



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'AIN

GUIDE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

FEVRIER 2011

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	4
1 - LES SITUATIONS RELEVANT DES POUVOIRS DE POLICE ADMINISTRATIVE DU PREFET OU DU MAIRE.....	5
1-1 L'UTILISATION DES LOCAUX.....	5
1-1-1 Locaux inhabitables par nature.....	5
1-1-2 Locaux surpeuplés.....	6
1-1-3 Utilisation non conforme des locaux.....	6
1-2 L'ETAT DU BÂTIMENT OU DU LOGEMENT.....	7
1-2-1 Situations portant atteinte à la santé.....	7
1-2-1-1 Désordre sanitaire ponctuel : la procédure ordinaire.....	7
1-2-1-2 Désordre sanitaire ponctuel et imminent : la procédure d'urgence.....	8
1-2-1-3 Désordres multiples : l'insalubrité.....	9
1-2-1-4 Le risque saturnin.....	11
1-2-1-5 L'abandon ou le dépôt de déchets.....	12
1-2-2 Situations portant atteinte à la sécurité.....	14
1-2-2-1 L'immeuble menaçant ruine : le péril ordinaire ou non imminent.....	14
1-2-2-2 L'immeuble menaçant ruine : le péril imminent.....	15
1-2-2-3 Protection contre les risques d'incendie et de panique.....	17
1-2-2-4 Sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation.....	17
- procédure ordinaire.....	18
- procédure d'urgence.....	18
1-2-2-5 Risques liés aux matières explosives et inflammables dans les immeubles collectifs d'habitation.....	19
1-3 LES PROCEDURES SPECIFIQUES DE L'HABITAT INDIGNE.....	19
1-3-1 L'expropriation des immeubles dangereux ou insalubres (loi «Vivien» du 10 juillet 1970) . .	19
1-3-2 La procédure de l'état de carence dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation	21

2 - LES SITUATIONS ETRANGERES AUX POUVOIRS DE POLICE ADMINISTRATIVE DU PREFET OU DU MAIRE.....	23
2-1 LES DROITS ET DEVOIRS DES LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES LA NOTION DE LOGEMENT DECENT.....	23
2-1-1 Les obligations du propriétaire bailleur.....	23
2-1-2 Les obligations du locataire.....	23
2-1-3 La répartition des réparations entre locataire et propriétaire.....	24
2-1-4 Le logement décent.....	26
2-1-5 Le règlement des litiges.....	27
2-2 LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE.....	27
2-3 LE PLAN DE SAUVEGARDE DES COPROPRIETES.....	29

INTRODUCTION

Notion d'abord conceptuelle aux contours flous, l'habitat indigne dispose aujourd'hui d'une définition juridique par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite loi MOLLE du 25 mars 2009 : « Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

L'habitat indigne porte atteinte à la dignité humaine et son éradication constitue une priorité absolue de l'action publique. Au même titre que le préfet, vous êtes des acteurs essentiels de ce combat grâce notamment aux pouvoirs de police administrative dont vous disposez. Il s'agit d'un sujet que vous ne pouvez éluder car l'inaction dans ce domaine présente potentiellement le risque d'une mise en cause indemnitaire ou pénale des communes et des élus.

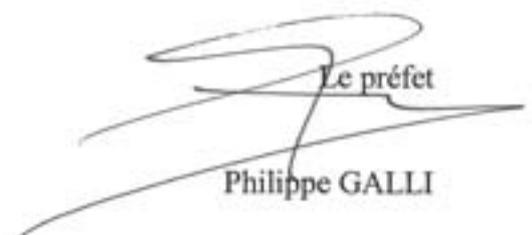
Le présent guide a pour ambition de vous aider à faire face aux différentes situations susceptibles d'être rencontrées en matière d'habitat indigne. Il s'agit surtout de vous éclairer sur la bonne utilisation des procédures attachées aux pouvoirs de police administrative générale et spéciale que vous partagez avec le préfet en matière d'insalubrité et d'insécurité.

Mais ce guide a également pour souci de dépasser le strict cadre de la notion d'habitat indigne pour vous apporter toutes informations utiles en matière de droits et devoirs des propriétaires et locataires, s'agissant notamment des caractéristiques de décence auxquelles doivent être conformes les logements conformément à la loi SRU du 13 décembre 2000. Certes, ces obligations s'inscrivent essentiellement dans des dispositifs juridiques distincts de la police administrative et les litiges s'y rapportant relèvent de l'arbitrage du juge d'instance. Il me paraît utile, cependant, que vous disposiez de ces éléments dans le cadre de votre fonction d'information et d'orientation des usagers de votre commune.

Par ailleurs, même si le droit au logement est garanti par l'État et non par les collectivités locales dans les conditions prévues par la loi du 5 mars 2007, je souhaite vous apporter des éléments d'information sur cette disposition législative dans la mesure où votre expertise peut être sollicitée sur les conditions d'éligibilité du demandeur.

Enfin, dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, je vous rappelle qu'à votre initiative, des plans de sauvegarde institués par la loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance de la ville peuvent être établis afin de remettre les copropriétés en bon état de fonctionnement et restaurer le cadre de vie de ses habitants.

Je vous souhaite, mesdames et messieurs les maires, bonne lecture de ce document en espérant qu'il devienne un outil de référence pour vous dans cette noble cause qu'est la lutte contre l'habitat indigne.


Le préfet
Philippe GALLI

1 - LES SITUATIONS RELEVANT DES POUVOIRS DE POLICE ADMINISTRATIVE DU MAIRE OU DU PREFET

IMPORTANT : Outre les pouvoirs de police spéciale décrits ci-après dont disposent le maire et le préfet pour agir contre l'habitat indigne, il convient de préciser qu'en cas de **danger grave et imminent** (ne laissant pas le temps d'engager une procédure de police spéciale même urgente), le maire peut, en vertu de ses pouvoirs de police générale (articles L 2212-1 et 2212-2 du code général des collectivités territoriales), prescrire toute mesure dès lors qu'elle est adaptée aux circonstances (travaux d'urgence, évacuation d'immeuble...). Aucun formalisme particulier n'est prescrit. Les mesures prises par le maire doivent être motivées et proportionnées aux faits constatés. N'étant pas prévue par les textes, l'exécution d'office de tels arrêtés de police du maire est réservée aux cas d'une exceptionnelle gravité.

1.1 L'UTILISATION DES LOCAUX

1-1-1 Locaux inhabitables par nature



- **Textes applicables** : L 1331-22 du code de la santé publique, L 521-2 du code de la construction et de l'habitation.
- **Compétence** : préfet
- **Champ d'application** : à titre gratuit ou onéreux, ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur.
- **Procédure** : ⇒ Le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser la situation dans un délai qu'il fixe.
 - ⇒ Il peut, le cas échéant, prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux au fur et à mesure de leur évacuation.
 - ⇒ Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.

⇒ Le loyer et les charges cessent d'être dûs pour les locaux mis à disposition à compter de la notification de la mise en demeure.

⇒ La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants.

- **Contact** : service santé environnement (délégation territoriale de l'Agence Régionale de santé)
Tel : 04-74-32-80-72

1-1-2 Locaux surpeuplés



- **Textes applicables** : article L 1331-23 du code de la santé publique et articles L 521-2 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

- **Compétence** : préfet

- **Champ d'application** : des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation.

- **Procédure** : ⇒ Le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition dans de telles conditions de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.

⇒ Le loyer et les charges cessent d'être dûs pour les locaux mis à disposition à compter de la notification de la mise en demeure.

⇒ La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants affectés par l'exécution de la mise en demeure.

- **Contact** : service santé-environnement (délégation territoriale de l'agence régionale de santé)
Tél : 04-74-32-80-72

1-1-3 Utilisation non conforme des locaux

- **Textes applicables** : article L 1331-24 du code de la santé publique et articles L 521-2 et L 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

- **Compétence** : préfet

- **Champ d'application** : l'utilisation qui est faite de locaux ou installations peut présenter un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants (notamment, le cas où le local n'est pas correctement isolé d'un local professionnel avec le risque, par exemple, d'émanation de produits chimiques)

- **Procédure** : ⇒ Le préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques (CODERST), peut enjoindre à la personne qui a mis ces locaux ou installations à disposition ou à celle qui en a l'usage de rendre leur utilisation conforme aux prescriptions dans le délai qu'il fixe.

⇒ Le loyer et les charges cessent d'être dûs pour les locaux mis à disposition à compter de la notification de la mise en demeure.

⇒ Si l'injonction est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, la personne ayant mis ces locaux à disposition est tenue d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants.

⇒ Si l'injonction n'est pas suivie d'effets, le préfet exécute les mesures prescrites aux frais de la personne défaillante.

- **Contact** : service santé-environnement (délégation territoriale de l'Agence Régionale de santé)

Tél : 04-74-32-80-72

1.2 L'ETAT DU BÂTIMENT OU DU LOGEMENT

1-2-1 Situations portant atteinte à la santé

1-2-1-1 Désordre sanitaire ponctuel : la procédure ordinaire



- **Texte applicable** : article L 2212-2 du code général des collectivités territoriales (pouvoirs de police administrative générale)

- **Compétence** : maire

- **Champ d'application** : il appartient au maire, dans le cadre de ses pouvoirs de police générale, de rappeler aux administrés leurs obligations dans le domaine de la salubrité publique, notamment celles contenues dans le règlement sanitaire départemental.

Hormis les situations d'extrême gravité ne laissant pas le temps d'engager une autre procédure, le maire ne peut utiliser ses pouvoirs de police générale en cas d'infraction au règlement sanitaire départemental que pour des désordres ponctuels et dépourvus de caractère d'urgence. Exemples : mauvais fonctionnement des équipements sanitaires, non-fonctionnement de la chaudière, défaut mineur de ventilation du logement...

Un désordre grave ou la conjonction de plusieurs désordres relèvent, en effet, d'autres procédures spécifiques qui seront décrites ci-après :

- **Procédure** : aucun formalisme n'est imposé. Sur la base d'un rapport d'un agent de la commune ou de l'État, la mise en demeure de faire cesser le désordre constaté pourra s'effectuer par voie de courrier ou d'arrêté. Rappelons que, dans ce type de situation, l'exécution d'office des mesures prescrites par le maire n'est pas possible. Si la personne n'obtempère pas, la seule possibilité réside dans l'établissement d'un procès-verbal qui sera transmis au procureur de la République.

- **Modèle de mise en demeure** : voir annexe 1

- **Contact** : service santé-environnement (délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé)

Tél : 04-74-32-80-72

1-2-1-2 Désordre sanitaire ponctuel et imminent : la procédure d'urgence

- **Texte applicable**: L 1311-4 du code de la santé publique

- **Compétence** : préfet et maire au nom de l'État pour l'exécution d'office des mesures prescrites.

- **Champ d'application** : cette procédure permet au préfet de traiter en urgence des dangers sanitaires ponctuels liés au non-respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment celles prévues par le règlement sanitaire départemental

– **Exemples d'application** : interruption de l'alimentation en eau ou en électricité, danger de l'installation électrique, risque d'intoxication au monoxyde de carbone,..



- **Procédure** : ⇒ Le préfet prend un arrêté prescrivant, au propriétaire ou au locataire, la mise en conformité du logement aux règles d'hygiène dans un délai précis.

⇒ L'arrêté est notifié au propriétaire et à l'occupant. Il est transmis au maire pour exécution.

⇒ A défaut d'exécution de l'arrêté, le maire procède d'office aux mesures ordonnées aux frais de la personne à qui elles incombent.

⇒ Si la personne tenue à l'exécution des mesures ne peut être identifiée, les frais exposés sont à la charge de l'État.

- **Contact** : service santé-environnement (délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé)

Tél : 04-74-32-80-72

1-2-1-3 Désordres multiples : l'insalubrité

- **Textes applicables** : articles L 1331-26 et suivants du code de la santé publique

- **Compétence** : préfet et maire pour l'exécution des mesures prescrites

- **Champ d'application** : l'immeuble qui, en raison de désordres multiples, constitue un danger pour la santé de ses occupants ou de ses voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation peut faire l'objet d'une déclaration d'insalubrité à l'issue d'une procédure formalisée. L'insalubrité peut être «remédiable» si des travaux de remise en état peuvent être effectués ou «irremédiable» en l'absence de moyens techniques mettant fin aux désordres constatés ou si les travaux de remise en état sont plus onéreux que la reconstruction.

- **Exemples d'application** : mauvais raccordement de la chaudière, vétusté de l'installation électrique, défektivité des réseaux sanitaires,...



- **Procédure ordinaire** :

⇒ Sur la base d'un rapport motivé du directeur général de l'ARS ou du directeur communal d'hygiène et de santé concluant à l'insalubrité de l'immeuble, le préfet invite le conseil

départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) à donner son avis dans le délai de 2 mois d'une part, sur la réalité et les causes de l'insalubrité et d'autre part, sur les mesures propres à y remédier.

⇒ Le directeur général de l'ARS établit le rapport précité soit de sa propre initiative, soit sur saisine du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement et d'urbanisme, soit à la demande de tout locataire ou occupant de l'immeuble.

⇒ Au moins 30 jours avant la tenue de la réunion du CODERST, le préfet avise les propriétaires, les titulaires de droits réels et les occupants de la faculté qu'ils ont de produire dans ce délai leurs observations. Le rapport du directeur général de l'ARS est tenu à la disposition des intéressés. Chacune des personnes précitées est, sur sa demande, entendue par le CODERST.

⇒ Au cas où le CODERST émet un avis contraire aux conclusions du rapport du directeur général de l'ARS, le préfet peut transmettre le dossier au ministre de la santé lequel saisit le Haut conseil de la santé publique qui émet son avis. Celui-ci se substitue à l'avis du CODERST.

⇒ Lorsque le CODERST ou le Haut conseil de la Santé publique conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet déclare l'immeuble insalubre à titre irrémédiable et prononce l'interdiction définitive d'habiter l'immeuble à compter d'une date qui ne peut être fixée au-delà du délai d'un an. Ce délai doit être utilisé par le propriétaire pour assurer le relogement des occupants.

Le préfet prescrit toutes mesures pour empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble au fur et à mesure de son évacuation. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office. L'autorité administrative peut également faire procéder à la démolition de l'immeuble sur ordonnance du juge des référés.

⇒ Lorsque le CODERST ou le Haut conseil de la santé publique conclut à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prescrit les mesures adéquates ainsi que leur délai pour leur réalisation. Il prononce éventuellement l'interdiction temporaire d'habiter. Si les locaux sont frappés d'une interdiction temporaire d'habiter, le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement des occupants.

⇒ Travaux d'office : le maire est l'autorité compétente, au nom de l'État, pour exécuter les mesures prescrites en cas de carence du propriétaire.

⇒ L'exécution des mesures destinées à remédier à l'insalubrité est constatée par le préfet qui prononce la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

⇒ Les occupants sont protégés. Le paiement des loyers est suspendu de plein droit dès le premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité. La durée du bail est suspendue jusqu'à la levée de l'arrêté d'insalubrité.

⇒ Dans les immeubles déclarés insalubres irrémédiables, il n'est pas interdit au propriétaire d'exécuter les travaux nécessaires pour lever l'insalubrité.

- Procédure d'urgence (article L 1331-26-1 du code de la santé publique) :

⇒ Lorsque le rapport du directeur général de l'ARS ou du directeur communal d'hygiène et de santé fait apparaître un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants lié à la situation d'insalubrité de l'immeuble, le préfet, sans avis préalable du CODERST, met en demeure le

propriétaire ou l'exploitant s'il s'agit de locaux d'hébergement, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe. Il peut prononcer une interdiction temporaire d'habiter. A compter de l'arrêté de mise en demeure, les baux d'habitation sont suspendus.

S'il est prescrit une interdiction temporaire d'habiter, le bailleur est tenu d'assurer, à ses frais, l'hébergement des occupants.

⇒ Le préfet procède au constat des mesures prises en exécution de la mise en demeure.

⇒ Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le préfet procède à leur exécution d'office.

⇒ Si tous les facteurs d'insalubrité ont été levés à la suite de la mise en demeure, soit parce que le propriétaire a procédé, de sa propre initiative, à tous les travaux utiles en plus des mesures prescrites, soit parce que la totalité des causes d'insalubrité relevait de l'urgence et était donc visée par l'arrêté du préfet, la procédure n'est pas poursuivie.

⇒ Si d'autres facteurs d'insalubrité que ceux prescrits en raison d'un danger imminent persistent, la procédure est normalement poursuivie : transmission au CODERST du rapport d'enquête et convocation des personnes intéressées en vue de l'édiction d'un arrêté d'insalubrité réparable ou irréparable.

- **Contact** : service santé-environnement (délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé)

Tél : 04-74-32-80-72

1-2-1-4 Le risque saturnin : les mesures d'urgence



- **Textes applicables** : articles L 1334-1 et suivants, articles R 1334-1 et suivants du code de la santé publique

- **Compétence** : préfet

- **Champ d'application** : mesures urgentes à prendre lorsqu'un cas de saturnisme ou de risque d'exposition au plomb, notamment d'enfants mineurs, est décelé.

- **Procédure** : ⇒ Tout médecin dépistant un cas de saturnisme chez un mineur doit le signaler soit au médecin inspecteur de la santé publique, soit au médecin responsable de la protection maternelle et infantile.

⇒ Le médecin recevant la déclaration informe le préfet du département de l'existence d'un cas de saturnisme dans les immeubles ou parties d'immeubles habités ou fréquentés régulièrement par le mineur.

⇒ Le préfet fait immédiatement procéder par le directeur général de l'ARS ou par le directeur du service communal d'hygiène à une enquête sur l'environnement du mineur et de santé afin de déterminer l'origine de l'intoxication. Il dispose de la possibilité de faire réaliser un diagnostic portant sur les revêtements des immeubles ou parties d'immeubles qu'il habite ou qu'il fréquente.

⇒ Si l'enquête met en évidence une source d'exposition au plomb due à des revêtements dégradés, le préfet met en demeure la personne responsable, notamment le propriétaire ou le syndicat des propriétaires, de réaliser les travaux nécessaires à la suppression du risque constaté. Le délai dans lequel doivent être réalisés les travaux est limité à un mois, sauf au cas où, dans ce même délai, est assuré l'hébergement des occupants hors des locaux concernés. Dans cette hypothèse, le délai est alors porté à 3 mois maximum.

⇒ En cas de libération temporaire des locaux, il appartient au propriétaire ou à l'exploitant du local d'hébergement d'assurer l'hébergement des occupants. A défaut, le préfet procède à cette opération aux frais du propriétaire ou de l'exploitant du local d'hébergement.

⇒ Dans le délai de dix jours à compter de la notification de la décision du préfet, le propriétaire ou le syndicat des propriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement peut soit contester devant le tribunal de grande instance la nature des travaux envisagés, soit s'engager auprès du préfet à procéder à ceux-ci dans le délai prescrit.

⇒ A défaut soit de contestation, soit d'engagement de réaliser les travaux, le préfet fait réaliser les travaux à leurs frais.

⇒ Lorsque le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement s'est engagé à réaliser les travaux, le préfet fait contrôler les lieux à l'issue du délai qui avait été prescrit. Si le risque d'exposition au plomb n'est pas supprimé, il fait réaliser les travaux nécessaires à leurs frais.

- **Contact**: service santé-environnement (délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé)

Tél : 04-74-32-80-72

1-2-1-5 L'abandon ou le dépôt de déchets

– **Textes applicables**_: articles L 2212-1 et 2212-2 du code général des collectivités territoriales



articles L 541-2 et L 541-3 du code de l'environnement

- **Compétence** : maire (pouvoirs propres)
 - **Champ d'application** : des déchets sont abandonnés ou déposés à l'intérieur ou à l'extérieur de l'habitation, le cas échéant, contrairement aux prescriptions légales et réglementaires applicables en matière de traitement des déchets tels que des ordures ménagères, et créent des nuisances pour la santé et l'environnement.
 - **Procédure** : ⇒ Le maire avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et l'informe de la possibilité de présenter des observations écrites ou orales dans un délai d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix.

⇒ Le maire adresse au producteur ou détenteur de déchets un courrier visant le rapport d'enquête et le mettant en demeure de faire nettoyer les lieux dans un délai précis.

⇒ En cas de non respect de la mise en demeure, le maire peut par une décision motivée indiquant les voies et délais de recours :

- obliger le responsable à consigner une somme correspondant au montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des travaux;

- prendre un arrêté décidant l'exécution d'office des travaux de nettoyage des lieux et précisant la date de l'intervention en demandant aux personnes responsables, notamment à l'occupant, d'assurer l'accès des locaux concernés.

Les sommes consignées peuvent être utilisées pour régler les dépenses ainsi engagées.

Sauf difficulté particulière pour entrer dans les lieux, le prestataire chargé des travaux intervient sans autorisation préalable du juge.

En cas de refus de l'occupant, l'autorisation du juge judiciaire saisi par procédure des référés est nécessaire pour pénétrer dans le logement.

Les frais correspondant aux mesures exécutées d'office sont recouvrés par le trésorier municipal.

- suspendre le fonctionnement des installations et ouvrages, la réalisation des travaux ou l'exercice des activités à l'origine des infractions constatées.

- ordonner le versement d'une astreinte journalière au plus égale à 1 500 € à compter d'une date fixée par la décision jusqu'à la réalisation des mesures prescrites par la mise en demeure.

- ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 1 500 €. La décision mentionne le délai de paiement de l'amende et ses modalités.

- **Modèle d'arrêté d'exécution d'office d'élimination des déchets** : voir annexe 2

- **Contact** : préfecture DRLP- adjoint chargé du pôle installations classées

Tél : 04-74-32-78-56

1-2-2 Situations portant atteinte à la sécurité

1-2-2-1 L'immeuble menaçant ruine : la procédure de péril ordinaire (ou non imminent)



- **Textes applicables** : article L 511-2 et articles R 511-1 à R 511-5 du code de la construction et de l'habitation.

- **Autorité compétente** : maire

- **Champ d'application** : désordres affectant la solidité de tout bâtiment ou de certains de ses éléments (risque d'affaissement de plancher, souche de cheminée, garde-corps descellé,.....) compromettant la sécurité publique.

Ce dispositif ne s'applique qu'aux situations résultant de dysfonctionnement(s) inhérent(s) à l'immeuble lui-même. Si l'origine des désordres est extérieure au bâtiment (événements naturels, catastrophe technologique,...), la procédure applicable est celle reposant sur les pouvoirs de police générale du maire prévus dans le code général des collectivités territoriales.

- **Procédure** : ⇒ Le maire informe le propriétaire et les titulaires des droits réels des désordres constatés, en joignant tous éléments utiles en sa possession, et les invite à présenter leurs observations dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois.

⇒ Sans prescription de délai, une phase d'échanges s'instaure éventuellement avec le propriétaire (visites, entretiens, ...)

⇒ Si le péril demeure à l'issue de cet échange, le maire prend l'arrêté de péril. Si le bâtiment est situé dans un site protégé, l'architecte des bâtiments de France est saisi pour avis.

L'arrêté de péril met en demeure le propriétaire, et le cas échéant, les autres titulaires de droits réels, de faire dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois les réparations pour mettre fin durablement au péril ou ordonner les travaux de démolition. Si l'état du bâtiment ou d'une de ses parties ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, l'arrêté peut comporter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, soit temporaire, soit définitive.

L'arrêté est publié à la conservation des hypothèques.

⇒ Les travaux peuvent être réalisés dans le cadre d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique, à charge d'exécution pour le preneur.

Sur le rapport d'un homme de l'art, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de péril, et le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

⇒ Si l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai prescrit, le maire met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois.

⇒ A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés rendue à sa demande. Lorsque la commune se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

⇒ A compter de la notification de l'arrêté de péril, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition.

Les occupants sont protégés dans les conditions précisées aux articles L 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation :

- Le loyer cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de péril ;

- Si les locaux sont interdits temporairement ou définitivement à l'habitation, le propriétaire ou l'exploitant des locaux d'hébergement est tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement décent des occupants. Faute au propriétaire ou à l'exploitant de respecter cette obligation, le maire est contraint de se substituer pour procéder à l'opération d'hébergement ou de relogement.

- **Modèles d'arrêté de péril ordinaire, de mise en demeure de réaliser les mesures prescrites par l'arrêté de péril ordinaire, d'arrêté de mainlevée de péril** : voir annexes 3

- **Contact** : préfecture DRLP- adjoint chargé du pôle police administrative

Tél : 04-74-32-78-16

ou agent chargé des missions de police administrative

Tél : 04-74-62-30-18

1-2-2-2 L'immeuble menaçant ruine : la procédure de péril imminent



- **Textes applicables** : article L 511-3 et articles R 511-4 à R 511-5 du code de la construction et de l'habitation

- **Compétence** : maire

- **Champ d'application** : désordres affectant la solidité de l'édifice ou de certains de ses éléments présentant un danger grave et imminent pour la sécurité des occupants et du public. Exemples : menaces d'effondrement d'un mur, d'un plancher, d'un toit, marches d'escaliers descellées, enduits décollés,....

Un arrêté de péril imminent permet de prendre des mesures de sécurité provisoires et urgentes. Il doit être complété par un arrêté de péril non imminent pour mettre fin de façon définitive à tout danger.

- **Procédure** : ⇒ Le maire adresse un courrier d'avertissement au propriétaire l'informant de son intention d'engager une procédure de péril imminent.

⇒ Concomitamment, le maire informe l'architecte des Bâtiments de France de l'engagement de la procédure de péril imminent si le bâtiment est situé dans un espace protégé.

⇒ Le maire demande au tribunal administratif compétent la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il existe.

⇒ Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire prescrit les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, éventuellement l'évacuation de l'immeuble. (dans cette hypothèse, obligation pour le propriétaire ou l'exploitant des lieux d'hébergement des occupants). En cas de refus des occupants de quitter les lieux, le maire peut demander le concours de la force publique sans autorisation du juge judiciaire.

⇒ Il ne peut s'agir que de mesures provisoires ou répondant à l'urgence (bâchage d'un toit, étaieement,...) de sorte que l'arrêté de péril imminent doit être complété par un arrêté de péril non imminent permettant d'ordonner des mesures pour mettre fin définitivement au danger.

⇒ Dans la mesure où les mesures prescrites n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire fait réaliser les travaux d'office aux frais du propriétaire.

⇒ Si les travaux réalisés ont conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement à tout péril (hypothèse où le propriétaire ne se serait pas limité à l'exécution des mesures provisoires et urgentes), le maire, sur le rapport de l'homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

- **Modèle d'arrêté de péril imminent** : voir annexe 4

- **Contact** : **préfecture DRLP**- adjoint chargé du pôle police administrative

Tél : 04-74-6-32-78-16

ou agent chargé des missions de police administrative

Tél : 04-74-32-30-18

1-2-2-3 Protection contre les risques d'incendie et de panique

- **Textes applicables** : articles L 123-3 et L 123-4 du code de la construction et de l'habitation

- **Compétence** : maire

- **Champ d'application** : la procédure s'applique aux établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'hébergement tels les hôtels et les hôtels meublés au sujet desquels le maire a prescrit à l'exploitant et au propriétaire les mesures visant à respecter la réglementation relative à la protection contre les risques d'incendie et de secours : portes coupe-feu, encombrement parties communes, stockage produits dangereux, système d'alarme...

Si certaines anomalies sont susceptibles de relever de l'insalubrité ou du péril, il convient d'engager parallèlement les procédures correspondantes.

- **Procédure** : Dans le cadre de visites périodiques de contrôle ou de façon inopinée pouvant être demandées par le maire, la commission de sécurité procède à une visite de l'ERP. Elle établit un rapport faisant état de ses observations sur la conformité de l'établissement ou non aux règles de sécurité en matière de prévention des risques d'incendie et de panique et, le cas échéant, sur les mesures devant être prescrites.

⇒ Si la commission relève des non-conformités à la réglementation, le maire prend un arrêté prescrivant à l'exploitant et au propriétaire de réaliser les travaux correspondants dans un délai précis.

En cas d'anomalies graves conduisant la commission à émettre un avis défavorable, l'arrêté du maire peut prescrire une interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux jusqu'à la réalisation des mesures prescrites ou préciser que les mesures sont édictées sous peine de fermeture à l'issue du délai imparti. Dans cette hypothèse ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants.

⇒ A l'issue du délai imparti, à défaut de réalisation des mesures prescrites, le maire adresse à l'exploitant et au propriétaire une mise en demeure de les effectuer dans un délai précis.

⇒ Si la mise en demeure est infructueuse, le maire fait d'office réaliser les mesures prescrites. Dans ce cas, la commune agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

⇒ Si le maire ne tire pas les conséquences des avis de la commission, il engage sa responsabilité pénale et le préfet peut se substituer à lui.

- **Modèles d'arrêtés de prescription de mesures avec ou sans peine d'interdiction d'habiter ou de fermeture de l'établissement** : voir annexes 5

- **Contact** : préfecture-chef du SIDPC ou agent chargé des ERP

Tél : 04-74-32-30-00

1-2-2-4 Sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation-

Textes applicables : articles L 129-1 à L 129-7 et articles R 129-1 à R 129-11 du code de la construction et de l'habitation

- **Compétence** : maire au nom de l'État

- **Champ d'application** : équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentant un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation. Les équipements concernés sont : les équipements et installations relatifs à la ventilation, l'éclairage, les installations de production et distribution d'eau chaude et d'eau froide, le chauffage collectif, l'alimentation en énergie, les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales), les systèmes de sécurité contre l'incendie, les ascenseurs, les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés.

- **Procédure ordinaire** :

⇒ Lorsque l'état des équipements communs crée des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou compromet gravement leurs conditions d'occupation, le maire informe, par courrier, le propriétaire et les titulaires de droits réels des faits constatés en joignant tous éléments utiles en sa possession et les invite à présenter leurs observations dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois.

Lorsque les équipements concernés sont situés dans un immeuble en copropriété, l'information est adressée au syndic qui la transmet aux copropriétaires dans un délai qui ne peut excéder vingt et un jours. Le syndic dispose alors, pour présenter des observations, d'un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de la date à laquelle il a reçu l'information faite par le maire.

⇒ Une phase d'échanges s'instaure entre la commune et le propriétaire ou la copropriété.

⇒ Si les désordres demeurent à l'issue de cette phase d'échanges, le maire prescrit par arrêté la remise en état de fonctionnement des équipements défectueux ou leur remplacement dans un délai au moins égal à un mois.

⇒ L'arrêté est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels. S'il s'agit d'une copropriété, il est notifié au seul syndic en sa qualité de représentant du syndicat des propriétaires. Si le ou les propriétaire(s) est ou sont introuvable(s), la notification est effectuée par voie d'affichage en mairie et sur l'immeuble concerné.

⇒ Lorsque les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndicat des propriétaires d'y procéder dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois.

⇒ A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution.

Procédure d'urgence :

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, l'arrêté ordinaire peut être précédé par un arrêté imminent (comme en matière de péril).

⇒ Le maire informe le propriétaire ou le syndic de la copropriété de l'engagement de la procédure.

⇒ Le maire demande au tribunal administratif la désignation d'un expert chargé d'examiner l'état des équipements dans un délai de vingt quatre heures suivant sa désignation et de proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger s'il la constate.

⇒ Si le rapport de l'expert constate l'urgence ou la menace grave et imminente, le maire ordonne les mesures provisoires permettant de garantir la sécurité des occupants et, si nécessaire, l'évacuation de l'immeuble. S'agissant de mesures uniquement provisoires répondant à l'urgence, l'arrêté imminent doit être complété par un arrêté permettant de prescrire des mesures définitives pour assurer le fonctionnement normal des équipements (procédure ordinaire).

⇒ Dans le cas où ces mesures provisoires ne sont pas exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office aux frais des propriétaires.

⇒ Le régime de protection des occupants (obligation d'hébergement par le propriétaire, cessation du paiement du loyer,...) prévu par les articles L 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ne s'applique pas.

- **Modèles d'arrêtés à caractère non imminent et imminent** : voir annexes 6

- **Contact** : direction départementale des territoires- Service habitat et construction –
Tél : 04-74-45-62-37

1-2-2-5 Risques liés aux matières explosives et inflammables dans les immeubles collectifs d'habitation

- **Texte applicable** : article L 129-4-1 du code de la construction et de l'habitation

- **Compétence** : maire

- **Champ d'application** : cette procédure vise spécifiquement les matières explosives ou inflammables entreposées dans les immeubles collectifs à usage d'habitation

- **Procédure** : ⇒ Lorsque, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage d'habitation, sont entreposées des matières explosives ou inflammables, soit en infraction avec les règles de sécurité, soit dans des conditions de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants, le maire peut mettre en demeure, par arrêté motivé, la personne responsable de prendre toutes les mesures nécessaires pour se conformer aux règles de sécurité applicables ou pour mettre fin au danger dans un délai qu'il fixe.

⇒ Faute d'exécution, le maire y procède d'office aux frais de celle-ci. Il peut, si nécessaire, interdire l'accès du local jusqu'à la réalisation des mesures.

- **Contact** : Préfecture- SIDPC

Tél : 04-74-32-30-00

1.3 LES PROCEDURES SPECIFIQUES DE L'HABITAT INDIGNE

1-3-1 L'expropriation des immeubles dangereux ou insalubres (loi « Vivien » du 10 juillet 1970)

La loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 modifiée tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre dite loi Vivien a institué un régime dérogatoire au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique s'agissant des immeubles insalubres ou en état de péril.

- **Champ d'application** :

Sont concernés par ce dispositif dérogatoire :

- les immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable en application des articles L 1331-25 et L 1331-28 du code de la santé publique ;

- les immeubles à usage partiel ou total d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;

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

- **Autorité compétente** : préfet

- **Collectivité bénéficiaire** : État, collectivité territoriale, organisme y ayant vocation, concessionnaire d'une opération d'aménagement.

- **Procédure** :

Par dérogation au droit commun du code de l'expropriation, sans enquête publique, un seul arrêté préfectoral :

- déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains visés par le champ d'application de la loi ;

- déclare cessibles lesdits immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installations et terrains visés dans l'arrêté ;

- indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

- mentionne les offres de relogement faites obligatoirement aux occupants y compris les propriétaires, qu'il s'agisse d'un relogement durable ou d'un relogement d'attente ;

- fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux qui ne peut être inférieur à l'évaluation des domaines ;

- fixe la date à laquelle il pourra être pris possession des lieux après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Dans le mois qui suit la prise de possession, le préfet est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation selon le droit commun ;

La valeur des biens est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition. Ce mode d'évaluation ne s'applique pas aux propriétaires qui occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de l'arrêté ainsi qu'aux propriétaires pour les immeubles qui ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril.

Lorsque l'expropriation concerne un commerce ayant pour objet l'habitation (exemple : meublé), aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de sa suppression.

Le relogement des occupants des locaux d'habitation expropriés incombe au bailleur. Si ce dernier ne respecte pas cette obligation, l'autorité expropriante y procède.

Contact : Préfecture- DRCL-bureau de l'aménagement et de l'urbanisme

Tél : 04-74-32-30-00

1-3-2 La procédure de l'état de carence dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation

- **Textes applicables** : L 615-6 à L 615-8 du code de la construction et de l'habitation

- **Compétence** : maire

- **Champ d'application** : il s'agit d'une procédure conduisant à l'expropriation réservée aux situations pour lesquelles le propriétaire (personne physique, SCI, syndicat des copropriétaires,...) d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation est dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre.

Si l'état de l'immeuble relève de l'insalubrité ou du péril, il doit faire l'objet des procédures correspondantes applicables.

- **Procédure** : ⇒ Le maire (ou le président de l'EPCI compétent) ayant connaissance d'une telle situation peut saisir le président du tribunal de grande instance par requête ou assignation en référé aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat, ou de la société assurant la gestion de l'immeuble ainsi que de la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre.

⇒ Après accord du maire (ou le président de l'EPCI compétent), le préfet, le syndic, l'administrateur provisoire visé à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, ou des copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat peuvent également saisir le président du tribunal de grande instance.

⇒ Au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal de grande instance, après avoir entendu les parties dûment convoquées, peut déclarer l'état de carence de l'immeuble. La carence peut être prononcée, non pas parce que les travaux sont techniquement impossibles mais parce que la situation financière de la copropriété empêche de réaliser les travaux nécessaires.

⇒ En cas de déclaration de l'état de carence, l'expropriation est poursuivie au profit de la commune, de l'EPCI compétent en matière d'habitat d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement ou d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital.

⇒ Sur la base de l'ordonnance de déclaration de l'état de carence et des conclusions de l'expertise, le maire ou le président de l'EPCI compétent constitue un dossier relatif au projet d'acquisition publique de l'immeuble qu'il soumet au vote de l'assemblée délibérante. Le projet conclut soit à la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit à la démolition totale ou partielle de l'immeuble.

⇒ Après délibération de l'assemblée délibérante, le maire ou le président de l'EPCI compétent met le dossier présentant le projet à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations pendant une durée minimale d'un mois.

⇒ Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au vu de l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, du projet simplifié d'acquisition publique, du projet de plan de relogement ainsi que des observations du public, le préfet :

- déclare l'utilité publique du projet d'acquisition et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires de ces droits réels ;
- déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, les parcelles ou les droits réels immobiliers ;
- indique la collectivité ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;
- fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaire ou aux copropriétaires, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service en charge des domaines ;
- détermine la date à laquelle il pourra être pris possession des lieux. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la déclaration d'utilité publique.

- **Contact : Préfecture - DRCL - bureau de l'aménagement et de l'urbanisme**
Tél : 04-74-32-30-00

2 - LES SITUATIONS ETRANGERES AUX POUVOIRS DE POLICE ADMINISTRATIVE DU MAIRE OU DU PREFET

2.1 Les droits et devoirs des locataires et des propriétaires- la notion de logement décent

Les litiges de droit privé opposant propriétaires et locataires, notamment, ceux nés du bail de location, relèvent exclusivement du juge civil et échappent donc à la compétence de l'administration. Les mairies sont cependant interpellées sur le sujet.

Dans un souci d'information il n'est donc pas inopportun de connaître les responsabilités respectives des locataires et propriétaires qui sont encadrées essentiellement par le code civil et par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs.

2-1-1 Les obligations du bailleur

- Délivrer au locataire un logement décent (cette notion sera développée dans les pages qui suivent) ;
- Délivrer au locataire un logement et des équipements en bon état d'usage et de réparation ;
- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- Entretenir les locaux et faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- Délivrer une quittance de loyer et de charges gratuitement au locataire qui en fait la demande.

2-1-2 Les obligations du locataire

- Payer le loyer et les charges à la date convenue dans le bail ;
- User paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée ;
- Répondre des dégradations qui surviennent pendant la durée du contrat sauf cas de force majeure, faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
 - Assumer l'entretien courant et les réparations locatives sauf s'ils sont occasionnés par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- Laisser exécuter dans les lieux loués la réalisation des travaux d'entretien liés à l'obligation du bailleur d'assurer la jouissance paisible du logement ;
- Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ;
- Souscrire une assurance contre les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux).

2-1-3 La répartition des réparations entre le locataire et le propriétaire

Le locataire doit assurer les travaux d'entretien courant et les menues réparations consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

La liste de ces réparations locatives est fixée de façon non exhaustive par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 :

Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif :

a) Jardins privatifs

- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
- Remplacement des arbustes ; réparations et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eux pluviales, chéneaux et gouttières :

- Dégorgement des conduits.

Ouvertures intérieures et extérieures :

a) Sections ouvertes telles que portes et fenêtres :

- Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ;
- Remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

- Réfection des mastics ;
- Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

- Graissage ;
- Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

- Graissage ;
- Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

- Nettoyage et graissage ;
- Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

Parties intérieures

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

- Maintien en état de propreté ;
- Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

- b) Parquets, moquettes, et autres revêtements de sols :
- Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
 - Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes autres revêtements de sols, notamment en cas de taches et trous.
- c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :
- Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ;
 - Fixation de raccords et remplacement de pontes de menuiseries.

Installations de plomberie

- a) Canalisations d'eau :
- Dégorgement ;
 - Remplacement notamment de joints et colliers.
- b) Canalisations de gaz :
- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
 - Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
- c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance : vidange
- d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :
- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
 - Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
 - Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets;
 - Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
- e) Éviers et appareils sanitaires :
- Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

Équipements d'installation d'électricité

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

Autres équipements mentionnés au contrat de location

- a) Entretien courant et menues réparations des appareils** tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;
- b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;**
- c) Graissage et remplacements des jeux des vidoirs ;**
- d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.**

Le propriétaire a en charge toutes les réparations ne correspondant pas à la définition des réparations locatives.

2-1-4 La notion de logement décent

La loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 a ajouté, dans le code civil et dans la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, l'obligation pour les bailleurs de mettre à disposition un logement décent.

Les critères de décence des logements sont définis par :

- l'article 6 de la loi n°89-642 du 6 juillet 1989 modifiée par l'article 87 de la loi SRU du 13 décembre 2000 ;

- le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

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

- une installation permettant un chauffage adapté aux caractéristiques du logement;
- une installation en eau potable;
- des installations d'évacuation des eaux ménagères ;
- une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et une installation d'évacuation des eaux usées ;
- une installation sanitaire à l'intérieur du logement pour les logements de plus d'une pièce comprenant un w-c séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une douche ou une baignoire , aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'une seule pièce peut être limitée à un seul w-c extérieur à condition qu'il soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
- un réseau électrique permettant l'éclairage satisfaisant de toutes les pièces ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne ;
- une pièce principale ayant soit une surface habitable égale au moins à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

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

- Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.

- Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage;

- La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

- Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état de fonctionnement ;
- Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
- Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre.

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire, à tout moment, sa mise en conformité. Cette démarche ne remet pas en cause la validité du bail en cours.

La non décence ne doit pas être confondue avec l'insalubrité :

- **un logement non décent n'est pas forcément insalubre.**
- **en revanche, un logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.**

2-1-5 Le règlement des litiges

En cas de litige, locataires et propriétaires peuvent obtenir gratuitement tout conseil utile auprès de l'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement-34, rue du général Delestraint 01000 Bourg en Bresse (Tél. : 04-74-21-82-77)

Par ailleurs, il existe dans chaque département une commission départementale de conciliation (Direction départementale de la cohésion sociale-unité logement tel : 04-74-32-55-32) pour aider locataires et propriétaires à trouver une solution en cas de litige et éviter ainsi le recours devant le tribunal d'instance. Composée de représentants d'organisation de bailleurs et d'associations de locataires, elle est compétente pour connaître les litiges sous les difficultés portant sur les logements locatifs : état des lieux, dépôt de garantie, charges et réparations locatives, caractéristiques du logement décent,...

Si aucun arrangement amiable n'est possible, le traitement des litiges relève de la compétence du tribunal d'instance du lieu de la situation de l'immeuble. Le juge détermine, le cas échéant, la nature et le délai d'exécution des travaux qui resteront à la charge du bailleur.

2.2 Le droit au logement opposable (DALO)

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale dite loi DALO oblige l'État à garantir un logement décent et indépendant à toute personne résidant sur le territoire français de façon régulière et permanente qui n'est pas en mesure d'y accéder ou de s'y maintenir.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2008, toute personne qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, demande à être logée ou accueillie dans une structure d'hébergement, peut, si elle n'a reçu aucune proposition adaptée, saisir une commission de médiation créée dans chaque département.

La commission composée de représentants de l'État, des collectivités territoriales, de bailleurs et d'associations se prononce sur le caractère prioritaire de la demande et sur l'urgence qu'il y a à attribuer au demandeur un logement ou à l'accueillir dans une structure d'hébergement, en tenant compte des démarches précédemment effectuées.

Elle peut être saisie, dans le département de l'Ain, par les personnes de bonne foi qui satisfont aux conditions réglementaires d'accès au logement social et qui se trouvent dans l'une des situations suivantes :

- ne pas avoir reçu de proposition adaptée à leur demande formulée auprès d'un organisme de logement social depuis plus de 12 mois (délai applicable au département de l'Ain) attestée par un numéro d'enregistrement;
- être dépourvues de logement ;
- avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement ;
- être hébergées dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou logé dans un logement de transition depuis plus de 18 mois ainsi qu'en logement foyer ou en résidence hôtelière à vocation sociale ;
- logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère dangereux ou insalubre ;
- être handicapées, ou avoir à leur charge une personne en situation de handicap, ou avoir à leur charge au moins un enfant mineur et occuper un logement :
 - ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
 - ou présentant une surface habitable globale au moins égale à 16 mètres carrés pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9 mètres carrés par personne en plus.

La situation particulière du demandeur peut justifier que la commission, par une décision spécialement motivée, le désigne comme prioritaire alors qu'il ne répond qu'incomplètement aux caractéristiques définies ci-dessus.

La réception du dossier donne lieu à la délivrance d'un accusé de réception par le secrétariat de la commission de médiation dont la date fait courir le point de départ des délais de recours devant le tribunal administratif.

La commission peut entendre toute personne dont elle juge l'audition utile.

Quand elle est saisie d'une demande de logement, la commission dispose d'un délai de 3 mois à compter de la réception de la demande pour rendre sa décision. Lorsque la demande porte sur une demande d'hébergement, le délai est réduit à 6 semaines.

Le préfet doit dans un délai de 3 mois (6 mois pour les départements d'outre-mer et les départements comptant au moins une agglomération de plus de 300 000 habitants) à compter de la décision de la commission pour proposer un logement ou un relogement à la personne reconnue prioritaire et comme devant être logé d'urgence. S'il s'agit d'une demande d'hébergement satisfaite par la commission, le préfet doit formuler une proposition dans un délai de 6 semaines.

Au-delà de ces délais, le demandeur qui n'a pas reçu une offre de logement ou qui n'a pas été reçu dans une structure d'hébergement peut introduire un recours devant la juridiction administrative afin que soit prescrit son logement ou son hébergement.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne statue en urgence dans un délai de 2 mois à compter de sa saisine.

- Contact : direction départementale de la cohésion sociale-unité logement
Tél. : 04-74-32-55-26

2.3 **Les plans de sauvegarde des copropriétés en difficultés**

Instituées par la loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville, les dispositions applicables aux plans de sauvegarde des copropriétés en difficultés sont celles des articles L 615-1, R 615-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Un plan de sauvegarde a pour objet de restaurer le cadre de vie des occupants et usagers :

- d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété,

- ou d'un groupe d'immeubles bâtis en en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot.

Pour l'application de ces dispositions, l'article L 615-4-1 du code de la construction et de l'habitation précise que les occupants sont les propriétaires occupants, les locataires, les locataires de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels ou commerciaux.

La réalisation d'un plan de sauvegarde peut être effectuée à l'initiative du préfet ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou copropriétaires, d'associations de riverains.

Il appartient à une commission présidée par le représentant de l'État dans le département de proposer le plan de sauvegarde. Elle comprend au maximum 10 membres parmi lesquels figurent le président du conseil général, le maire de la commune dont il s'agit, des représentants des services de l'État et des organismes publics concernés et des personnalités qualifiées.

Après avoir entendu les personnes intéressées, la commission prend acte des engagements souscrits, le cas échéant, sous forme conditionnelle, par les différentes parties. Sur ces bases, elle prépare une proposition contenant les mesures de sauvegarde préconisées, les aides envisagées et l'échéancier d'exécution.

Approuvé par le préfet, le plan de sauvegarde, sur la base des engagements souscrits par les collectivités publiques, les organismes publics ou les personnes privées concernées, détermine les mesures nécessaires pour concrètement, dans un délai de 5 ans, redresser la situation financière de la copropriété, accompagner les familles fragiles et réaliser les travaux indispensables de réhabilitation.

Le dispositif du plan de sauvegarde est accompagné d'aides financières : les copropriétaires occupants peuvent bénéficier du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), conformément à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement. Parallèlement, le décret n° 2209-1090 du 4 septembre 2009 permet de cumuler, dans certaines limites, l'attribution de subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) aux syndicats de copropriétaires pour les parties communes et équipements d'un immeuble faisant l'objet d'un plan de sauvegarde avec des aides individuelles aux copropriétaires pour ces mêmes travaux.

S'agissant de l'exécution du plan de sauvegarde, un coordonnateur désigné par le préfet parmi les membres de la commission ou à l'extérieur de celle-ci veille à son bon déroulement. Il réunit les parties aux dates fixées par l'échéancier. Il peut adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas dans les délais prévus les engagements contenus dans les plans de sauvegarde.

Contact : Direction départementale des territoires - Service habitat et construction

Tél : 04-74-45-62-37

ANNEXES

- Annexe 1 : la police sanitaire et la police générale du maire.....31
- Annexe 2 : le pouvoir de police du maire en matière de déchets.....33
- Annexe 3 : la procédure du péril ordinaire ou non imminent.....35
- Annexe 4 : la procédure du péril imminent.....48
- Annexe 5 : la sécurité des ERP utilisés aux fins d'hébergement.....52
- Annexe 6 : les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation.....58

ANNEXE n°1 : LA POLICE SANITAIRE ET LA POLICE GÉNÉRALE DU MAIRE

MODÈLE D'ARRÊTÉ

Département

Commune de

Le Maire de,

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

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

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

Considérant qu'il ressort du rapport susvisé que (préciser les désordres constatés et en quoi ils constituent une ou des infractions aux normes sanitaires ou de sécurité, le cas échéant) et les dangers en résultant)

Considérant que cette situation compromet gravement (préciser la nature et la gravité des risques en résultant pour la santé ou la sécurité des personnes)

ARRETE :

ARTICLE 1

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

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

Le non respect des prescriptions du présent arrêté est passible de sanctions pénales¹

ARTICLE 4

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

ARTICLE 5

Le présent arrêté sera transmis au représentant de l'Etat dans le département

Fait à, le maire

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

ANNEXE N° 2 : LE POUVOIR DE POLICE DU MAIRE EN MATIÈRE DE DÉCHETS

MODÈLE D'ARRÊTÉ

Département

Commune de

Le Maire de,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2212-1 et L.2212-2 ;

Vus les articles L.541-2 et L541-3 du code de l'environnement relatifs aux obligations des personnes détenant des déchets et aux pouvoirs de l'autorité de police municipale à cet égard ;

Vu le rapport en date du xx constatant l'accumulation de déchets (les qualifier si possible) dans le pavillon occupé par M X (ou dans telles parties d'un immeuble ...) sis xxxxx et le risque pour la santé qui en résulte ;

Vu la mise en demeure adressée à M X pour lui ordonner de procéder à l'élimination desdits déchets et au nettoyage de son habitation ;

Vu le rapport dressé le xx par xx, agent municipal, qui constate le non respect de ladite mise en demeure et la persistance, en conséquence, de l'état nuisible pour la santé du logement de X, (ou de telles parties de l'immeuble) ainsi que l'aggravation des nuisances qui en résultent.

Considérant que M X refuse d'exécuter toute mesure d'évacuation, nettoyage et désinsectisation de son habitation ;

Considérant le risque d'atteinte grave à la santé des occupants et des riverains que constitue l'accumulation des déchets détenus par M X , (ou présents dans telles parties de l'immeuble)

Considérant l'ensemble des nuisances et des effets nocifs pour l'environnement provoqués par lesdits déchets,

ARRETE :

ARTICLE 1

Il sera procédé d'office, le xxx à xxx (*préciser la date et l'heure*), aux mesures suivantes : déblaiement des déchets, nettoyage, désinfection, désinsectisation du pavillon situé.....

ARTICLE 2

M X ou tout mandataire de son choix devra être présent et permettre l'accès aux locaux concernés par les personnes chargées des mesures visées à l'article 1.

ARTICLE 3

Les frais avancés par la commune au titre des mesures faisant l'objet du présent arrêté seront recouvrés contre M X

ARTICLE 4

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M le Maire de xxx ainsi que d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de (*préciser le lieu*) dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté. Il est rappelé que l'absence de réponse dans le délai de deux mois au recours administratif vaut rejet implicite, lequel peut lui-même être contesté dans le délai de deux mois devant le tribunal administratif.

ARTICLE 5

Le présent arrêté sera transmis au représentant de l'Etat dans le département et affiché en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble visé. Il sera notifié à M.X

Fait à

ANNEXE N° 3 : LA PROCÉDURE DU PÉRIL ORDINAIRE OU NON IMMINENT

MODÈLE D'ARRÊTÉ

Modèle d'arrêté de péril ordinaire – ou non imminent.

intéressant un bâtiment à usage d'habitation^[1]

Département de

Commune de

Arrêté n°

Le Maire de

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 à L 511-6, L.521-1 à L.521-4, L.541-2 et (*en cas d'hôtel meublé*) L.541-3, et les articles R.511-1 à R.511-12

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

Vu l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du(*si bâtiment dans un espace protégé, en application de l'art R.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation*)

Vu la lettre d'information adressée à M..... (*propriétaire, syndicat de copropriétaires, SCI, société, exploitant*) lui signalant des désordres sur le bâtiment susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique et lui ayant demandé ses observations;

Vu l'absence de réponseet/ou vu la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique (ou/et des occupants ...)

Vu les éléments techniques apparaissant dans le rapport en date du constatant les désordres suivants dans l'immeuble (*bâtiment, édifice, partie précisée...*) situé (*adresse précise, parcelle*) : (*bref descriptif des lieux*) (*description des désordres apparaissant au rapport et justifiant l'arrêté*)

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de péril afin que la sécurité publique, ou celle des occupants, soit sauvegardée;

A R R Ê T É :

ARTICLE 1

M. X , (*noms, prénoms*), domicilié à ... ou résidant à ... (*adresse*), né le, *état civil*, propriétaire^[2] de l'immeuble sis à (*adresse complète*) - références cadastrales – situé à xxxxx (*bâtiment, étage*)

propriété acquise par acte du (*date*) reçu par S,.. notaire à xxxx et publié le (*date*) volume et n° x, et (*le cas échéant*) les titulaires de droits réels[3] (*mêmes mentions nécessaires*)

ou ses (*leurs*) ayants droit

si personne morale propriétaire

Ou : propriété de *forme de la personne morale (société, SCI, association ou autre)*, ayant son siège social à (*adresse*) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° x, représenté par M..., en qualité de (*gérant en SCI*), *adresse*, propriété acquise par acte du reçu par S, notaire à ... et publié le ... volume ... et n° ,

ou ses ayants droit,

en cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété[4], situé à (*adresse complète*), références cadastrales, état descriptif de division (EDD) publié levolume acté par maître F , (modifié, le cas échéant par EDD publié) et appartenant à :

Lot 1 : M[5] (*noms, prénoms*), né le ... , à , état civil, propriété acquise par acte du reçu par S, notaire à et publié le ... volume et n° , ou ses ayants droit,

Lot 2 : N (*noms, prénoms*), né le ... , à , état civil, propriété acquise par acte du reçu par S, notaire à et publié le ... volume et n° , ou ses ayants droit,

....

En cas d'hôtel meublé

Z, (*forme /personne physique ou morale*) exploitant de l'hôtel meublé, dénommésitué à xxxx....., *siège social et/ou adresse de l'exploitant*, immatriculé au registre du commerce et des sociétés, sous le N° xx propriété de H,ou K, (*propriétaire des murs*) demeurant à / *adresse de domicile*, né le .. à ... *situation de famille*,. propriété acquise par acte du reçu par S, notaire à xxx et publié le ... volume x et n° x ,

ou leurs ayants droit,

est (*sont*) mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation (*délai à préciser, ne peut être inférieur à un mois*) ou de démolition, du bâtiment susvisé dans un délai de (*idem*), à compter de la notification du présent arrêté :

1°) -

2°) -

3°) – le cas échéant, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus .

ARTICLE 2 (*le cas échéant*)

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

Ou, le cas échéant :

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

Le propriétaire mentionné à l'article 1 *(ou l'exploitant des locaux d'hébergement)* doit avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement (ou de relogement) qu'il a faite aux occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, avant le : *(date à préciser)*

A défaut, pour le propriétaire *(ou l'exploitant des locaux d'hébergement)* d'avoir assuré l'hébergement provisoire (ou le relogement définitif) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du propriétaire *(ou de l'exploitant)*

ARTICLE 3

Le propriétaire mentionné à l'article 1 *(ou l'exploitant d'un local d'hébergement, hôtel meublé)* est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-6 ainsi que par les articles L. 521-4 et L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexes 2 et 3.

ARTICLE 4 *[en cas d'inscription du privilège spécial immobilier au stade de l'arrêté]*

Le coût des mesures d'hébergement, ou de relogement définitif, des occupants et/ou de démolition du bâtiment, à exécuter en application du présent arrêté^[6] est évalué sommairement à ... euros.

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

Si la mainlevée du présent arrêté de péril a été notifiée au propriétaire mentionné à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 5

Faute pour le propriétaire (ou l'exploitant) mentionné à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article et après mise en demeure restée sans effet, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit.

La mainlevée du présent arrêté de péril ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites par le présent arrêté.

Le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

ARTICLE 6

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus.[\[7\]](#)

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble.

Le présent arrêté sera affiché en mairie deainsi que sur la façade de l'immeuble[\[8\]](#)

ARTICLE 7

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat (*le cas échéant*), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (*Caisse d'allocation familiale de (et/ou à la caisse de MSA)*), au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département, ainsi qu'à l'Agence Nationale de l'Habitat [au procureur de la République, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.](#)

ARTICLE 9

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou, en Alsace-Lorraine, au livre foncier dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Si établissement d'hébergement (hôtel meublé)

Il sera également publié au registre public tenu par le greffe du tribunal de commerce[\[9\]](#) de aux frais de l'exploitant mentionné à l'article 1.

ARTICLE 10

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de xxx dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de XXX (*adresse*) dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à, le.....

Le maire

ANNEXE N ° 1

Reproduction des articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du CCH

ANNEXE N ° 2

Reproduction des articles L. 511-6 et L. 521-4 du CCH

ANNEXE N ° 3

Reproduction de L'article L. 111-6-1 du CCH

Observation

Pour éviter des erreurs matérielles portant sur les données qui doivent être portées sur l'acte à publier au fichier des hypothèques (erreurs qui sont un motif de rejet de la part du conservateur - ce qui entraîne la nécessité de modifier l'acte primitif, avec les risques juridiques liés à cette modification), il est possible de limiter les mentions portées à l'article 1 de l'arrêté au nom et à l'adresse du propriétaire (avec la mention « ayants droit ») ainsi qu'à l'identification précise de l'immeuble (ou des bâtiments concernés de l'immeuble) et de porter les mentions complètes indispensables pour effectuer la publication de l'arrêté sur une attestation distincte apposée en fin de l'acte selon le modèle ci-après :

« Aux fins de publicité foncière, le(s) bien(s) immobilier(s) dont il s'agit apparten(en)t à :

→ si le propriétaire est une personne physique :

Monsieur ou Madame *NOM*[\[10\]](#), *prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacsé, veuf ou divorcé) ;*

→ si le propriétaire est une personne morale :

la société DENOMINATION[\[11\]](#), *forme juridique, siège social.*

N° SIREN complété, pour les personnes morales immatriculées au R.C.S., de la mention "R.C.S." suivie du nom de la ville du greffe d'immatriculation.

Date et lieu de déclaration à la Préfecture pour les associations.

Date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.

Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

Pour tous les biens, mentionner également :

Suivant acte reçu par Maître (NOM DU NOTAIRE), notaire (le cas échéant : associé ou salarié) à (RESIDENCE DU NOTAIRE) le (DATE DE L'ACTE) et publié au bureau des hypothèques de (lieu), . le ... (DATE DE PUBLICATION) sous la référence VOLUME N°....[\[12\]](#) »

Date et signature

Cette attestation de propriété peut être portée à la présente page de l'arrêté en marge de la signature de l'auteur de l'acte et doit être distinguée des formules de certification ci-après.

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

Pour les propriétaires, personnes physiques

Pour les personnes morales

Le maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur X(en lettres) pages

est exactement conforme à l'original conservé et à

l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le

présent document, telle qu'elle est indiquée à la

suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

Le Maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages

est exactement conforme à l'original conservé et à

l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le

présent document, telle qu'elle est indiquée

à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait

K bis de la société

Ville, le....

P/le Maire/

le secrétaire général

ou directeur des services techniques

Ville ... le

P/ le Maire/

le secrétaire général

ou directeur des services techniques

**Modèle de mise en demeure de réaliser les mesures prescrites
par un arrêté de péril ordinaire**

Département de

Commune de

Le maire de

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 511-.1 à L. 511-.6, l'article L. 541-3 (*en cas d'établissement d'hébergement*) et les articles R.511-1 à R.511-12

Vu les articles 2174, 2384-1 à 2384-3 du code civil ; (*en cas de démolition*)

Vu l'arrêté de péril non imminent n° ... en date du portant sur (*préciser la localisation du bâtiment*) et notifié le (date)

Vu le rapport établi par (*agent communal disposant des compétences et qualifications techniques suffisantes ou prestataire externe*) le (date) dont il ressort que les mesures prescrites par l'arrêté de péril susvisé n'ont pas été réalisées dans le délai prescrit (*totalemment ou partiellement selon les cas*) ;

Considérant que l'absence d'exécution des mesures prescrites met en cause la sécurité publique, notamment celles des occupants / et/ou celle des voisins, (*à préciser*) ou empêche le retour des occupants/commerçants ou autres dans leur logement, *ou que* l'exécution partielle des mesures prescrites ne permet pas de mettre fin au péril constaté sur ... (*à préciser*)

ARRÊTE :

ARTICLE 1

M. X , (*noms, prénoms, adresse*), propriétaire[13] de ...

ou ses ayants droits,

M. Y, M. X , (*noms, prénoms, adresse*), exploitant de l'établissement d'hébergement, dénommé xxxx, sis à xxx et M. W (*noms, prénoms, adresse*), propriétaire[14] des murs ...

M. S, syndic[15] (*nom et adresse du syndic*) de la copropriété de(*adresse*)

Est (sont) mis en demeure d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de péril n° x en date dudans le délai de (*minimum un mois*) à compter de la notification du présent arrêté, à savoir :

[lister les mesures prescrites ou certaines d'entre elles selon ce qu'il reste à exécuter].

Cas d'un immeuble en copropriété :

Le syndic susvisé de la copropriété est tenu de transmettre à tous les copropriétaires la présente mise en demeure dans le délai maximum de vingt et un jours à compter de la réception de celle-ci.

ARTICLE 2

Faute de respecter la présente mise en demeure dans le délai imparti, les mesures prescrites à l'article 1 ci-dessus seront réalisées d'office par la commune aux frais du propriétaire ou de ses ayants-droits. *(ou du propriétaire et de l'exploitant, solidairement tenus à cette obligation[16]) ou encore aux frais de chacun des copropriétaires de l'immeuble.*

La créance de la commune résultant des frais d'exécution d'office, incluant le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, destinés, notamment, à assurer la sécurité et la salubrité de l'ouvrage ainsi que les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public, le cas échéant, les frais engagés pour assurer l'hébergement des occupants, sera recouvrée comme en matière de contributions directes, et garantie par un privilège spécial immobilier, institué dans les conditions précisées à l'article 3.

ARTICLE 3 *[en cas d'inscription de privilège au stade de la mise en demeure en cas d'arrêté de péril ordonnant la démolition]*

Le coût des travaux de démolition à exécuter d'office en application de l'arrêté de péril susvisé est évalué à ...€.

La présente mise en demeure fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire, aux frais du propriétaire, pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 à 2384-3 du code civil.

Si suite à la réalisation des mesures prescrites par le propriétaire (ou l'exploitant) la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité susvisé est notifiée au propriétaire mentionné à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 4

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus[17].

Il sera affiché en mairie deainsi que sur la façade de l'immeuble[18].

ARTICLE 5

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

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

Fait à, le.....

Le maire

ANNEXE : rapport constatant le non respect de l'arrêté de péril

MODELE D'ARRÊTE de MAINLEVÉE de PERIL [19]

Département de

commune de ;

Arrêté n°

Le maire

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.511-1 à L.511-6 et L.521-1 à L.521-4 ;

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

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

le cas échéant,

Vu le rapport de M. ... (*homme de l'art ou service*) en date de ... constatant la réalisation de travaux mettant fin à tout péril sur le bâtiment ayant fait l'objet d'un arrêté de péril imminent en date du[20]

ARRETE :

ARTICLE 1

Sur la base du rapport établi par M. ..., il est pris acte de la réalisation des travaux qui mettent fin au péril constaté dans l'arrêté du, travaux conformes aux prescriptions effectuées .

En conséquence, il est prononcé la mainlevée de l'arrêté prescrivant la réparation (*ou la démolition*) de l'immeuble menaçant ruine, sis à..... (commune, adresse, cadastre...) (*et le cas échéant de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux*)

et appartenant à M

Pour publicité au fichier immobilier[21], porter toutes les mentions utiles (cf : modèles d'arrêtés de péril)

Si l'arrêté de péril ou la mise en demeure a fait l'objet d'une première inscription aux hypothèques en application des articles 2384-1 et suivants du code civil, il faut ajouter les références (date, volume, numéro) de la première inscription, pour permettre la radiation de l'inscription.

Et, le cas échéant, exploité par(*hôtel meublé*)

ARTICLE 2

Le présent arrêté est notifié au propriétaire (*et aux titulaires de droits réels*) et aux occupants.

En cas d'établissement d'hébergement :

Le présent arrêté est notifié à l'exploitant....., ainsi qu'au propriétaire. (*Pour publicité au fichier immobilier, porter toutes les mentions utiles*)

Le cas échéant -propriétaires non identifiés ou à défaut de connaître leur adresse

Le présent arrêté est affiché en mairie deainsi que sur la façade de l'immeuble[\[22\]](#).

ARTICLE 3 (*si immeuble d'habitation ou hôtel meublé*)

A compter de la notification du présent arrêté, l'immeuble (ou logement...) peut à nouveau être utilisé aux fins d'habitation. Les loyers ou indemnités d'occupation seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suivra la notification et/ou l'affichage du présent arrêté.

Les dispositions des articles L.521-1 à L.521-4 du CCH, reproduites en annexe, sont applicables.

ARTICLE 4

Le présent arrêté est transmis au préfet du département,

(si immeuble d'habitation ou hôtel meublé)

Il est transmis à la CAF, à la MSA, au gestionnaire du FSL, au procureur de la république [et à la chambre départementale des notaires](#)

Il fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques (ou au livre foncier) dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire et à la diligence de celui-ci

ARTICLE 5

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de xxx dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de XXX dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à, le

Signature du maire

Annexes : articles L.521-1 à L.521-4 du CCH,

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

Pour les propriétaires, personnes physiques Pour les personnes morales

Le maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur X(en lettres) pages

est exactement conforme à l'original conservé et à

l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le

présent document, telle qu'elle est indiquée à la

suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

Le Maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur X (en lettres) pages

est exactement conforme à l'original conservé et à

l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le

présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait K bis de la société

Ville ... le

P/ le Maire/

le secrétaire général

ou directeur des services techniques

Ville, le....

P/le Maire/

le secrétaire général

ou directeur des services techniques

[1] Et dans la forme nécessaire à sa publication au fichier immobilier ; pour un arrêté concernant des bâtiments non destinés à l'habitation, supprimer les visas et mentions inutiles/ **voir aussi observation ci-après** .

[2] Reprendre exactement les données figurant au fichier immobilier ; les données personnelles figurent sur la fiche individuelle de propriétaire.

[3] Tels que figurant au fichier immobilier / mêmes sources.

[4] Données à reprendre dans la fiche hypothèque, fiche immeuble tels que figurant au fichier immobilier / mêmes sources.

[5] Données personnelles figurant sur la fiche individuelle de propriétaire.

[6] Travaux et hébergement, ou relogement, le cas échéant .

[7] Au syndic en cas de travaux ne portant que sur les parties communes d'un immeuble en copropriété.

[8] Précaution utile dans tous les cas.

[9] La publication au registre du commerce sera faite selon des formes qui seront précisées ultérieurement.

[10] Le NOM est porté en lettres majuscules

[11] La DENOMINATION est portée en toutes lettres majuscules.

[12] Attention, le propriétaire peut avoir acquis ou reçu le bien en plusieurs fois (exemple : attestation après décès du précédent propriétaire et licitation faisant cesser l'indivision). Dans ce cas, il convient de citer l'ensemble des titres de propriété du titulaire.

Cas des immeubles en copropriété : faire mention du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, et de leurs éventuels modificatifs.

[13] Le propriétaire a pu changer entre la notification de l'arrêté de péril et cette mise en demeure : il est nécessaire de vérifier au fichier immobilier, à la conservation des hypothèques ou au livre foncier en Alsace-Lorraine/ reprendre les données figurant dans la fiche du propriétaire.

[14] Applicable au propriétaire des murs d'un hôtel meublé / vérifier au fichier immobilier, à la conservation des hypothèques ou au livre foncier en Alsace-Lorraine / il est inutile de reprendre toutes les données figurant dans la fiche du propriétaire, car la mise en demeure n'est pas publiée aux hypothèques ou au livre foncier; cependant ces données seront nécessaires pour remplir le bordereau d'inscription (Instruction 10 D -4- 07 N° 103 publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) du 10 septembre 2007 relative à l'inscription du privilège spécial immobilier à la conservation des hypothèques).

[15] En cas de travaux intéressant les parties communes d'un immeuble en copropriété.

[16] En cas d'établissement d'hébergement, en application de l'art L.541-3 du CCH.

[17] Au syndic en cas de travaux ne portant que sur les parties communes d'un immeuble en copropriété.

[18] Précaution utile dans tous les cas.

[19] On rappelle qu'il n'y a pas de levée d'arrêté de péril imminent, car s'agissant de travaux provisoires et en attendant un arrêté de péril ordinaire, le péril subsiste. Mais si les travaux effectués ont mis fin à tout péril, cet arrêté de mainlevée s'applique.

[20] Sauf si des travaux mettant fin définitivement au péril ont été effectués par le propriétaire à son initiative (ce que vise l'alinéa en cause).

[21] Attention, le propriétaire a pu changer : vérifier au fichier immobilier si nécessaire.

[22] Utile dans tous les cas, car les occupants ont aussi des obligations de retour.

ANNEXE N° 4 : LA PROCÉDURE DU PÉRIL IMMINENT

MODÈLE D'ARRÊTÉ

Modèle d'arrêté de péril imminent
(Bâtiments à usage d'habitation)

Département

Commune de

Le maire de

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 511-1 à L 511-6, les articles L. 521-1 à L.521-4, les articles R..511-1 à R..511-11 ;

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

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

Vu le rapport dressé par M., expert, désigné par ordonnance de M. le Président du Tribunal administratif de en date du sur notre demande, concluant à l'existence d'un péril grave et imminent,

Vu l'avertissement envoyé à M[1]. (*propriétaire, exploitant, syndic de la copropriété*[2]) demeurant à Propriétaire de l'immeuble (ou du bâtiment, situation précise ...) sis à

Vu la lettre d'information envoyée à l'architecte des bâtiments de France ; (*quand l'immeuble est situé dans un espace protégé*) et, le cas échéant, son avis,

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

A R R E T E

ARTICLE 1

M. demeurant à propriétaire de l'immeuble (du bâtiment) sis, ou ses ayants droit, *ou X, exploitant d'un local d'hébergement, hôtel meublé,*

ou le syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic Zdemeurant à

devra dans un délai de à dater de la notification [*ou de l'affichage*] du présent arrêté, prendre toutes mesures pour garantir la sécurité publique en procédant à :

(énumérer ici les mesures, à caractère provisoire, à prendre, en les précisant)

sur le ou les bâtiments (*à préciser lorsque plusieurs bâtiments occupent une seule parcelle / plan à joindre si nécessaire*)

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3 (selon le cas)

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

Cette évacuation est à caractère temporaire et prendra fin ...(*selon le cas, lors de la constatation de la réalisation des travaux prescrits, soit après mainlevée de tout péril*[\[3\]](#))

Le cas échéant : Cette évacuation est à caractère définitif.

ARTICLE 4

Le propriétaire (*ou l'exploitant des locaux d'hébergement*) doit avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement (*ou de relogement définitif*) qu'il a faite aux occupants en application des articles L 521-1 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, avant le ...(*date à préciser/ courte s'agissant d'un péril imminent/ parfois impossible si évacuation d'urgence*)

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement provisoire (*ou le relogement définitif*) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du propriétaire (*ou de l'exploitant*)

ARTICLE 5

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

Le non respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-6 ainsi que par les articles L. 521-4 et L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexes 2 et 3.

ARTICLE 6

Si le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée du péril[4] pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune.

Le propriétaire, tient à disposition des services de la commune tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ainsi qu'aux occupants.

Il sera affiché sur la façade de l' l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie de

ARTICLE 8

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

ARTICLE 9

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (*Caisse d'allocation familiale de(et/ou à la caisse de MSA)*), au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département, [au procureur de la République, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.](#)

ARTICLE 10

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de xxx dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de XXX (*adresse*) dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à, le

.....Signature du Maire

N .B : la publicité au fichier immobilier des arrêtés de péril imminent n'est pas prévue par les textes. Elle est donc inutile. Tout arrêté de péril est normalement suivi d'un arrêté de péril non imminent.

ANNEXE N ° 1

Reproduction des articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du CCH

ANNEXE N ° 2

Reproduction des articles L. 511-6 et L. 521-4 du CCH

ANNEXE N ° 3

Reproduction de l'article L. 111-6-1 du CCH

[1] Propriétaires et titulaires de droits immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier.

[2] Si le péril concerne des parties communes.

[3] On rappelle qu'il n'y a pas de mainlevée de péril imminent, sauf au cas où les travaux effectués ont mis fin à tout péril. Si des travaux durables doivent être effectués, ils devront être précisés par un arrêté de péril non imminent ou ordinaire.

[4] Même remarque que la note ci-dessus.

ANNEXE N°5 : LA SECURITÉ DES ERP UTILISES AUX FINS D'HEBERGEMENT

MODÈLE D'ARRÊTÉ

(hôtels meublés, notamment)

Lorsque la gravité des désordres, ou de non conformités au règlement de sécurité, ont motivé un avis défavorable de la commission de sécurité à la poursuite de l'exploitation et que les mesures sont édictées sous peine d'interdiction temporaire d'habiter ou de fermeture de l'établissement

(situations visées au 8° de l'art 2374 du code civil/ ordonnance du 11/01/2007)

Département de

Commune de

Arrêté n° x

Le Maire de

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

VU le code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 123-1 à L 123-4, L 521-1 à L 521-4, L 541-2 et L 541-3, ainsi que les articles R.123-1 à R.123-55 ;

VU les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du code civil *[pour inscrire le privilège spécial immobilier au stade de cet arrêté sur les frais d'hébergement ou de relogement]*

VU l'arrêté ministériel du 25 juin 1980, modifié, portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité concernant les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;

VU le procès-verbal établi le *(date à préciser)* par la commission *[départementale, communale]* de sécurité à la suite de la visite de l'établissement *(nom et adresse à préciser)* exploité aux fins d'hôtel meublé par M.Z *(identité de l'exploitant)* et *[le cas échéant]* dont M.X est propriétaire des murs, ledit procès-verbal étant annexé au présent arrêté ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort dudit procès-verbal que l'établissement susvisé présente les désordres suivants au regard de la réglementation applicable en matière de protection et de sécurité contre les risques d'incendie et de panique : *[à lister]* ;

2 ...

3 ...

CONSIDÉRANT que, compte tenu des risques graves auxquels sont exposés les occupants en cas d'incendie ou de panique, la commission de sécurité susvisée a émis l'avis selon lequel les travaux visant à assurer la mise en conformité aux normes de sécurité dudit établissement devaient être engagés sous peine d'avis défavorable à la poursuite de l'exploitation de l'hôtel;

ARRETE :

ARTICLE 1

M. Z, exploitant de l'hôtel, dénommé xxxxx ,situé à xxxxx , (*personne physique ou raison sociale de l'exploitant*) demeurant à xxxx, immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le N° xx et propriété (les murs) de M. Z²,né le ...à, situation de famille, demeurant à xxx , propriété acquise par acte du reçu par M. S, notaire à xxx et publié le ... volume xx et n° x ;

si le propriétaire des murs est une 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° x, représenté par M..., en qualité de (gérant en SCI) propriété acquise par acte du reçu par S, notaire à ... et publié le ... volume ... et n° xx ,

ou leurs ayants droit,

est mis en demeure de prendre les mesures suivantes et / ou d'effectuer les travaux suivants :

- dans le délai de
- dans un délai de

à compter de la notification du présent arrêté.

Selon l'avis de la commission : Compte tenu de la gravité des désordres constatés par la commission de sécurité et des risques encourus par les occupants, les aménagements et travaux prescrits ci-dessus sont édictés sous peine de fermeture de l'établissement.

ARTICLE 2 (*le cas échéant*)

Compte tenu des dangers auxquels sont exposés les occupants du fait des anomalies sus rappelées, les locaux / chambres (*préciser s'il s'agit de l'ensemble de l'établissement ou de certaines parties seulement*) sont interdits temporairement à toute occupation à compter du (*date ou période à partir de la notification*) et jusqu'à la mainlevée ou l'abrogation du présent arrêté.

L'exploitant prend en outre les dispositions nécessaires pour empêcher l'accès du public à l'hôtel durant l'interdiction de l'établissement à l'habitation.

En conséquence, M.Z (*exploitant*) est tenu d'assurer l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles L 521-1 à L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

En cas contraire, l'hébergement temporaire sera assuré par la commune, aux frais de l'exploitant ou du propriétaire, du fait de leur commune défaillance.

ARTICLE 3

Faute pour l'exploitant, ou le propriétaire, mentionnés à l'article 1, d'avoir effectué les travaux ou mesures prescrites au même article et dans les délais impartis, il y sera procédé d'office après une mise en demeure restée sans effet, et à leurs frais du fait de leur commune défaillance.

² Formes exigées pour assurer la publicité foncière ; voir **observation** ci-après.

Par ailleurs, la fermeture temporaire de l'établissement pourra également être ordonnée pour assurer la sécurité des occupants.

Dans ce cas et en conséquence, M.Z (*exploitant*) est tenu d'assurer l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles L 521-1 à L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

En cas contraire, l'hébergement temporaire sera assuré par la commune, aux frais de l'exploitant ou du propriétaire, du fait de leur commune défaillance.

ARTICLE 4

L'exploitant mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1 et notamment la suspension des loyers ou redevances perçues en contrepartie de l'occupation des locaux visés par le présent arrêté.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 123-3 ainsi que par l'article L 521-4 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 2.

ARTICLE 5 [en cas d'inscription de privilège au stade de l'arrêté]

Le coût de l'hébergement (ou du relogement définitif) à assurer en application du présent arrêté est évalué sommairement à ... euros.

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

Si la mainlevée, ou l'abrogation, du présent arrêté a été notifiée au propriétaire mentionné à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 6

La mainlevée ou l'abrogation du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites par le présent arrêté, après avis favorable de la commission de sécurité.

Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à disposition des services de la mairie ou de la commission de sécurité tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans les règles de l'art.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus et sera affiché en mairie deainsi que sur la façade de l'immeuble [*précaution particulièrement utile pour les hôtels meublés*].

ARTICLE 8

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Il est également communiqué aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (Caisse d'allocation familiale de (et/ou à la caisse de MSA) au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du départementà la DDASS, [au procureur de la République, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires](#). (voir les transmissions utiles localement)

ARTICLE 9³

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, ou au livre foncier en Alsace-lorraine, dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera également publié au registre public tenu par le greffe du tribunal de commerce⁴ de aux frais de l'exploitant mentionné à l'article 1.

ARTICLE 10

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le maire. L'absence de réponse dans le délai de deux mois vaut rejet implicite. Un recours peut également être introduit devant le tribunal administratif de (préciser l'adresse) dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté ou de la réponse de l'administration si un recours administratif a été introduit.

Fait à,

Le maire

ANNEXE N° 1

Procès-verbal de la Commission de sécurité en date du

ANNEXE N° 2

Reproduction des paragraphes II et suivants, nouveaux, de l'article L. 123.3 et de l'article L. 521-4 du CCH

ANNEXE N°3

Reproduction des articles L 521-1 à L 521-3-2 du CCH

ANNEXE N°4

Reproduction du 8° de l'article 2374 et des articles 2384-1 à 2384-4 du code civil

Reproduction des articles L 541-2 et L 541-3 du CCH

Observation

Pour éviter des erreurs matérielles portant sur les données relatives au propriétaire qui doivent être portées sur l'acte à publier au fichier des hypothèques (erreurs qui sont un motif de rejet de la part du conservateur - ce qui entraîne la nécessité de modifier l'acte primitif, avec les risques juridiques liés à cette modification), il est possible de limiter les mentions portées à l'article 1 de l'arrêté au nom et à l'adresse du propriétaire (avec

³ La publicité (foncière et au registre du commerce) est justifiée par la nature de cet arrêté ; elle permet de faire jouer la solidarité entre propriétaires successifs des murs et du fond de commerce.

⁴ La publication au registre du commerce sera faite selon des formes qui seront précisées par le décret en cours

la mention « ayants droit » ainsi qu'à l'identification précise de l'immeuble (ou des bâtiments concernés de l'immeuble) et de porter les mentions complètes indispensables pour effectuer la publication de l'arrêté sur une attestation distincte apposée en fin de l'acte selon le modèle ci-après :

« Aux fins de publicité foncière, le(s) bien(s) immobilier(s) dont il s'agit apparten(en)nt à :

→ si le propriétaire est une personne physique :

Monsieur ou Madame *NOM*⁵, *prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacsé, veuf ou divorcé)* ;

→ si le propriétaire est une personne morale :

*la société DENOMINATION*⁶, *forme juridique, siège social.*

N° SIREN complété, pour les personnes morales immatriculées au R.C.S., de la mention "R.C.S." suivie du nom de la ville du greffe d'immatriculation.

Date et lieu de déclaration à la Préfecture pour les associations.

Date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.

Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

Pour tous les biens, mentionner également :

Suivant acte reçu par Maître (NOM DU NOTAIRE), notaire (le cas échéant : associé ou salarié) à (RESIDENCE DU NOTAIRE) le(DATE DE L'ACTE) et publié au bureau des hypothèques de (lieu), . le ... (DATE DE PUBLICATION) sous la référence VOLUME N°....⁷ »

Date et signature

Cette attestation de propriété peut être portée à la présente page de l'arrêté en marge de la signature de l'auteur de l'acte et doit être distinguée des formules de certification ci-après.

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

Pour les propriétaires, personnes physiques

Pour les personnes morales

Le maire certifie :

Le Maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur X(en lettres) pages

1°) que le présent document contenu sur X pages

⁵ Le NOM est porté en lettres majuscules

⁶ La DENOMINATION est portée en toutes lettres majuscules.

⁷ Attention, le propriétaire peut avoir acquis ou reçu le bien en plusieurs fois (exemple : attestation après décès du précédent propriétaire et licitation faisant cesser l'indivision). Dans ce cas, il convient de citer l'ensemble des titres de propriété du titulaire.
Cas des immeubles en copropriété : faire mention du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, et de leurs éventuels modificatifs .

est exactement conforme à l'original conservé et à

l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le

présent document, telle qu'elle est indiquée à la

suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

Ville, le....

P/le Maire/

le secrétaire général

ou directeur des services techniques

est exactement conforme à l'original conservé et à

l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve (X ou aucun) renvoi, (X ou aucun) mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le

présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été

régulièrement justifiée au vu de l'extrait

K bis de la société

Ville ... le

P/ le Maire/

le secrétaire général

ou directeur des services techniques

ANNEXE N°6 : LES EQUIPEMENTS COMMUNS DES IMMEUBLES COLLECTIFS D'HABITATION

MODÈLE D'ARRÊTÉ

Modèle d'arrêté, ordinaire ou non imminent, portant sur les équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation

Département de

Commune de

Arrêté n° x

Le Maire de

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 129-1 à L. 129-7, L 541-2 et (*en cas d'hôtel meublé*) L. 541-3, et les articles R.129-1 à R. 129-11,

Vu les articles 2374, 2384-1, 2384-3 à 2384-4 du code civil

Vu la lettre d'information adressée à M.....) (*propriétaire, syndic de la copropriété*) lui signalant des désordres/le dysfonctionnement des équipements communs (*à préciser et décrire*) de l'immeuble collectif, susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants (*selon le cas*) ou mettant gravement en cause leurs conditions d'habitation (*à expliciter*) et lui ayant demandé ses observations;

Vu l'absence de réponseet/ou vu la persistance de désordres mettant en cause (*selon le cas*) la sécurité des occupants ou leurs conditions d'habitation ...

Vu les éléments techniques apparaissant dans le rapport en date du constatant les désordres suivants dans l'immeuble, situé (*adresse précise, parcelle*) : (*bref descriptif des lieux*) (*description des désordres apparaissant au rapport et justifiant l'arrêté*)

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure prévue aux articles L.129-1 et suivants du CCH, afin que la sécurité des occupants, ou leurs conditions d'habitat (*selon le cas*) soit sauvegardée;

ARRÊTÉ :

ARTICLE 1

M. X , (*noms, prénoms*) , domicilié à ... ou résidant à ... (*adresse*), né le, *état civil*, propriétaire⁸ de l'immeuble sis à (*adresse complète*) - références cadastrales – situé à xxxxx (*bâtiment, étage*)

propriété acquise par acte du (*date*) reçu par S,.. notaire à xxxx et publié le (*date*) volume et n° x, et (*le cas échéant*) les titulaires de droits réels⁹ (*mêmes mentions nécessaires*)

⁸ Reprendre exactement les données figurant au fichier immobilier ; les données personnelles figurent sur la fiche individuelle de propriétaire/ mentions qui peuvent être portées sur une attestation distincte/ voir aussi le guide pratique de la publicité foncière des arrêtés de police.

⁹ Tels que figurant au fichier immobilier / mêmes sources/ mentions qui peuvent être portées sur une **attestation** distincte.

ou ses (*leurs*) ayants droit

si personne morale propriétaire

Ou : propriété de *forme de la personne morale (société, SCI, association ou autre)*, ayant son siège social à (*adresse*) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° x, représenté par M..., en qualité de (*gérant en SCI*), *adresse*, propriété acquise par acte du reçu par S, notaire à ... et publié le ... volume ... et n° ,

ou ses ayants droit,

en cas de copropriété :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété¹⁰, situé à (*adresse complète*), références cadastrales, état descriptif de division (EDD) publié levolume acté par maître F, (modifié, le cas échéant par EDD publié) et appartenant à :

Lot 1 : M¹¹ (*noms, prénoms*), né le ..., à , état civil, propriété acquise par acte du reçu par S, notaire à et publié le ... volume et n° , ou ses ayants droit,

Lot 2 : N (*noms, prénoms*), né le ..., à , état civil, propriété acquise par acte du reçu par S, notaire à et publié le ... volume et n° , ou ses ayants droit,

....

ou leurs ayants droit,

est (sont) mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation(délai à *préciser, ne peut être inférieur à un mois*) ou de remise en état des (équipements communs à préciser) de l'immeuble susvisé....(à préciser y compris dans quel bâtiment lorsque l'immeuble ou la copropriété comporte plusieurs bâtiments) dans un délai de (à préciser), à compter de la notification du présent arrêté :

1°) -

2°) -

ARTICLE 2

Faute pour le propriétaire (*ou le syndicat de propriétaires*) mentionné à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article et après mise en demeure restée sans effet, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit.

¹⁰ Données à reprendre dans la fiche hypothèque, fiche immeuble tels que figurant au fichier immobilier / mêmes sources

¹¹ Données personnelles figurant sur la fiche individuelle de propriétaire;

La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites par le présent arrêté.

Le propriétaire (ou le syndic de copropriété) mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie tout justificatif attestant de la réalisation des travaux conformément aux règles de l'art.

ARTICLE 3

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de XXX ainsi que sur la façade de l'immeuble¹²

ARTICLE 4

Le présent arrêté est transmis au préfet du département [au procureur de la République ainsi qu'à la chambre départementale des notaires](#).

Il est également transmis à L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

ARTICLE 5

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou, en Alsace-Lorraine, au livre foncier dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

ARTICLE 6

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de xxx dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de XXX dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à, le.....

Le maire

Observation

Pour éviter des erreurs matérielles portant sur les données qui doivent être portées sur l'acte à publier au fichier des hypothèques (erreurs qui sont un motif de rejet de la part du conservateur - ce qui entraîne la nécessité de modifier l'acte primitif, avec les risques juridiques liés à cette modification), il est possible de limiter les mentions portées à l'article 1 de l'arrêté au nom et à l'adresse du propriétaire (avec la mention « ayants droit ») ainsi qu'à l'identification précise de l'immeuble (ou des bâtiments concernés de l'immeuble) et de porter les mentions complètes indispensables pour effectuer la publication de l'arrêté sur une attestation distincte apposée en fin de l'acte selon le modèle ci-après :

¹² Précaution utile dans tous les cas ; la loi ne prévoit pas formellement la notification aux occupants mais il est légitime qu'ils soient informés.

« Aux fins de publicité foncière, le(s) bien(s) immobilier(s) dont il s'agit apparten(en)t à :

→ si le propriétaire est une personne physique :

Monsieur ou Madame *NOM*¹³, *prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacsé, veuf ou divorcé) ;*

→ si le propriétaire est une personne morale :

la société *DENOMINATION*¹⁴, *forme juridique, siège social.*

N° SIREN complété, pour les personnes morales immatriculées au R.C.S., de la mention "R.C.S." suivie du nom de la ville du greffe d'immatriculation.

Date et lieu de déclaration à la Préfecture pour les associations.

Date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.

Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

Pour tous les biens, mentionner également :

Suivant acte reçu par Maître (NOM DU NOTAIRE), notaire (le cas échéant : associé ou salarié) à (RESIDENCE DU NOTAIRE) le(DATE DE L'ACTE) et publié au bureau des hypothèques de (lieu), . le ... (DATE DE PUBLICATION) sous la référence VOLUME N°....¹⁵ »

Date et signature

Cette attestation de propriété peut être portée à la présente page de l'arrêté en marge de la signature de l'auteur de l'acte et doit être distinguée des formules de certification ci-après.

Formules de certification à apposer sur deux copies de l'arrêté original

aux fins de publication au fichier immobilier

Pour les propriétaires, personnes physiques

Pour les personnes morales

¹³ Le NOM est porté en lettres majuscules.

¹⁴ La DENOMINATION est portée en toutes lettres majuscules.

¹⁵ Attention, le propriétaire peut avoir acquis ou reçu le bien en plusieurs fois (exemple : attestation après décès du précédent propriétaire et licitation faisant cesser l'indivision). Dans ce cas, il convient de citer l'ensemble des titres de propriété du titulaire.
Cas des immeubles en copropriété : faire mention du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, et de leurs éventuels modificatifs .

Modèle d' arrêté, à caractère d'urgence ou imminent, portant sur les équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation

Département de

Commune de

Le Maire de

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 129-1 à L 129-7, L 541-2 et (*en cas d'hôtel meublé*) L 541-3, et les articles R. 129-1 à R. 129-11,

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

Vu le rapport dressé par M., expert, désigné par ordonnance de M. le Président du Tribunal administratif de en date du sur notre demande, concluant à l'existence d'une menace grave et imminente pour la sécurité des personnes, liée à l'état défectueux (dangereux) de ...(*équipements communs à préciser*)

Considérant qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité des occupants, laquelle est gravement menacée par l'état (*des équipements communs*) de l'immeuble susvisé en raison de,

A R R E T E

ARTICLE 1

M. demeurant à propriétaire de l'immeuble (du bâtiment) sis, ou ses ayants droit, ou le syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic Zdemeurant à

devra dans un délai de à dater de la notification [*ou de l'affichage*] du présent arrêté, prendre toutes mesures pour garantir la sécurité des occupants en procédant à :

(*énumérer ici les mesures, à caractère provisoire, à prendre, en les précisant*)

sur le ou les équipements(*à préciser y compris dans quel bâtiment lorsque l'immeuble ou la copropriété comporte plusieurs bâtiments*)

ARTICLE 2

Faute pour le propriétaire (*ou le syndicat de copropriétaires*) mentionné à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais du propriétaire, (*de la copropriété*) ou à ceux de ses ayants droit.

La créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3 (*selon le cas*)

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

Cette évacuation est à caractère temporaire et prendra fin ... (*selon le cas*, lors de la constatation de la réalisation des travaux prescrits, soit après mainlevée de l'arrêté ¹⁶)

ARTICLE 4

Si le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger ou menace, le maire en prend acte après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune.

Le propriétaire, (*ou le syndic*) tient à disposition des services de la commune tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

ARTICLE 5

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 .

Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie de XXX....

ARTICLE 6

Le présent arrêté est transmis au préfet du département de ... [au procureur de la République ainsi qu'à la chambre départementale des notaires](#).

Il est également transmis à l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH)

ARTICLE 7

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de xxx dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de XXX dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à, le

Signature du Maire

N.B : La publication au fichier immobilier des arrêtés à caractère imminent n'est pas prévue par les textes. En outre, tout arrêté imminent est normalement suivi d'un arrêté non imminent, ou « ordinaire ». La publication d'un arrêté imminent est donc inutile.

¹⁶ On rappelle qu'il n'y a pas de mainlevée en matière de danger imminent, sauf au cas où les travaux effectués ont mis fin à tout danger. Si des travaux durables doivent être effectués, ils devront être précisés par un arrêté non imminent ou ordinaire.

INDEX

- Association départementale d'information sur le logement (ADIL): 27
 Agence nationale de l'habitat (ANAH) : 29
 Architecte des bâtiments de France : 14, 16
 Arrêté de péril : 14, 15, 20
 Arrêté d'insalubrité (remédiable ou irrémédiable) : 14, 15, 19
- Commission de médiation : 27
 Commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques (CODERST) : 7, 9, 10, 11
 Commission départementale de conciliation : 27
 Commission départementale de médiation : 27, 28
 Coordonnateur : 29
 Copropriété : 17, 18, 29
 Critères de décence : 26
- Danger grave et imminent : 5, 15
 Danger imminent : 10
 Danger pour santé et sécurité : 7
 Déchets (abandon, dépôt) : 12, 13
 Décision de justice : 28
 Démolition : 10, 14, 15, 20, 21
 Désordres :
 - multiples : 9
 - sanitaires ponctuels : 7
 - sanitaires ponctuels et imminents : 8
 Diagnostic : 12
 Directeur communal d'hygiène et de santé : 9, 10, 12
 Droit au logement opposable (DALO) : 27
 Droits et devoirs des locataires et propriétaires : 23
 Entretien courant : 24, 25
 Equipements communs des immeubles collectifs d'habitation : 17
 Equipements défectueux : 17
 Etablissement recevant du public (ERP) : 17
 Etat de carence : 21
 Evacuation : 5, 10, 16, 19
 Exécution d'office : 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19
 Expert : 15, 16, 18,
 Expropriation : 19, 20, 21
 Expulsion du logement : 28
- Force publique : 16
- Haut conseil de la santé publique : 10
 Hébergement : 7, 10, 11, 12, 15, 17
 Hôtels meublés : 16
- Immeubles collectifs d'habitation : 17, 18, 19, 21
 Immeubles dangereux ou insalubres : 19
 Immeubles menaçant ruine : 15
 Indemnité provisionnelle : 20, 22
 Insalubrité : 9, 10, 11, 16
 Interdiction d'habiter : 7, 10, 11, 14, 17, 20

Juge :

- des référés : 10, 13, 15, 20
- judiciaire : 13, 16

- Litiges : 23, 27

- Locaux :

- inhabitable par nature : 5
- libération temporaire : 12
- utilisation non conforme : 6
- professionnels : 7
- surpeuplés : 6

Logement décent : 23, 26, 27, 28

Loi MOLLE : 4

Loi SRU : 4, 26

Loi Vivien : 19

Loyer : 5, 6, 7, 10, 14, 18, 23

Matières explosives et inflammables : 19

Mesures provisoires : 16, 18

Mise en demeure : 5, 6, 8, 10, 11, 13, 14, 17, 18, 29

Obligations :

- bailleur : 23
- locataire : 23

Péril :

- imminent : 15
- non imminent ou ordinaire : 14

Plan de sauvegarde : 29

Plomb : 11, 12

Pouvoirs de police :

- générale : 4, 5, 7, 8, 14
- spéciale : 4, 5

Procureur de la République : 8

Règlement sanitaire départemental : 8

Relogement : 6, 7, 10, 15, 17, 19, 20

Réparations locatives : 23, 24, 25

Risque d'incendie et de panique : 17

Saturnisme : 11, 12

Syndic : 17, 18, 21

Travaux d'entretien courant : 24

Tribunal administratif : 16, 18, 28

Tribunal de grande instance : 12, 21

Tribunal d'instance : 27

Utilisation des locaux : 5

Visite de contrôle : 16