeubles, de voies privées assorties de servitudes de passage public, des installations ou des terrains sans occupant, qui ne sont manifestement plus entretenus, mais dont les propriétaires sont connus mais défaillants.

Ils peuvent faire l'objet d'une procédure d'abandon manifeste. Cette procédure est une obligation faite au propriétaire d'engager les travaux permettant de mettre fin à l'état d'abandon d'un immeuble. Ce n'est qu'en cas de carence du propriétaire que la commune a la possibilité d'exproprier le bien concerné, dans le cadre d'un projet local déclaré d'utilité publique (voir schéma de procédure page 35).

* le maire ou le président d'EPCI en cas de transfert de compétence

Fiche 2-6: le préfet : la procédure d'insalubrité

- ▶ s'applique aux situations pour lesquelles l'importance et la gravité des désordres et manquements à l'hygiène et à la salubrité font encourir un danger ou un risque pour la santé et la sécurité physique des personnes
- ▶ s'appuie sur la définition de l'insalubrité du Code de la Santé Publique ainsi que sur les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité
- ▶ relève de la compétence du préfet de département à partir d'un rapport de constat établi par l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou un Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS)

Éléments de repérage :

- ◆ équipements défectueux (eaux usées, eau potable, électricité, gaz)
- ◆ nuisances importantes de l'environnement
- ◆ détérioration des structures (murs, charpentes, planchers, escaliers, fondations...)
- ◆ risques d'incendie, chute d'ouvrage ou de personne
- ◆ pièces principales sans éclairage suffisant
- ◆ ventilation insuffisante en présence d'appareil à combustion, absence ou insuffisance de ventilation
- ◆ présence d'animaux nuisibles
- ◆ humidité importante
- ◆ installation et entretien défectueux des appareils à combustion (risque d'intoxication)
- ◆ locaux impropres à l'habitation (caves, sous-sols...) ou suroccupation des locaux
- ◆ superficie des pièces et/ou hauteur sous plafond insuffisantes
- ◆ risques sanitaires particuliers : matériaux dégradés contenant de l'amiante, peintures au plomb

Démarche à suivre :

Tout acteur de terrain (collectivité, travailleur social, association...) amené à suspecter une situation insalubre adresse un signalement (fiche de signalement) au secrétariat du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.

L'ARS ou le SCHS évalue l'état de dégradation de l'immeuble et/ou du ou des logement(s) et, le cas échéant, engage la procédure de traitement de l'insalubrité pour le compte du préfet. À l'issue de la procédure contradictoire, le préfet finalise l'instruction par l'adoption d'un arrêté préfectoral prescrivant les mesures et/ou les travaux à mettre en œuvre sous des délais contraints.

Pour faciliter le traitement, le signalement doit réunir des informations explicites, accompagnées si possible d'éléments photographiques.

La protection des occupants :

Sauf exception, lorsqu'un logement est frappé d'une mesure de police administrative prescrivant une interdiction d'habiter au titre de la salubrité, les occupants de ce logement sont protégés. Le propriétaire est alors tenu d'assurer leur hébergement ou leur relogement et d'en supporter les frais. Les loyers cessent d'être dus jusqu'à la levée de l'insalubrité.

Fiche 2-7 : le maire* ou le préfet : l'incurie

- ▶ s'applique aux logements où l'accumulation de déchets porte atteinte à la santé humaine et/ou de l'environnement
- ▶ s'appuie, selon la situation, sur le Code de l'Environnement, le Code Général des Collectivités Publiques ou les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité
- ▶ relève de la compétence du maire* de la commune concernée ou du préfet

Éléments de repérage :

- ◆ accumulation de déchets ménagers susceptibles de favoriser l'apparition d'animaux nuisibles
- ◆ accumulation de déchets papiers ou cartons favorisant les risques d'incendie
- ◆ accumulation de déchets potentiellement toxiques ou polluants pour l'environnement

Démarche à suivre :

Un agent de la commune se rend sur place pour tenter de rencontrer l'occupant et avoir un aperçu visuel et olfactif de l'état du logement et de la quantité de déchets accumulés.

Après avoir informé l'occupant des faits et de la possibilité de présenter des observations dans un délai d'un mois, le maire* adresse au responsable (locataire ou propriétaire occupant) une mise en demeure d'évacuer les déchets.

Dans les situations à risques particuliers : incendie, danger sanitaire imminent, le maire* saisira le préfet pour procéder à la mise en demeure sans procédure contradictoire. Voir fiche N°2-6 : le préfet : la procédure d'insalubrité.

En cas d'échec :

Si cette mise en demeure reste sans réponse, le maire* peut alors faire enlever d'office les déchets, aux frais du responsable (locataire ou propriétaire occupant).

Il peut être important d'orienter les personnes vers des équipes spécialisées en santé mentale pour évaluer les besoins d'accompagnement de la personne.



* le maire ou le président d'EPCI en cas de transfert de compétence

Fiche 3 : les acteurs de la LHI

Leurs compétences



Avec nos remerciements aux représentants de l'agence régionale de santé et de la caisse d'allocation familiale ayant apporté leur contribution à la rédaction de ce guide.

 ACTEURS	 COMPÉTENCES
DDTM <i>Direction départementale des territoires et de la mer</i>	Le service habitat de la DDTM assure le secrétariat du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, l'animation et l'organisation des réunions stratégiques du pôle départemental (1 à 2 fois par an) et un rôle "d'expertise" et d'appui. L'organisation de toutes les autres réunions de traitement des dossiers se fait au sein des 3 pôles locaux, qui ont vocation aussi à participer aux signalements. En collaboration avec l'ARS, la DDTM assure un appui aux collectivités pour la mise en œuvre des procédures relevant de leurs compétences (mise en sécurité, application du règlement sanitaire départemental).
ARS <i>Agence régionale de santé</i>	L'ARS assure : - l'expertise des situations d'habitat dégradées suspectées insalubres - l'instruction pour le compte du préfet de la procédure de traitement d'insalubrité - l'orientation des collectivités sur les actions à mener en cas de non respect des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité
DDETS <i>Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités</i>	Elle participe au relogement des ménages dont la situation le nécessite (notamment suite à des procédures d'habitat insalubre ou de local impropre à l'habitation). Elle assure la transmission à la DDTM des éléments pour les dossiers déposés au titre du DALO.
CAF / MSA <i>Caisse des allocations familiales Mutualité sociale agricole</i>	Ces organismes versent une allocation logement à condition que le logement soit décent. Ils sont donc habilités à le faire vérifier et, en cas de non-respect, l'allocation peut être conservée le temps d'effectuer les travaux.
SCHS <i>Service communal d'hygiène et de sécurité</i>	Ce service, existant depuis le 1 ^{er} janvier 1984 est implanté dans les villes de plus de 20.000 habitants (dans la Manche : Cherbourg en Cotentin). Il assure des missions au nom de l'État (gestion des problèmes liés à l'insalubrité, aux nuisances sonores...) et au nom de la commune (péril, hygiène, déchets...). Il peut également se voir déléguer certaines missions de l'ARS.
CD <i>Conseil départemental</i>	En matière d'action sociale, la majorité de la compétence revient au Conseil départemental (action en faveur des personnes âgées, des personnes handicapées, des enfants, insertion des personnes en difficulté). Les travailleurs sociaux peuvent effectuer des signalements, mais aussi accompagner dans les démarches à entreprendre.
OPÉRATEURS	Ils participent au repérage des situations par leur connaissance du terrain et des acteurs locaux. Ils contribuent directement à leur traitement par le montage de dossiers d'aide à l'amélioration en OPAH ou en secteur diffus et par les constats de non-décence réalisés pour le compte de la CAF et de la MSA. Dans la Manche, il s'agit du CDHAT et de SOLIHA.
MAIRE	Par le biais de son pouvoir de police générale, le maire veille au respect des règles de salubrité sur son territoire. Il est également compétent en matière de mise en sécurité.
EPCI <i>Établissement public de coopération intercommunale</i>	Depuis 2004, les EPCI peuvent (option) prendre la compétence habitat et la gestion des délégations de compétences des aides à la pierre pour le financement du logement. Depuis 2021, les polices spéciales de l'habitat indigne peuvent être transférées aux EPCI.
CCAS <i>Centre communal d'action sociale</i>	Il intervient dans les domaines d'aides et d'actions sociales. Il est rattaché à la commune dont il dépend et dispose parfois d'un service logement. Il existe également des CIAS (centre intercommunaux d'action sociale).
ADIL <i>Association départementale pour l'information sur le logement</i>	Elle informe tous les usagers sur le droit au logement et essaye, en lien avec les partenaires locaux et associatifs, de mettre en place un véritable accès au droit pour les personnes les plus fragiles. N'ayant pas d'ADIL dans la Manche, vous pouvez contacter l'ADIL 35 et/ou consulter les publications internet de l'ANIL.
UNPI <i>Union nationale de la propriété immobilière</i>	Elle regroupe 120 chambres syndicales réparties sur le territoire et assure des services de conseil et d'information auprès des propriétaires privés.
CONCILIATEUR DE JUSTICE	Il favorise le règlement amiable des conflits entre particuliers. Souvent, des permanences gratuites sont organisées. Renseignement auprès du tribunal judiciaire de Cherbourg ou de la Maison de Justice et du Droit de Saint Lô.
DAC <i>Dispositifs d'appui à la coordination</i>	Le DAC est une méthode qui associe tous les acteurs engagés dans l'accompagnement des personnes et de leurs aidants, quel que soit leur âge, présentant des situations de santé et/ou sociales complexes.

Fiche 4 : annuaire des acteurs

Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne dans le département de la Manche

ARS Normandie,
Délégation départementale de la Manche
Place de la Préfecture - BP 50431
50001 SAINT-LÔ Cedex
Tél : 02 33 06 56 13
Fax : 02 33 06 56 03
Courriel : ars-normandie-se50@ars.sante.fr

Service communal d'hygiène de Cherbourg en Cotentin
10 Place Napoléon - Cherbourg Octeville – BP 808
50108 CHERBOURG EN COTENTIN
Tél : 02 33 08 26 00
Courriel : gp-ser-hygiene@cherbourg.fr

DDTM de la Manche - Service Habitat
477, boulevard de la Dollée - BP 60355
50015 SAINT-LÔ Cedex
Tél : 02 33 06 38 03
Fax : 02 33 06 39 09
Courriel : ddtm-pole-habitat-indigne@manche.gouv.fr

DDETS de la Manche
1 bis, rue de la Libération - BP 20524
50004 SAINT-LÔ Cedex
Tél : 02 50 71 50 00
Fax : 02 50 71 50 09
Courriel : ddets@manche.gouv.fr

CAF de la Manche - Unité Logement et Cadre de Vie
63 bd Amiral Gauchet
50306 AVRANCHES Cedex
Tél. 02 33 89 50 63
Courriel: ulcv.impaye-decence@caf50.caf.fr

MSA Côtes Normandes
9 place du champs de mars
50005 SAINT-LÔ Cedex
Tél: 02 31 25 39 39

Conseil Départemental de la Manche
Pôle insertion sociale
98 Route de Candol
50000 Saint Lô
Tél. 02 33 05 55 50

ADIL 35
22 Rue Poullain Duparc
35000 Rennes
Tél. 02 99 78 27 27

Commission de conciliation des litiges locatifs
Service Habitat
477, boulevard de la Dollée - BP 60355
50015 SAINT-LÔ Cedex
Tél: 02 33 06 38 03
Courriel: ddtm-shcv-dir@manche.gouv.fr

Conciliateurs de justice
Renseignement et saisine auprès de la Maison de Justice et du Droit à St Lô (secteur Sud et Centre Manche) au 02 33 72 87 20 et du Tribunal judiciaire de Cherbourg-en-Cotentin (secteur Nord Manche) au 02 33 78 15 30

Dispositifs d'Appui à la Coordination (DAC)
Secteur Cotentin : renseignement auprès du 02 33 52 10 08
Courriel : accueil@maiaducotentin.fr
Secteur Centre : renseignement auprès du 09 74 19 89 16
Courriel : contact@dacentremanche.fr
Secteur Sud : renseignement auprès du 02 33 48 27 01
Courriel : accueil@maiasudmanche.fr

Annexe 1

► Fiche de signalement

HABITAT DÉGRADÉ/INDIGNE

FICHE DE VISITE D'UN HABITAT A PRIORI DÉGRADÉ

L'objectif de cette fiche est d'aider au signalement d'habitat dégradé, en accord avec les occupants des locaux et sur la base d'observations de ceux-ci, en relevant les éléments ayant un impact sur le confort, la salubrité et la sécurité du logement. Destinée aux communes et aux travailleurs sociaux, mais pouvant être remplie par tout autre signalant, elle est à transmettre au secrétariat du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, à l'adresse suivante :

**Direction départementale des territoires et de la mer – service habitat
477 boulevard de la Dollée – BP 60355 – 50015 SAINT-LÔ Cedex**

OCCUPANT	
Nom, prénom :	
Adresse du logement : n°..... étage rue (ou lieu-dit)	
code postal : commune :	
Téléphone	fixe : portable :
Mail :@.....	
N° d'allocataire : <input type="checkbox"/> CAF ou <input type="checkbox"/> MSA	
Logement :	<input type="checkbox"/> habitation individuelle <input type="checkbox"/> immeuble collectif
	<input type="checkbox"/> meublé <input type="checkbox"/> colocation
Occupation :	<input type="checkbox"/> locataire <input type="checkbox"/> sous-locataire <input type="checkbox"/> propriétaire

<input type="checkbox"/> PROPRIÉTAIRE	ou	<input type="checkbox"/> GESTIONNAIRE :
Nom, prénom :		
Adresse: n°, rue (ou lieu-dit)		
code postal :commune.....		
Téléphone	fixe : portable :	
Mail :@.....		

LOCATION		OUI	NON	NSP ¹
Début de la location :		montant du loyer mensuel : €		
Allocation logement, montant :		€		
Un bail a-t-il été signé ?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Un état des lieux a-t-il été établi ?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Connaissance des diagnostics :		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> surface <input type="checkbox"/> performance énergétique <input type="checkbox"/> plomb <input type="checkbox"/> amiante				
Nombre d'occupants : adultes :		enfants :		
		âge des enfants :ans		

1 NSP : ne sait pas

Annexe 1

Fiche de signalement

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU LOGEMENT	OUI	NON	NSP
Date de la construction (année, environ) :			<input type="checkbox"/>
Superficie du logement : m ²			<input type="checkbox"/>
Surface des pièces : pièce principale : plus de 9 m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
autres pièces principales : plus de 7 m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hauteur sous plafond, dans les pièces principales : plus de 2.20 m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nombre de pièces principales (séjour, salle à manger, salon, chambre) :			
Nombre de pièces de services : cuisine/coin cuisine : salle d'eau : salle de bains : w-c :			

ÉTAT GÉNÉRAL DE LA CONSTRUCTION	OUI	NON	NSP
Absence de défaut de stabilité et/ou risque d'effondrement ou de chute de matériaux :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Absence d'infiltrations, remontées d'eau :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Murs en bon état (joints, fissures, ...) :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiture en bon état (absence d'infiltrations) :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dispositifs d'évacuation des eaux pluviales en bon état (chéneaux, gouttières, descentes) :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Menuiseries extérieures (portes et fenêtres) en bon état (étanchéité, ouverture) :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

AMÉNAGEMENT	OUI	NON	nsp
Éclairage naturel des pièces principales suffisant :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Éclairage électrique dans chaque pièce :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ouvrant (fenêtre) donnant sur l'extérieur dans chaque pièce principale :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
W-c dans le logement :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
w-c sans communication directe avec la cuisine :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ÉTAT INTÉRIEUR
Présence : <input type="checkbox"/> d'humidité <input type="checkbox"/> de moisissures <input type="checkbox"/> de champignons <i>préciser (localisation, description, étendue) :</i>
Mauvais état : <input type="checkbox"/> des fenêtres <input type="checkbox"/> des plafonds <input type="checkbox"/> des murs <input type="checkbox"/> des sols <i>préciser (localisation, nature de la dégradation) :</i>
En immeuble collectif, parties communes : <input type="checkbox"/> mauvais état <input type="checkbox"/> manque d'entretien

Annexe 1

► Fiche de signalement

ÉQUIPEMENT DU LOGEMENT		OUI	NON	NSP
Alimentation en eau potable		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> à partir du réseau public	<input type="checkbox"/> à partir d'un puits			
<input type="checkbox"/> pression et débit suffisants	<input type="checkbox"/> problèmes de fourniture d'eau			
consommation annuelle (en litres) :				
Installation électrique en bon état		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> mauvais état de fonctionnement	<input type="checkbox"/> absence de disjoncteur différentiel 30 mA			
<input type="checkbox"/> matériels vétustes	<input type="checkbox"/> absence de prise avec terre			
<input type="checkbox"/> branchements non sécurisés	<input type="checkbox"/> fils non protégés			
<input type="checkbox"/> tableau électrique difficilement accessible				
consommation annuelle (coût) :€				
Installation de gaz en bon état		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moyens de chauffage :		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> gaz	<input type="checkbox"/> fioul	<input type="checkbox"/> électrique	<input type="checkbox"/> bois/charbon	
entretien régulier (installation(s), conduit(s) de cheminée) :		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
utilisation de chauffages d'appoint/mobiles :		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> pétrole	<input type="checkbox"/> gaz	<input type="checkbox"/> électrique		
consommation annuelle (coût) :€				
Système de production d'eau chaude :		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> chaudière	<input type="checkbox"/> chauffe-eau	<input type="checkbox"/> ballon électrique		
Système de ventilation du logement :		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ventilation naturelle	<input type="checkbox"/> ventilation mécanique contrôlée (VMC)			
évacuation d'air vicié, en partie haute, dans chaque pièce de service :		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cuisine ou coin-cuisine équipé :		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> emplacement pour appareil de cuisson	<input type="checkbox"/> évier alimenté en eau chaude et froide			
Salle(s) d'eau, salle de bains :		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> lavabo	<input type="checkbox"/> douche	<input type="checkbox"/> baignoire		
<input type="checkbox"/> équipements alimentés en eau chaude et froide				
Système d'évacuation des eaux usées :		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> réseau public d'assainissement	<input type="checkbox"/> installation d'assainissement non collectif			
problèmes : <input type="checkbox"/> obstruction <input type="checkbox"/> odeurs <input type="checkbox"/> absence de siphons <input type="checkbox"/> pollution				

RISQUES PARTICULIERS	PRÉSENCE	
Animaux domestiques (en surnombre) :	<input type="checkbox"/>	
Nuisibles (rongeurs) :	<input type="checkbox"/>	
Champignons (localisation, étendue) :	<input type="checkbox"/>	
Peintures anciennes, d'avant 1949 (peintures au plomb) :	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> peintures en bon état	<input type="checkbox"/> peintures dégradées (écaillage)	
Encombrement des locaux :	<input type="checkbox"/>	

PRÉVENTION CONTRE LES RISQUES DE CHUTES	OUI	NON	NSP
Escalier(s) en bon état :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Main courante dans les escaliers :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garde-corps et appuis de fenêtres à au moins 0,90 m au-dessus du sol :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Annexe 1

► Fiche de signalement

DÉMARCHES ENGAGEES

	OUI	NON	NSP
Courrier(s) au propriétaire :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Demande d'intervention de la mairie :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Demande d'intervention d'un conciliateur :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

La présente fiche est à compléter par des photos et des commentaires, permettant de visualiser et d'apprécier l'importance des désordres et manquements présents dans le logement, ainsi que par tout autre document (ex : échanges de courriers ou de courriels avec le propriétaire)

Fiche de signalement renseignée le par

Adresse :

Téléphone fixe : portable :

Mail :@.....

Signature

Je soussigné, occupant du logement, autorise la transmission de la présente fiche de signalement à l'Agence régionale de santé de Normandie, à la Caisse d'allocations familiales de la Manche à la Mutualité sociale agricole ainsi qu'au Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de La Manche.

A le

Signature

INFORMATIONS

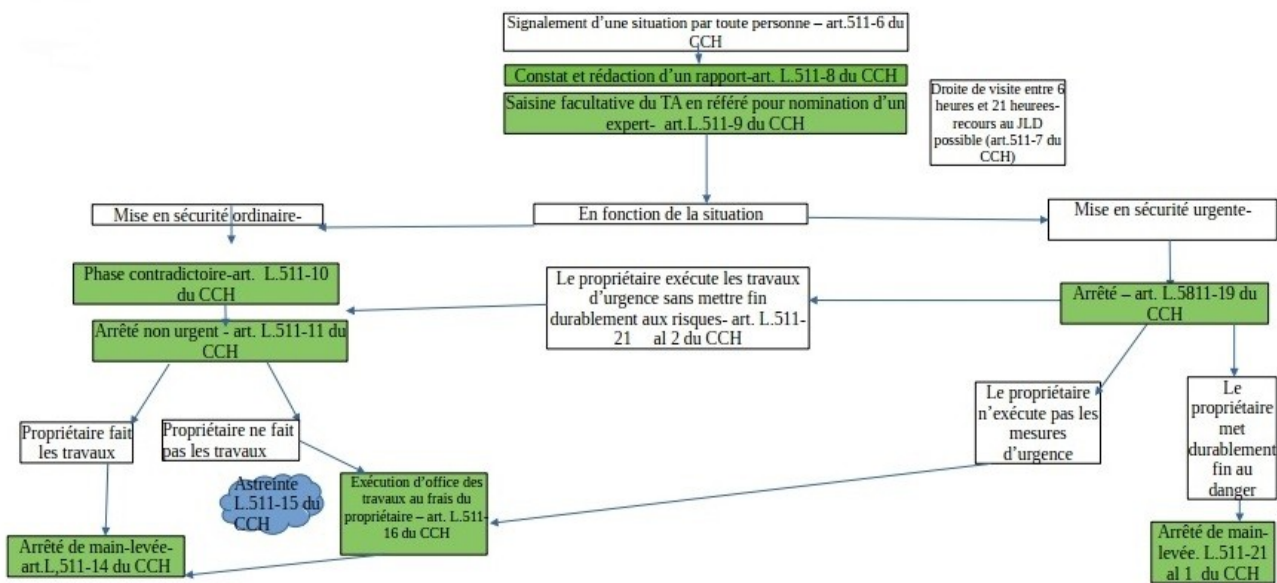
En référence aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, il est rappelé :

- que le mauvais état du logement n'autorise pas l'occupant à suspendre le versement du loyer ou à réduire le délai du préavis pour pouvoir quitter la location ; le paiement du loyer constitue la première obligation du locataire et l'arrêt des versements ne peut être autorisé que par une décision du juge (tribunal d'instance).
- que le locataire doit user paisiblement des locaux loués, tout particulièrement en ayant un mode de vie n'entraînant pas de dégradation de l'immeuble ou la création de conditions d'occupation contraires à la santé. Il doit répondre des dégradations qui lui seraient imputables et qui surviennent pendant la durée du contrat de location. Il prend en charge les travaux d'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans le bail, ainsi que les menues réparations, sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- que le locataire doit laisser exécuter les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives comme les travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués et ne doit pas transformer ces locaux sans l'avis du propriétaire.

Annexe 2

► Schéma des procédures de mise en sécurité – procédure urgente et procédure ordinaire

Procédure mise en sécurité



Aides à l'hébergement/relogement si réalisation d'office par la collectivité	Protection des occupants	Aides aux travaux si réalisation d'office par la collectivité
<p>FARU = Fond d'Aide au Relogement d'Urgence</p> <p>Prise en charge : - hébergement d'urgence ou relogement temporaire des locataires - réalisation des travaux interdisant l'accès aux locaux.</p> <p>Durée maximale de 6 mois.</p> <p>Taux: 75 % si arrêté de police spéciale (100 % si arrêté de police générale)</p> <p>Les aides devront être reversées par la collectivité, lorsque celle-ci recouvre les frais.</p> <p>Demande à faire en préfecture.</p>	<p>Si interdiction temporaire d'habiter le logement : Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants – art. L.511-18 du CCH. Il prend notamment en charge le coût de cet hébergement (fluides à la charge des occupants) – art. L.521-3-1, I du CCH.</p> <p>Si interdiction définitive d'habiter le logement : Le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien est tenue d'assurer le relogement – art. L.511-18 du CCH. Il est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant au moins égal à trois mois de son nouveau loyer – art. L.521-3, II du CCH.</p> <p>Conséquences sur bail et loyers : Bail suspendu à partir du 1^{er} jour du mois suivant la notification de l'arrêté jusqu'au 1^{er} jour du mois suivant l'envoi de l'arrêté de main-levée – art. 15 de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989.</p> <p>Le loyer cesse d'être dû à partir du 1^{er} jour qui suit la notification de l'arrêté (ordinaire ou urgent) ou son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au 1^{er} jour du mois suivant l'envoi de l'arrêté de main-levée – art. L.521-1, I du CCH.</p> <p>Lorsqu'une personne publique, un organisme HLM, une SEM ou un organisme à but non lucratif a assuré le logement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel – art. L.521-1-3-2, IV du CCH.</p>	<p>Subvention ANAH</p> <p>Travaux éligibles : - défaut de solidité (fait générateur 1), hors procédure d'urgence et de démolition - dysfonctionnement des équipements communs (fait générateur 2) en habitat collectif à usage principal d'habitation (fait générateur 2), hors procédure d'urgence et démolition</p> <p>Montant des aides : 50 % des travaux HT sans plafond. La collectivité garde la subvention après recouvrement auprès du propriétaire défaillant.</p>

Annexe 3

Modèle d'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente

MODELE ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITE – PROCEDURE URGENTE

Le Maire/Président d'EPCI de ***

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

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

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

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

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

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

CONSIDERANT qu'il ressort de ce rapport qu'il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser ce danger imminent dans un délai fixé ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

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

Si personne morale

Propriété de *** forme de la personne morale (*société, SCI, association ou autre*), ayant son siège social à *** (*adresse*) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° ***, représenté par M. ***, en qualité de *** (*gérant en SCI*), adresse,

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

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

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

ARTICLE 2 :

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune/l'EPCI et aux frais de celle-ci, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 3 : (selon le cas)

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

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis *** (*préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble*) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du *** (*dès la notification de l'arrêté ou période à partir de la notification*) *** et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

ARTICLE 4 : (selon le cas)

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1. Elle doit avoir informé les services de la mairie/de l'EPCI de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants en application des articles L 521-1 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, avant

Annexe 3

► Modèle d'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente

le *** (date à préciser/ courte s'agissant d'une procédure d'urgence /parfois impossible si évacuation d'urgence).

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

ARTICLE 5 :

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

ARTICLE 6 :

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

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

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

ARTICLE 7 :

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

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

- M*** / Mme

-

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

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

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

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

ARTICLE 9 :

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

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

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

Fait à ***, le***

Le Maire/le Président de l'EPCI

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

Considérant

Annexe 3

Modèle d'arrêté de mise en sécurité ► procédure urgente

Annexe : textes

Article L521-1

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

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

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

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

Article L521-2

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

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-1

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

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

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

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

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

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

Annexe 3

Modèle d'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente

Article L521-3-2

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger. Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

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

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

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

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

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

Article L521-3-3

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

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

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

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

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

Article L. 521-3-4

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

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

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

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

Annexe 3

Modèle d'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente

Article L. 521-4

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

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

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

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

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

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel. Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

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

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

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

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

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

Annexe 3

► Modèle d'arrêté de mise en sécurité – procédure ordinaire

MODELE ARRÊTÉ : MISE EN SECURITE – PROCEDURE ORDINAIRE

Le Maire/Président d'EPCI de ***

Vu le code civil, notamment les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 [uniquement en cas d'inscription de privilège au stade de l'arrêté de mise en sécurité, pour les coûts d'hébergement /relogement et/ou de démolition] ;

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

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

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

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

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

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

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

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

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

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

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

Si personne morale

Propriété de *** forme de la personne morale (société, SCI, association ou autre), ayant son siège social à *** (adresse) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° ***, représenté par M. ***, en qualité de *** (gérant en SCI), adresse,

Est/sont mis en demeure d'effectuer :

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

ARTICLE 2 : Le cas échéant

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis *** (préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du *** (dès la notification de l'arrêté ou période à partir de la notification) *** et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

Ou, le cas échéant :

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux (ou de la démolition ordonnée) les locaux sis *** (préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble) sont interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation immédiatement/ou à compter du ***).

Annexe 3

Modèle d'arrêté de mise en sécurité – procédure ordinaire

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

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

ARTICLE 3 :

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

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

ARTICLE 4 :

La personne mentionnée à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

ARTICLE 5 :

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

ARTICLE 6 : [en cas d'inscription du privilège spécial immobilier au stade de l'arrêté]

Le coût des mesures d'hébergement, ou de relogement définitif, des occupants et/ou de réparations, travaux, démolition du bâtiment, à exécuter en application du présent arrêté est évalué sommairement à *** euros.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire/président d'EPCI pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

Si la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité a été notifiée à la personne mentionnée à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 7 :

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

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

ARTICLE 8 :

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

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

- M*** / Mme

-

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

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

Annexe 3

► Modèle d'arrêté de mise en sécurité – procédure ordinaire

Article L521-2

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

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

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

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

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

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

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

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

Article L521-3-1

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-2

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

Annexe 3

Modèle d'arrêté de mise en sécurité – procédure ordinaire

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

II.- (Abrogé)

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

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

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

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

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

Article L521-3-3

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

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

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

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

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

Article L. 521-3-4

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

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

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

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

Annexe 3

► Modèle d'arrêté de mise en sécurité – procédure ordinaire

Article L. 521-4

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

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

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

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

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel. Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

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

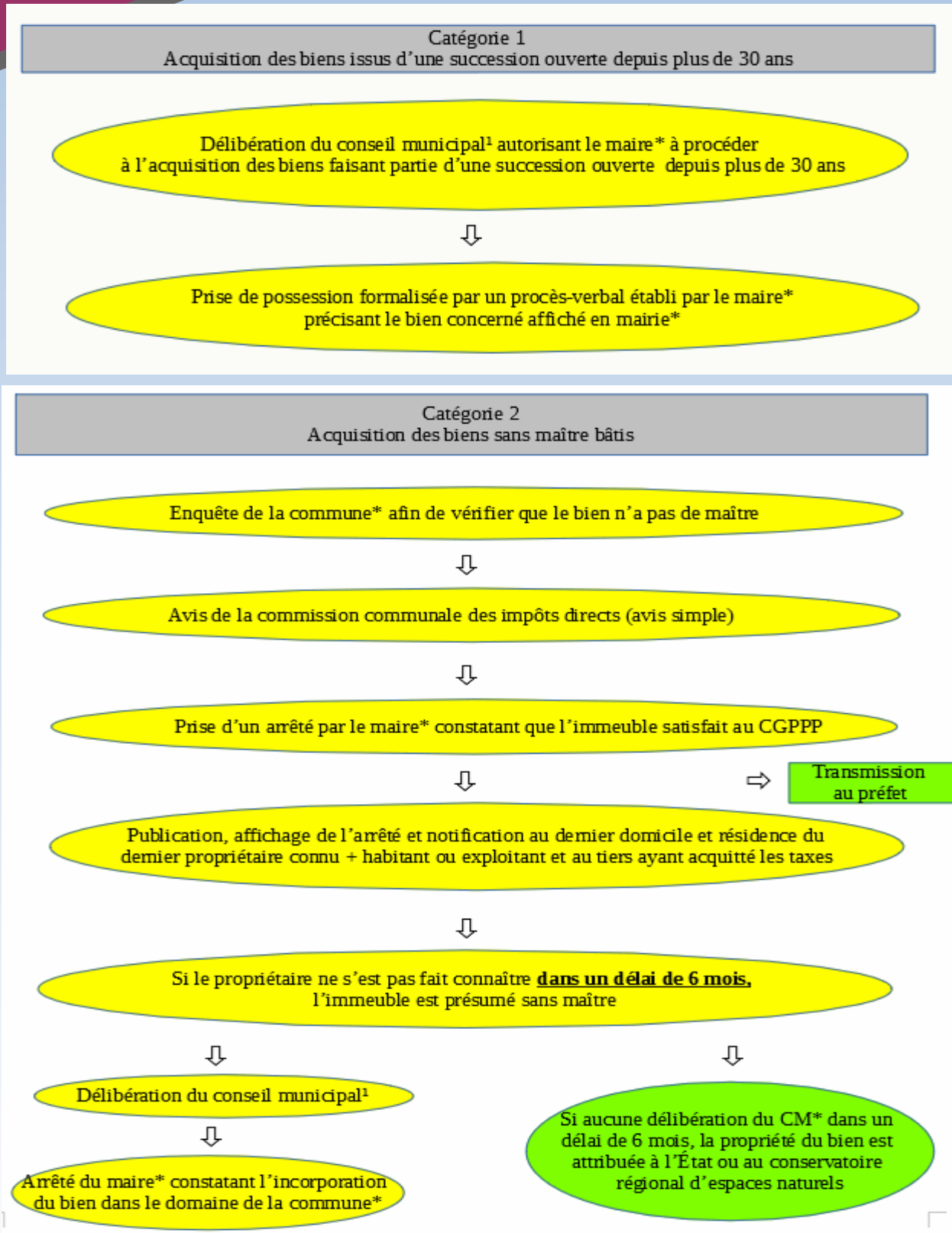
La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartiennent à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la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

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement. Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

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

Annexe 4

Schémas des procédures des biens sans maître

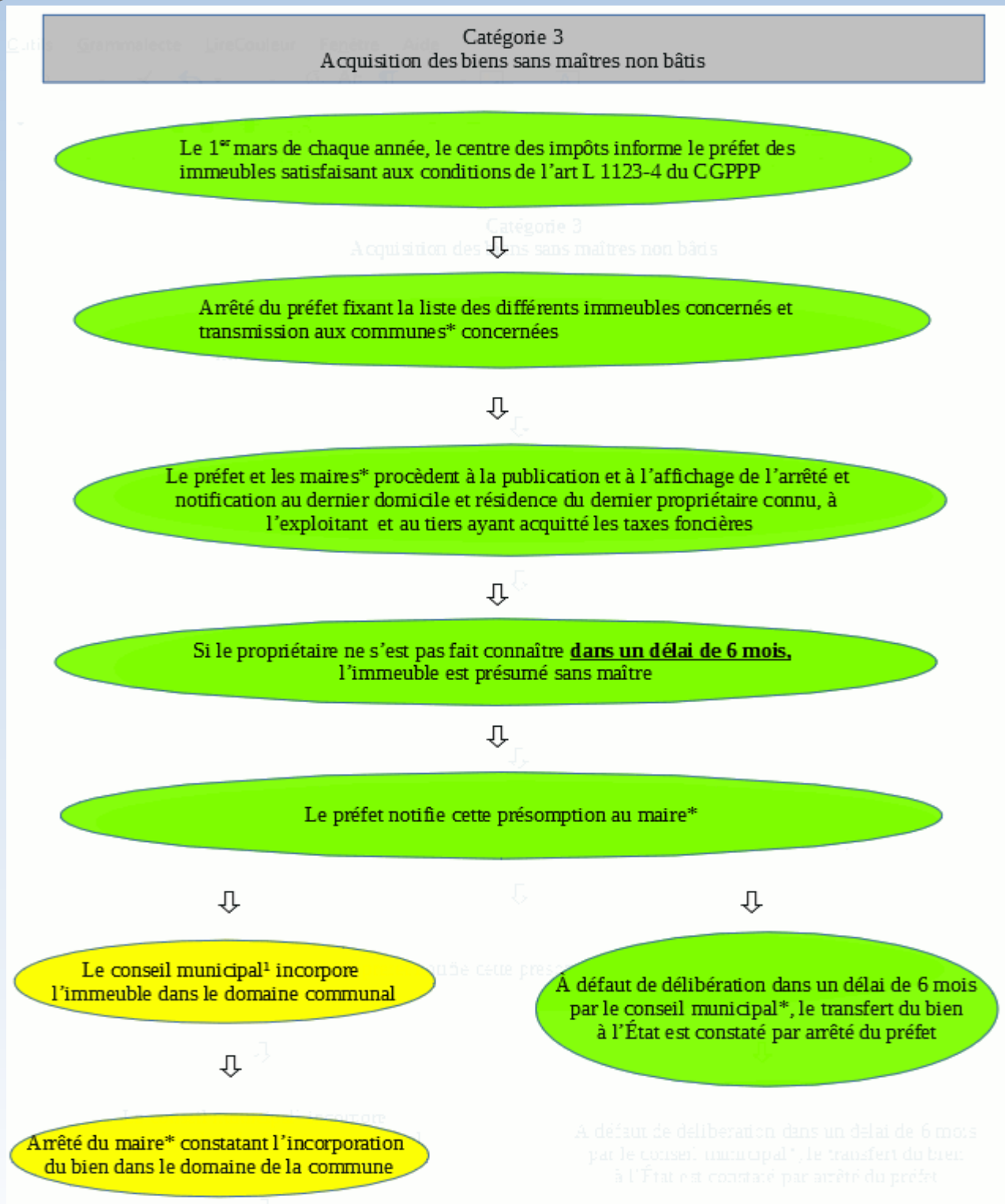


¹ou communautaire

* le maire ou le président d'EPCI en cas de transfert de compétence/ la commune ou l'EPCI

Annexe 4

Schémas des procédures des biens sans maître



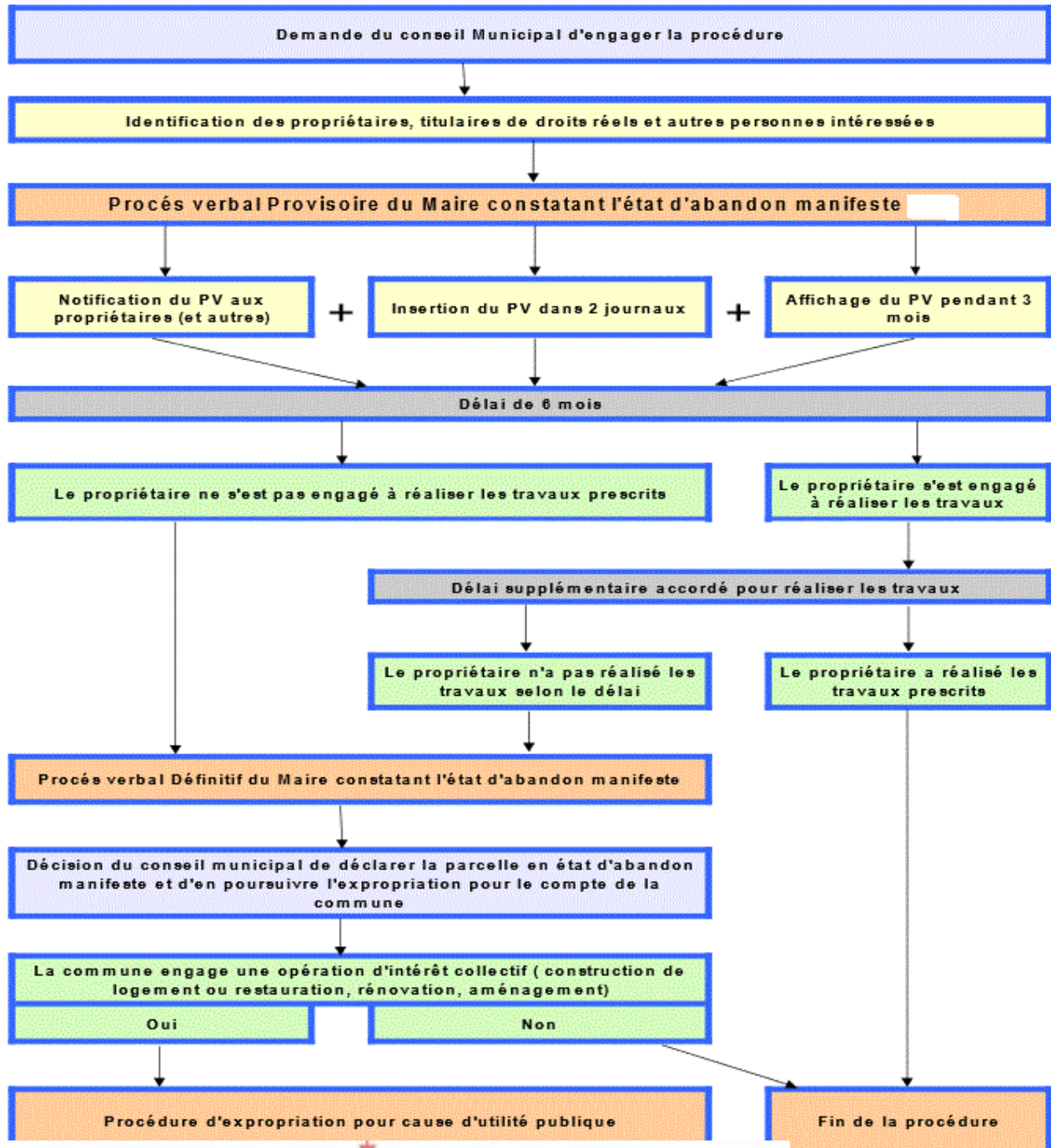
¹ou communautaire

* le maire ou le président d'EPCI en cas de transfert de compétence/ la commune ou l'EPCI

Annexe 5

► Schéma de la procédure bien en état d'abandon manifeste

Procédure Abandon Manifeste (art L2243 code des collectivités territoriales)



LE MAIRE

Constitue un dossier de saisie du préfet :

1. Projet simplifié d'acquisition
2. Estimation des Domaines
3. Observation de public sur le projet mis à disposition pendant 1 mois

LE PREFET

Déclare en un seul arrêté :

1. L'utilité publique du projet
2. La cessibilité des parcelles concernées
3. Indique le bénéficiaire de la DUP

Il fixe le montant de l'indemnité provisionnelle et la date de prise de possession des biens

Annexe 6

► Schéma de la procédure d'insalubrité

